



HELSINGIN KAUPUNGINVALTUUSTON ASIAKIRJAT

KAUPUNGINHALLITUKSEN MIETINNÖT

N:o 3 — 1966

Asuntotoimikunnan mietintö.

Kvsto hyväksyi 8. 12. 1964 (asia n:o 2) vuoden 1965 talousarvioehdotuksen käsittelyn yhteydessä seuraavan toivomusponnen:

»Kvsto kehottaa Khta kiireellisesti suorituttamaan täydellisen tutkimuksen niistä tekijöistä, jotka vaikuttavat asuntotilanteeseen kaupungissa, sekä tutkimuksen tuloksen pohjalta tekemään pitkän tähtäyksen kokonaisuohjelman kaupungin panoksesta asuntotuotannossa ja esittämään tämän ohjelman Kvston hyväksyttäväksi.»

Hankittuaan asian käsittelyyn tarvittavia selvityksiä Khs päätti 10. 6. 1965 asettaa toimikunnan tutkimaan asuntotilanteeseen vaikuttavia tekijöitä ja tekemään ehdotuksen kaupungin asuntotuotannon kokonaisuohjelmaksi.

Asuntotoimikunta mainitsee mietinnössään (liite A) suorittaneensa selvittelytehtävän käytettävissä olevan tilastoaineiston perusteella, koska toimikunta on katsonut tehtävänsä kiireelliseksi ja edellyttänyt, että po. asuntopoliittinen suunnittelutyö tulee vastaisuudessa olemaan jatkuvaa. Toimikunta on laatinut selvityksen nykyisestä tilanteesta asuntomarkkinoilla, asuntojen tarpeesta sekä niiden kysynnästä ja tarjonnasta. Niin ikään toimikunta on tehnyt yhteenvedon kaupungin tähänastisesta asuntopolitiikasta sekä hankkinut selvityksen Pohjoismaiden eräiden suurten kaupunkien toiminnasta asuntomarkkinoilla. Edelleen toimikunta on katsonut tarpeelliseksi selostaa eräiden valtion komiteoiden asuntopoliittisia uudistus-ehdotuksia.

Toimikunnan hankkimasta selvityksestä käy ilmi, että Helsingin kau-

II

pungin hallinnollisten rajojen sisäpuolella olevalle kaupungin omistamalle maalle voidaan rakentaa asuntoja vielä n. 545 000 m² nettokerrosalaa. Tästä on lähes $\frac{2}{3}$ sellaisia tontteja, jotka soveltuvat kerrostalojen rakentamiseen. Näistä tonteista on kuitenkin jo varattu kaupungin omaan rakennustoimintaan n. 30 000 m²:n ja yksityisille rakentajille n. 83 000 m²:n nettokerrosalaa vastaava määrä. Vielä vapaina oleville kerrostaloalueille voidaan rakentaa n. 246 000 m² nettokerrosalaa. Toimikunnan mielestä olisi kaupungin omistamia varaamattomia kerrostaloalueita ensi sijassa käytettävä kaupungin omaan rakennustoimintaan ja välttämättömiksi vaihtotonteiksi. Jonkin verran tontteja voitaisiin varata sellaisille yrityksille, jotka valtion lainan turvin rakentaisivat kaupungin vuokra-asunnoissa asuville asunnon tarvitsijoille luovutettavia omistusasuntoja. Kaupungin asuntotuotantokomitean käyttöön ensi sijassa perheasuntojen rakentamista varten pitäisi toimikunnan mielestä varata n. 200 000 m² nettokerrosalaa Jakomäestä, Laajasalosta, Kontulasta ja Mellunkylästä. Tämä määrä tulisi rakentaa yksinomaan vuokra-asunnoiksi, joita kaupungin omistuksessa on ennestään n. 13 000 kpl. Toimikunta toteaa, että kunnallisteknillisten töiden valmiusasteen mukaisesti olisi mainitun 200 000 m²:n suuruisen rakennusohjelman toteuttaminen jaettava vuosien 1966—1969 osalle siten, että viimeiset rakennukset valmistuisivat vuonna 1970. Mikäli lainojen saantimahdollisuudet eivät nykyisestä oleellisesti parane ja edellyttäen, että rakennuskustannukset lasketaan n. 600 mk:n mukaan nettokerrosneliömetriltä, nousisivat kaupungin em. asuntorakennustoiminnan kokonaiskustannukset n. 120 mmk:aan, mistä kaupungin osuus olisi n. 60 mmk. Kun tähän vielä lisätään nykyinen n. 7 mmk:n rahoitusvajausta, muodostuisi kaupungin rahoitusosuus tämän ohjelman osalta n. 67 mmk:ksi.

Toimikunta toteaa, että vaikka kaupunki omisti vuonna 1946 Helsinkiin liitetystä yli 13 000 ha:n suuruisesta alueesta noin puolet ja vaikka kaupunki on senkin jälkeen hankkinut tältä alueelta lisää maata, loppuu kaupungin omistuksessa oleva rakennuskelpoinen maa melko pian. Sen vuoksi toimikunta kiinnittää huomiota siihen, että yksityisten omistuksessa on vielä kunnostamattomia tonttialueita n. 1,7 milj. m²:n asuntoneittokerrosalaa vastaava määrä. Toimikunnan mielestä onkin eräs kaupungin tonttipolitiikan ensimmäisistä tehtävistä näiden alueiden saattaminen käyttökuntoon suuntaamalla kunnallisteknillisiä töitä nykyistä enemmän po. alueilla suoritettaviksi. Kaupungin vuosien 1966—1975 taloussuunnitelmaan onkin merkitty vuosittain katujen ja teiden sekä viemäreiden rakentamiseen varoja huomattavasti enemmän kuin viime vuosina. Toimikunta pitää tärkeänä mainittujen töiden keskittämistä ensi sijassa niille alueille, joille voidaan sijoittaa eniten asukkaita.

Edelleen toimikunta toteaa, että kaupungin mahdollisuudet saada yksityisen omistuksessa oleva tontti käyttöön ovat nykyisen lainsäädännön mukaan melko rajoitetut. Rakennuslain 52 ja 53 §:ssä edellytetyjä rakentamiskehotuksen antamista ja lunastustoimenpiteitä olisi kuitenkin ryhdyttävä nykyistä enemmän käyttämään, mikäli eduskunta hyväksyy hallituksen esityksen rakennuslain muuttamisesta, minkä esityksen mukaan pakkolunastuksessa tontin hinta määrättäisiin kohtuullisen käyvän hinnan mukaan.

Vanhusten asuntokysymyksen osalta toimikunta toteaa, että kaupunki on rakentanut vanhuksille tarkoitettuja asuntoja sitä varten erikseen myönnettyjä määrärahoja käyttäen. Tämän lisäksi on asuntotuotantokomitean toimesta rakennetuista taloista osoitettu asuntoja myös vanhuksille. Niinpä esimerkiksi vuoden 1964 asuntojen jaossa yli 60-vuotiaita sijoitettiin 14,6% kaikista asunnonsaajista. Kun Khs on 14. 3. 1962 asettanut komitean tekemään esityksen niiden varattomien ja vähävaraisten vanhusten asuntolojen järjestämiseksi, jotka eivät ole välittömän laitoshoidon tarpeessa, ja kun mainittu komitea piakkoin saanee mietintönsä valmiiksi, toimikunta ei ole katsonut aiheelliseksi enemmälti puuttua erityisesti vanhuksia varten tarkoitettujen asuntojen rakentamiskysymykseen.

Toimikunnan käsityksen mukaan kaupungin asuntopoliittinen ohjelma olisi laadittava samaksi ajaksi kuin taloussuunnitelmakin eli 10 vuodeksi ja tarkistettava sen kanssa samanaikaisesti. Toimikunta toteaa kuitenkin, ettei tässä vaiheessa ole ollut mahdollisuuksia po. ohjelman laatimiseen näin pitkää ajanjaksoa varten. Tähän vaikuttavina syinä ovat lähinnä kaupungin omistaman maan puute, valtion odotettavissa olevien asuntopoliittisten toimenpiteiden keskeneräisyys sekä se seikka, että kaupungin olisi laadittava tällainen ohjelma yhteistyössä naapurikuntien kanssa. Nimenomaan yhteistyö ainakin Espoon kauppalan ja Helsingin maalaiskunnan kanssa on toimikunnan mielestä välttämätöntä asuntorakennustuotannon ja maanhankinnan jatkosuunnittelun kannalta. Mainittuun yhteistyöhön olisi päästävä ensi tilassa ja sitä olisi kehitettävä rinnan kaupungin oman ohjelman toteuttamisen kanssa.

Suorittamiensa selvitysten perusteella toimikunta ehdottaa,

1) että kaupungin asuntopoliittinen ohjelma olisi periaatteessa tehtävä ja tarkistettava samaksi ajaksi kuin kaupungin taloussuunnitelma eli kymmeneksi vuodeksi,

2) että kaupungin tulisi yhteistyössä Espoon kauppalan ja Helsingin maalaiskunnan kanssa pyrkiä laatimaan pitkän tähtäyksen maanhankinta- ja asuntotuotantosuunnitelma,

3) että kysymys mahdollisen maanhankinta- ja asuntotuotantorahas-

ton perustamisesta selvitetäisiin edellä 2) ponnassa esitetyn yhteistyön puitteissa,

4) että kysymys asunto-osuuskuntamuodon soveltamisesta ja käyttöönottamisesta erikseen selvitetäisiin,

5) että kaupungin omistamat vielä vapaina olevat asuinrakennusten tontit ensi sijassa käytettäisiin kaupungin omaan rakennustoimintaan tai välttämättömiksi vaihtotonteiksi tahi luovutettaisiin sellaisille yrityksille, jotka rakentavat omistusasuntoja valtion lainan turvin ja luovuttavat asunnot kaupungin vuokra-asunnoissa asuville asunnontarvitsijoille,

6) että kaupungin asuntotontit ensi sijassa luovutettaisiin vuokraamalla, jolloin voitaisiin harkita myös sellaista järjestelmää, että koko vuokramäärä olisi suoritettava joko vuokrakauden alussa tai esim. 5—10 vuoden kuluessa,

7) että asemakaava- ja kunnallisteknillisiä töitä kiirehdittäisiin pääasiassa sellaisilla alueilla, joille on suunniteltu eniten asukkaita sijoitettavaksi,

8) että kaupunki edelleenkin ostaisi tonttimaata, mikäli sitä vapaaehtoisesti on saatavissa kohtuullisin hinnoin,

9) että kaupunki, mikäli hallituksen esitys rakennuslain muuttamiseksi hyväksytään ainakin siten, että tontin lunastamishinta määrätään kohtuullisen käyvän hinnan mukaan, ryhtyisi kehottamaan tontinomistajia rakentamaan tonttinsa asemakaavan mukaisesti heti, kun siihen on lakiin perustuvat edellytykset, ja että kaupunki turvautuisi pakkolunastukseen, mikäli rakentamiskehotusta ei noudateta,

10) että kaupunki 9) kohdassa mainitulla edellytyksellä, käyttäen hyväksi niitä mahdollisuuksia, jotka rakennuslain 53 § suo, ryhtyisi toimenpiteisiin tehokkaan asuntorakentamisen aikaansaamiseksi,

11) että kaupunki omalle tonttimaalleen vuosina 1966—1969 ryhtyisi rakentamaan vuokra-asuntoja yhteensä n. 200 000 nettokerrosneliömetriä,

12) että 11) kohdassa mainittua rakennustoimintaa varten lähivuosien talousarvioihin varattaisiin nykyisin rahoitusedellytyksin varoja seuraavasti: 15 mmk 1966, 16 mmk 1967, 16 mmk 1968, 16 mmk 1969 ja 4 mmk 1970,

13) että 12) kohdassa mainituilla varoilla rakennettaisiin ensisijaisesti perheasuntoja,

14) että mahdollisessa yhteistoiminnassa Espoon kauppalan ja Helsingin maalaiskunnan kanssa tapahtuvan maanhankinnan ja asuntorakentamisen rahoittamisesta päätettäisiin aikanaan erikseen sekä

15) että uudistettaessa kantakaupungin asemakaavoja olisi niissä kaupunginosissa, missä se on tarkoituksenmukaista, asemakaavassa määriteltävä tonttien käyttötarkoitus niin, että sitä voitaisiin muuttaa vain asemakaavan muutoksella.

Kiinteistölautakunta (liite B) yhtyy toimikunnan ehdotukseen, jonka mukaan kaupungin hallinnassa olevasta kerrostalojen tonttimaasta olisi vuosina 1966—1969 käytettävä n. 200 000 m²:n rakennusoikeutta vastaava määrä vuokra-asuntojen rakentamiseen perheellisille henkilöille kaupungin toimesta. Jäljelle jäävä eli n. 46 000 m²:n rakennusoikeutta vastaava alue olisi käytettävä ensi sijassa vaihtotonteiksi. Kaupungin muusta tonttitarpeesta voidaan mainita taloussuunnitelman mukaiseen vanhainkotiohjelmaan tarvittavat n. 25 000—50 000 m² sekä vuokra-alueiden järjestelylaista aiheutuvat huomattavat asunnonhankkimisvelvollisuudet.

Kunnilla ei liene nykyisen lainsäädännön mukaan mahdollisuutta rakentaa asuntoja vieraan kunnan alueelle. Sen sijaan ei ole estettä maan hankkimiseen toisen kunnan alueelta esimerkiksi ulkoilutarkoituksiin. Kun edellytyksiä tehokkaan asuntopoliitiikan hoitamiseen kunnan rajojen ulkopuolella ei vielä ole, on kaupungin tässä vaiheessa rajoituttava maan hankintaan ja vesihuollon parantamiseen sopimusten perusteella sekä taloudellisen, toiminnallisen ja sosiaalisen yleissuunnitelman laatimiseen.

Mikäli pidetään tarkoituksenmukaisena hankkia kaupungille maata vuosittain esimerkiksi puolta asukasluvun kasvusta, mikä Helsingin osalta on n. 10 000 henkilöä, vastaava määrä, merkitsisi tämä n. 400—500 ha:n suuruisen alueen hankkimista ja n. 20—30 mmk:n investoimista tarkoitukseen vuosittain. Lisäksi olisi hankittava alueita ulkoilu- ja sosiaaliin tarkoituksiin.

Kaupunkisuunnittelulautakunta (liite C) katsoo, että kaupungin olisi Helsingin tulevan kehityksen tarpeita varten pyrittävä mahdollisuuksien mukaan hankkimaan omistukseensa myös kerrostalorakentamiseen soveltuvia alueita, koska nyt käytettävissä olevat po. alueet rakennetaan suurimmaksi osaksi vuosina 1966—1969.

Lautakunta toteaa edelleen, että niistä alueista, joita toimikunta on ehdottanut käytettäväksi kaupungin asuntotuotantokomitean rakennustointintaan, on osalle Kontulaa ja Laajasalon Yliskylän luoteisosalle jo vahvistettu asemakaava. Jakomäen asemakaavaehdotuksen Kvsto hyväksyi 6. 10. 1965 (asia n:o 7), mutta sisäasiainministeriö ei ole vielä vahvistanut po. asemakaavaa. Mellunmäen alueen samoin kuin Laajasalon vielä kaavoittamattomien alueiden asemakaavoja laaditaan parhaillaan ja ne pyritään saamaan valmiiksi vuoden 1966 loppuun mennessä. Toimikunnan ehdotusten 7) kohdan johdosta lautakunta ilmoittaa, että tähänkin mennessä on pyritty ensisijaisesti kaavoittamaan sellaisia alueita, joille on suunniteltu sijoitettaviksi eniten asukkaita. Samoin ulkopuolisille arkkitehdeille annetut suunnittelutehtävät ovat käsittäneet pääasiallisesti po. alueita.

Toimikunnan ehdottamaa rakentamiskehotusten antamismenettelyä

lautakunta ei pidä tarkoituksenmukaisena sellaisilla alueilla, joilla on voimassa jo osittain vanhentunut asemakaava, jota lähivuosina on liikenteellisten ym. seikkojen vuoksi muutettava. Rakentamiskehotuksen antamista olisi kussakin tapauksessa harkittava myös tältä kannalta.

Yksityisten omistuksessa olevia, laajahkoja rakentamattomia alueita on Laajasalon, Mellunkylän, Suutarilan ja Konalan kaupunginosissa. Näiden alueiden omistajat ovat yleensä valmiit rakentamaan heti, kun asemakaava ja kunnallisteknilliset työt sen sallivat. Muilla alueilla olevat, vielä rakentamattomat maat on jaettu melko pieniksi tiloiksi.

Lautakunta yhtyy edellä olevin huomautuksin toimikunnan ehdotuksiin.

Yleisten töiden lautakunta (liite D) toteaa toimikunnan ehdottavan kunnallisteknillisten töiden osalta, että asemakaava- ja kunnallisteknillisiä töitä kiirehdyttäisiin pääasiallisesti sellaisilla alueilla, joille on suunniteltu eniten asukkaita sijoitettavaksi. Tätä periaatetta on tähänkin saakka noudatettu, koska katu-, viemäri- ja vesijohtotyöt on valtaosaltaan suunnattu kerrostalo-alueille. Työt on tehty sitä mukaa kuin asemakaavat ovat valmistuneet. Vasta viime vuosina on suuremmassa mitassa suoritettu mainittuja töitä varsinaisilla omakotialueilla, joilla monessa tapauksessa varsinkin viemärien ja vesijohtojen puute on paha epäkohta. Lautakunta yhtyy toimikunnan ehdotukseen. Samalla lautakunta kuitenkin korostaa, että po. töitä olisi yleensäkin kiirehdyttävä. Tässä tarkoituksessa olisi saatava vielä puuttuvat asemakaavat vahvistetuiksi sekä vuosittain tarkoitukseen riittävät määrärahat. Kokoojaviemärien rakentaminen on nyttemmin edistynyt niin pitkälle, että lähivuosina on sen puolesta mahdollista rakentaa katuviemäreitä lähes koko kaupungin alueella. Yksityiskohtaiset suunnitelmat voidaan myös tehdä sitä mukaa kuin asemakaavat valmistuvat. Täten on teknillisesti mahdollista lisätä katu-, viemäri- ja vesijohtotöiden määrää.

Asuntotuotantokomitea (liite E) pitää tärkeänä, että kaupungin pitkäaikainen asuntopoliittinen ohjelma laaditaan kiireellisesti ja että tässä ohjelmassa määritellään kaupungin oman asuntotuotannon osuus rahoituksineen. Asuntotuotantokomitean rakennettaviksi varattavat alueet olisi pyrittävä osoittamaan niin ajoissa, että suunnittelutyötä varten voitaisiin varata riittävästi aikaa.

Yhteistyön selvittely Espoon kauppalan ja Helsingin maalaiskunnan kanssa on varsin laaja ja monitahoinen kysymys. Koska asiasta lieene neuvoteltava myös Aravan kanssa, olisi työhön ryhdyttävä ensi tilassa.

Toimikunnan ehdotusten 6) kohdan osalta asuntotuotantokomitea toteaa, että olisi selvitettävä edellytykset sisällyttää vuokrakauden alussa mahdollisesti perittävä koko vuokramäärä hankintakustannuksiin.

Asuntotuotantokomitean mielestä olisi vanhojen asuntoalueiden sa-

neeraamisesta laadittava kiireellisesti yleissuunnitelma 10-vuotiskaudeksi. Samalla olisi määriteltävä saneeraustyön pääperiaatteet ja tavoitteet sekä selvitettävä tähän rakennustoimintaan liittyvät kustannuskysymykset.

Khs yhtyy pääpiirteissään toimikunnan mietinnössä kaupungin asuntotuotannon ja -politiikan kehittämistä esitettyihin näkökohtiin sekä toteaa, että mietinnön valmistumisen jälkeen on asuntotuotantokomitealle jo varattu n. 80 000 nettokerrosneliömetriä Jakomäen alueelta vuokra-asuntojen rakentamista varten. Näin ollen on mietinnössä mainituista 200 000 nettokerrosneliömetristä käytettävissä enää n. 120 000 nettokerrosneliömetriä. Tämä määrä olisi varattava toimikunnan esittämään tarkoitukseen. Khs ilmoittaa tulevansa päättämään po. varaamisesta.

Eduskunta on 25. 3. 1966 hyväksynyt uuden asuntotuotantolain. Sen mukaan on kaupungissa ja kauppalassa sekä yli 10 000 asukkaan maalaiskunnassa valtuuston hyväksyttävä 5-vuotiskaudeksi kerrallaan asuntotuotanto-ohjelma, joka tarkistetaan vuosittain. Mainittua säännöstä sovelletaan vuoden 1968 alusta lukien. Tähän nähden olisi Khn mielestä erikseen selvitettävä, onko Helsingissä syytä laatia po. laissa tarkoitetun asuntotuotanto-ohjelman lisäksi muuta pitkän tähtäyksen asuntopoliittista suunnitelmaa. Khn tarkoituksena on lisäksi selvittää, mitä muita tehtäviä asuntotuotantolaista kaupungille mahdollisesti aiheutuu, sekä tehdä tästä ehkä aiheutuvat esitykset.

Edelleen Khs toteaa asuntotuotantolaista ilmenevien periaatteiden nojalla olevan odotettavissa, että valtion osuus nimenomaan vuokra-asuntotuotannon lainoituksessa tulee vastaisuudessa kasvamaan. Tämä selviää kuitenkin vasta myöhemmin, minkä vuoksi Khs ei pidä tarkoituksenmukaisena tässä vaiheessa määritellä niiden määrärahojen suuruutta, jotka eri vuosina talousarvioihin olisi merkittävä komitean esittämää asuntorakennusohjelmaa varten. Sen sijaan Khta olisi kehotettava varaamaan tarvittavat määrärahat tulevien vuosien talousarvioehdotuksiinsa po. ohjelman toteuttamista varten.

Vanhusten asuntokysymyksen osalta Khs toteaa, että Kvsto hyväksyi 8. 12. 1965 vuoden 1966 talousarvioehdotuksen käsittelyn yhteydessä toivomusponnen, jonka mukaan Khs velvoitettiin ensi tilassa huolehtimaan sellaisen suunnitelman aikaansaamisesta, jonka pohjalta huoltolautakunnan hallintaan voitaisiin vuoden 1967 alusta pitäen ryhtyä rakentamaan vanhusten asuntolaita ainakin yksi vuotta kohden. Mainitun suunnitelman laatiminen on parhailaan kiinteistölautakunnan ja yleisten töiden lautakunnan valmisteltavana.

Khs ilmoittaa lisäksi, että sen tarkoituksena on, mikäli Kvsto hyväksyy jäljempänä olevan ehdotuksen, Kvston päätöksen täytäntöönpanon yhteydessä

VIII

1) kehottaa kiinteistötointa johtavaa apulaiskaupunginjohtajaa tekemään Khlle esitykset

a) toimenpiteisiin ryhtymisestä eduskunnan 25. 3. 1966 hyväksymän asuntotuotantolain edellyttämän, viisivuotiskaudeksi tehtävän asuntotuotanto-ohjelman laatimiseksi Helsingin kaupunkia varten ja sanotusta laista kaupungille ehkä aiheutuvien muiden tehtävien suorittamiseksi sekä sen seikan selvittämiseksi, onko kaupungin syytä laatia edellä mainitun asuntotuotanto-ohjelman lisäksi sitä pitemmällä tähtäyksellä muuta asuntopoliittista suunnitelmaa,

b) mahdollisuuksien selvittämisestä kunnan toimivallan puitteissa tapahtuvan yhteistyön aikaansaamiseen Espoon kauppalan ja Helsingin maalaiskunnan kanssa maanhankintaan ja asuntotuotantoon sekä niiden rahoitukseen liittyvissä kysymyksissä ottaen rahoituksen osalta huomioon myös mahdollisen maanhankinta- ja asuntotuotantorahaston perustamisen sekä

c) asunto-osuuskuntamuodon käyttämismahdollisuuksien tutkimisesta kaupungin tukemassa asuntorakennustoiminnassa,

2) kehottaa kaupunkisuunnittelulautakuntaa ja yleisten töiden lautakuntaa huolehtimaan mahdollisuuksien mukaan siitä, että asemakaava- ja kunnallisteknillisiä töitä kiirehditään sellaisilla alueilla, joille on suunniteltu sijoitettavaksi eniten asukkaita,

3) kehottaa kaupunkisuunnittelulautakuntaa kantakaupungin asemakaavoja uudistettaessa merkitsemään niissä tapauksissa, joissa se katsotaan tarkoituksenmukaiseksi, tonttien käyttötarkoitus asemakaavaan siten, että po. käyttötarkoitusta voidaan muuttaa vain asemakaavan muutoksella,

4) kehottaa kiinteistölautakuntaa jatkamaan toimenpiteitä tonttimaan hankkimiseksi kaupungille vapaaehtoisin kaupoin niissä tapauksissa, joissa hintaa voidaan pitää kohtuullisena,

5) kehottaa kiinteistölautakuntaa, sen tehdessä esityksiä asuntotonttien vuokraamisesta, harkitsemaan myös sellaisen järjestelmän käyttämistä, jonka mukaan koko vuokramäärä suoritetaan joko heti vuokrakauden alussa tai esimerkiksi 5—10 vuoden kuluessa mainitun kauden alkamisesta, sekä

6) kehottaa kiinteistölautakuntaa harkitsemaan toimenpiteitä

a) rakennuslain 52 §:n 1) kohdassa tarkoitettujen, tonttien rakentamista asemakaavan mukaisesti koskevien kehotusten antamiseksi tarvittaessa tontinomistajille samoin kuin, mikäli kehotusta ei noudateta, pakkolunastusmenettelyn käyttämiseksi, kuitenkin edellyttäen, että lunastushinta lasketaan kohtuullisen käyvän hinnan mukaan, ja

b) rakennuslain 53 §:n mukaisen pakkolunastusmenettelyn käyttämiseksi tehokasta asuntojen rakentamista silmällä pitäen.

Khn vähemmistön mielestä olisi Khn ilmoitettava, mikäli Kvsto hyväksyy jäljempänä olevan ehdotuksen, Kvston päätöksen täytäntöönpanon yhteydessä kehottavansa kohdassa 4) kiinteistölautakuntaa jatkamaan toimenpiteitään tonttimaan hankkimiseksi kaupungille *sen hallinnolliselta alueelta* vapaaehtoisin kaupun niissä tapauksissa, joissa hintaa voidaan pitää kohtuullisena.

Khn toisen vähemmistön mielestä olisi Kvston 1) ponnien c) kohdan kuuluttava seuraavasti: »c) luovuttamalla niitä pääasiallisesti vuokrausta käyttäen sellaisille yrityksille, jotka rakentavat omistusasuntoja valtion lainan turvin ja luovuttavat ne kaupungin vuokra-asunnoissa asuville asunnontarvitsijoille sekä vuokrattavaksi sellaisille yleishyödyllisille yrittäjille, jotka rakentavat vuokralle saamilleen tonteille omistaja-asuntoja.»

Khn kolmannen vähemmistön mielestä olisi Kvston 2) ponnien kuuluttava seuraavasti: »2) että Khta kehotetaan varaamaan asianomaisten vuosien talousarvioehdotuksiinsa vähintään 20 mmk:n vuotuiset määrärahat niin, että kaupunki voi omalle tonttimaalleen vuosina 1967—1970 valtion lainan avulla rakentaa ensisijaisesti perheellisille tarkoitettuja vuokra-asuntoja yhteensä 200 000 nettokerrosneliömetriä.»

Viimeeksi mainitun vähemmistön mielestä olisi Kvston päätösehdotukseen lisättävä vielä seuraava 3) ponsi: »3) että Khta kehotetaan valmistamaan esitys asuntolautakunnan perustamisesta, jonka alaisuuteen keskitettäisiin suunnittelu- ja rakennustoimintaan sekä asuntojen jakoon liittyvät tehtävät.»

Edellä olevan perusteella Khs esittää Kvston päätettäväksi,

1) että kaupungin omistamat, vapaina olevat asuntotontit käytetään ensisijaisesti a) kaupungin omaan rakennustoimintaan ja b) välttämättömiksi vaihtotonteiksi sekä c) luovuttamalla niitä pääasiallisesti vuokrausta käyttäen sellaisille yrityksille, jotka rakentavat omistusasuntoja valtion lainan turvin ja luovuttavat ne kaupungin vuokra-asunnoissa asuville asunnontarvitsijoille, sekä

2) että Khta kehotetaan varaamaan asianomaisten vuosien talousarvioehdotuksiinsa sellaiset määrärahat, että kaupunki voi omalle tonttimaalleen vuosina 1966—1969 valtion lainan turvin ryhtyä rakentamaan ensisijaisesti perheellisille tarkoitettuja vuokra-asuntoja yhteensä noin 200 000 nettokerrosneliömetriä.

Helsingissä 14. 4. 1966.

V a k u u d e k s i:
Tauno Lehtinen

1. Toimikunta ja sen tehtävät

Kaupunginvaltuuston talousarviokäsittelyn aikana joulukuussa 1964 kiinnitettiin erityistä huomiota Helsingissä asuntomarkkinoilla vallitsevaan tilaan. Keskustelun tuloksena valtuusto hyväksyi seuraavan toivomusponnen: »Kvsto kehottaa Khta kiireellisesti suorituttamaan täydellisen tutkimuksen niistä tekijöistä, jotka vaikuttavat asuntotilanteeseen kaupungissa, sekä tutkimuksen tuloksen pohjalta tekemään pitkän tähtäyksen kokonaisohjelman kaupungin panoksesta asuntotuotannossa ja esittämään tämän ohjelman Kvston hyväksyttäväksi.»

Joulukuussa 1964 oli valmistunut Helsingin kaupungin tilastotoimiston väestölaskentojen aineiston perusteella suorittama selvitys asuntojen tarpeesta 1960-luvun loppupuolella. Asianomaisen apulaiskaupunginjohtajan toimesta ryhdyttiin välittömästi asuntotilannetta valaisevan lisäaineiston hankkimiseen. Kaupunkisuunnitteluvirasto sai tehtäväksi selvittää, missä määrin uusia asukkaita on suunniteltu sijoitettavaksi vielä vapaana olevalle kaupungin omistamalle maalle ja toisaalta sille yksityisten omistamalle maalle, missä kunnallisteknillisiä töitä ei vielä ollut suoritettu. Tilastotoimisto puolestaan sai tehtäväksi muun tarpeellisen lisäaineiston hankkimisen.

10. 6. 1965 päätti kaupunginhallitus asettaa toimikunnan tutkimaan asuntotilanteeseen vaikuttavia tekijöitä sekä tekemään ehdotuksen kaupungin asuntotuotannon kokonaisohjelmaksi. Toimikunnan puheenjohtajaksi valittiin apulaiskaupunginjohtaja J. A. Kivistö sekä jäseniksi varatuomari, dipl.insinööri Kaarlo Pettinen, liittopuheenjohtaja Arvo Hautala, varatuomari Gustaf Laurent ja valtiot. tohtori Weijo Wainio. Toimikunta, joka on käyttänyt työnimenä »asuntotoimikunta», kutsui sihteerikseen valtiot. lisensiaatti Karl-Erik Forsbergin.

Toimikunta on kokoontunut 26 kertaa.

Toimikunta on suorittanut selvittelytehtävänsä käytettävissä olevan tilastoaineiston perusteella. Tämä johtuu osaksi siitä, että tehtävä on katsottu kiireelliseksi, ja osaksi siitä, että suunnittelu on katsottu jatkuvaksi. Lähiaikoina valmistuvasta uudesta aineistosta on mainittava tiedot vuoden 1965 syyskuun vuokraaskennasta ja marraskuun väestölaskennasta.

Helsingin kaupungille tehtävän asuntopoliittisen ohjelman taustaksi on toimikunta hankkinut selvitykset muitten pohjoismaisten suurkaupunkien toiminnasta tällä alalla. Samoin on ollut välttämätöntä yhtenäisesti lyhyesti esittää, miten kaupunki aikaisemmin on suhtautunut asuntopoliittikkaan. Koska valtion asuntopoliittinen ohjelma paraikaa on valinkauhassa, on myös katsottu tarpeelliseksi selostaa eräiden valtionkomiteoiden äskettäin valmistuneiden mietintöjen ehdotuksia ja hallituksen niitten pohjalta eduskunnalle antamia esityksiä.

Ryhtyessään suunnittelemaan varsinaista asuntopoliittista ohjelmaa Helsingin kaupungille, on toimikunta todennut, että tällä hetkellä on vaikeata laatia kiinteätä ohjelmaa pitempää ajanjaksoa varten. Tämä johtuu osaksi siitä, että kaupungilla on tällä hetkellä suhteellisen vähän maata tähän tarkoitukseen ja että kaupungin ohjelma on katsottava osaltaan riippuvaksi valtion asuntopoliitikasta,

joten valtion suunnitelmissa tapahtuvat odotettavissa olevat muutokset vaikuttavat oleellisesti kaupungin ohjelmaankin. Toisaalta on toimikunta todennut, että tulevana vuosina Helsingin kaupungin kehitys hyvin läheisesti tulee riippumaan kehityksestä naapurikunnissa. Toimikunta on tämän johdosta katsonut yhteistoiminnan lähikuntien kanssa asuntopoliittisen suunnittelun alalla välttämättömäksi. Toimikunnan ehdotukset sisältyvät mietinnön lukuun 6.

2. Asuntomarkkinat

Kuten muidenkin hyödykkeiden, määräytyvät asuntojen hinnat sekä tarjonnan ja kysynnän tasapaino markkinoilla. Mikäli asuntomarkkinoilla ei vallitse tasapainotilaa, on joko asuntojen liikatarjontaa tai asuntovajaus. Asuntojen tarve tarkoittaa oikeastaan asuntojen kokonaismäärää, joka tiettyjen kriteerioiden mukaan tarvitaan määrätyn alueen väestöä varten, mutta käsitettä on usein käytetty samassa merkityksessä kuin asuntovajaus.

Toimikunnan tehtävänä on lähinnä Helsingin kaupungin asuntotilanteen selvittäminen. Asuntomarkkinat eivät kuitenkaan noudata kuntien rajoja, vaan etenkin suurkaupungeissa on tavallista, että asunto on naapurikunnassa, vaikka työpaikka on kaupungissa. Vuonna 1960 todettiin Helsingin ulkopuolella asuvan 41 300 kaupungissa toimivaa henkilöä kun sen sijaan 7 600 henkilöä asui kaupungissa ja toimi kaupungin ulkopuolella. Voidaan arvioida, että Helsingin elinkeinoelämä suoranaisesti tällä hetkellä antaa työtä n. 50 000 henkilölle enemmän kuin sen omalle ammatissatoimivalle väestölle, mikä merkitsee sitä, että yli 100 000 kaupungin elinkeinoelämästä elantonsa saavaa henkilöä asuu kaupungin ulkopuolella. Mikäli mahdollista olisi siten koko Helsinki ja sen lähiympäristö otettava huomioon tilanteen selvittämisessä. Valitettavasti ovat kuitenkin tiedot ympäristökuntien asuntotilanteesta heikompia kuin tilanteesta kaupungissa.

2.1 Asuntojen tarjonta

2.1.1 Tonttima

Ehdoton edellytys asuntojen tarjonnan kasvamiselle on, että on saatavissa asuntorakennustoimintaa varten soveltuvaa maata.

Tähän saakka on Helsingin kaupungissa ollut raakamaata riittävästi Kaupunkia varten tehty yleiskaavaehdotus, joka nimenomaan ottaa huomioon maan käytön eri tarkoituksiin, edellyttää, että kaupungin rajojen sisällä, Vuosaarta lukuun ottamatta tulisi olemaan asuntoja 712 000 asukasta varten. 1. 1. 1966 liitettiin kaupunkiin Vuosaaren alue, jonka tuleva väkiluku lieenee n. 16 000 asukasta. Edellyttäen vuosittaisen kasvun 9 000 henkilöksi olisi siten maareservejä 1980-lukuun saakka, vaikkakin ottaa huomioon, että yleiskaavan luku todennäköisesti on liian korkea (vrt. s. 41). Helsingin seutukaavaliiton toimisto on ilmoittanut, että koko Helsingin seudulla ei tuota vaikeuksia asuttaa n. 1,5 milj. asukasta, mikä edellyttäen 20 000 henkilön vuosittaista väestönkasvua merkitsee, että maata olisi varalla n. 40 vuodeksi eteenpäin.

Vaikkakaan toistaiseksi ei ole ollut raakamaasta puutetta, on kuitenkin tuottanut vaikeuksia saada käyttöön sellaista maata, joka heti voitaisiin ottaa käyttöön asuntojen rakentamista varten. Tämä johtuu useista syistä. Ensinnäkin

on asemakaavoitus kehittynyt suhteellisen hitaasti. Helsingin kaupunkiin liitettiin vuonna 1946 pääosaksi kaavoittamatonta maa-aluetta 136 km² ja tästä alueesta ei vielä kukaan ole kaavoitettu kaikkea rakentamiseen tarkoitettua maata. Kaupungin naapurikunnissa on kaavoitus vasta viime vuosina päässyt täyteen vauhtiin. Toinen vaikeus on ollut kunnallisteknillisten töiden rakentamisen rahoitus. Nämä työt edellyttävät suuria investointeja, jotka ainoastaan hitaasti korvataan kunnille, jos tonttimaata annetaan vuokralle. Tämän vaikeuden voittamiseksi on välistä rakennusyrittäjille luovutettu raakamaata, joka yrittäjän toimesta on pantu kuntoon. Esimerkkinä tällaisesta luovutuksesta mainittakoon ns. Pohjois-Haaga III, Pihlajamäki ja suuri osa Kontula-Vesalaa.

Maan tarjontaan vaikuttavat myös maanomistusolot. Tähän saakka on Helsingin kaupunki voinut luovuttaa käyttöön tonttimaata vuosittain kohtuullisesti, mutta kaupungin omistuksessa oleva asuntorakennustarkoituksiin sopiva maa alkaa nyt loppua. Tästä seuraa, että kaupungin mahdollisuudet vaikuttaa asuntojen tarjontaan vähenevät. Kun valmiinkin tonttimaan luovuttaminen rakennuskäyttöön riippuu omistajan harkinnasta, ovat mm. tarjotun tonttimaan niukkuuden johdosta tonttien hinnat nousseet. Puuttuva tasapaino kysynnän ja tarjonnan välillä on siten lähinnä nostanut tonttien hintoja, mutta siihen ovat olleet myötävaikuttamassa monet muutkin seikat, kuten esimerkiksi inflaation synnyttämä pako reaaliarvoihin.

Tonttien hintojen viime vuosien kehitystä Helsingissä ja Espoon itäosissa kuvaa seuraava indeksisarja¹⁾

1953	100
1954	124
1955	137
1956	250
1957	317
1958	359
1959	451
1960	613
1961	680
1962	948

Edelleen vaikeuttaa rakennustoimintaa se, ettei suuria yhtenäisiä alueita ole ostettavissa. Helsingin kaupungissa näitä alueita ei juuri enää ole, mutta jonkin verran naapurikunnissa. Tämä johtaa siihen, että rakennustoiminnan painopiste vähitellen siirtyy pois varsinaiselta kaupunkialueelta.

2.1.2 Asuntojen rakentaminen ja asuntokanta

Varsinaisen asunnontarjonnan sanan laajassa merkityksessä muodostaa vanha asuntokanta, josta on vähennettävä puretut ja muista syistä poistetut asunnot ja johon on lisättävä rakennustoiminnan tuloksena syntyneet uudet asunnot. Sanan suppeassa merkityksessä ilmenee tarjonta markkinoilla vapaiden asuntojen muodossa. Tärkeimmän osan vapaista asunnoista muodostaa uusi asuntokanta.

¹⁾ J. Ravaska: Tonttien hintojen suhde rakennuskustannuksiin Helsingissä ja Itä-Espoossa vuosina 1953—1962 s. 52.

Perusedellytys asuntojen tarjonnan kasvamiselle on, että tarjolla on riittävästi p ä ä o m a a asuntorakennustoiminnan rahoittamiseksi. Koko sodanjälkeisen ajan ovat rahamarkkinat olleet kireät, ja pääoman puute on välistä tuottanut vaikeuksia jopa aravalainaa saaneillekin yrityksille. Vaihtelut asuntorakennustoiminnassa ovat osaksi johtuneet rahamarkkinoiden suhdanteista, osaksi ne ovat olleet seurauksena asuntorakennustoimintaa koskevien säädösten muuttamisesta. Uusien asuinrakennusten tilavuus Helsingissä on viime vuosina ollut vuosittain n. 1,7 milj. m³, ja asuntojen yhteenlaskettu pinta-ala n. 370 000 m², joten investointi asuntorakennustoimintaan ilman tontteja lienee n. 300 mmk.

Seuraavasta asetelmasta käy ilmi viime vuosien aikana Helsingin seudun¹⁾ alueella valmistuneiden asuntojen lukumäärät:

Vuosi	Helsingin kaupunki	Lähialue	Äärialue	Koko Helsingin seutu
1959	5 553	1 539	502	7 594
1960	6 842	1 210	421	8 473
1961	8 537	1 849	442	10 828
1962	7 300	1 939	530	9 769
1963	6 434	2 203	379	9 016
1964	5 988	3 846	399	10 233

Vaihteluja on eri vuosina ollut etenkin Helsingin kaupungin sarjassa, kun sen sijaan Äärialueen luvut ovat pysyneet suunnilleen samansuuruisina. Lähialueen luvut ovat viime vuosina huomattavasti kasvaneet, mutta koska 1964 hyväksyttiin asuntojen piirustuksia Lähialueella 2 153 ja Äärialueella 857, jäänee Lähialueen vuoden 1965 luku pienemmäksi kuin vuonna 1964.

Asuntorakennustoiminnan vilkkautta eri paikkakunnilla on kansainvälisissä vertailuissa mitattu siten, että on laskettu uusien asuntojen luku 1 000 henkilöä kohden. Äsken mainitun kauden aikana ovat Helsingin luvut olleet seuraavat:

Uusia asuntoja 1 000 henkilöä kohden

Vuosi	Helsingin kaupunki	Koko Helsingin seutu
1959	12,6	12,4
1960	15,3	13,6
1961	18,7	16,9
1962	15,6	14,8
1963	13,5	13,3
1964	12,3	14,7

Ajanjaksolta 1954—1960 on vastaavia lukuja julkaistu useista maailman suurkaupungeista (Statistics on Dwelling Construction: International Statistics of Large Towns. Vol. B—3 1964.) Tästä julkaisusta voi poimia eräitä esimerkkejä (aikasarja on osaksi ollut puutteellinen):

¹⁾ Helsingin seutuun kuuluvat Helsingin kaupunki sekä Lähialue (Espoo, Helsingin mlk, Kauniainen ja Kerava) ja Äärialue (Kirkkonummi, Vihti, Nurmijärvi, Tuusula, Järvenpää ja Sipoo).

Helsinki	10,4
Tampere	12,7
Turku	15,5
Tukholma.....	7,8
Suur-Tukholma	10,8
Göteborg	10,8
Oslo	10,1
Suur-Kööpenhamina	6,5
Kööpenhamina	2,4
Aarhus	5,1
Amsterdam	4,6
Hampuri	12,6
Geneve	11,0
Basel	8,5

Tällä tavalla mitattuna Helsingin asuntorakennustoiminta ei ole ollut pieni. Valitettavasti puuttuvat tiedot ehkä paremmin asioita valaisevasta mitasta, minkä mukaan uusien asuntojen lukua verrataan väkiluvun kasvuun. Helsingin kaupungissa on 1959—1964 rakennettu keskimäärin vuosittain 0,65 ja Helsingin seudussa 0,52 asuntoa väkiluvun kasvun henkilöä kohden. Muunnettuna asuinhuoneiksi on tämä luku Helsingin kaupungissa ollut 1,8. Tämän johdosta onkin asumistiheys (henkilöitä huonetta kohden) jatkuvasti pienentynyt. Sen oltua vuonna 1950 1,47 oli tämä luku 1955 1,32 ja 1960 1,18.

Puretuista ja muista syistä käytöstä poistetuista asunnoista on tilastotietoja niukasti. Helsingin kaupungissa arvioidaan vuosittain poistettavan yli 1 000 asuntoa purkamisen ja citymuodostuksen johdosta.

Tasapainotila asuntomarkkinoilla edellyttää myös, että tarjotut asunnot tyypeiltään vastaavat kysyntää. Helsingin asuntokanta on edelleen hyvin pienasuntovoittainen, joskin kehitys on mennyt siihen suuntaan, että keskisuuren asuntojen osuus on kasvanut.

Asuntokannan huonelukujakautuma Helsingissä

Vuosi	Huoneluku (keittiö on laskettu huoneeksi)					Yhteensä	Asuntoja
	1	2	3	4	5— %		
1930	35,9	32,7	13,0	6,9	11,5	100,0	58 259
1950	32,4	36,8	15,2	7,8	7,8	100,0	105 755
1960	27,0	31,7	19,9	11,3	10,1	100,0	145 440

Vastaava jakautuma viime vuosien asuntorakennustoiminnassa Helsingissä on ollut seuraava:

Helsingin uusien asuntojen huonelukujakautuma

Vuosi	Huoneluku (keittiö on laskettu huoneeksi)					Yhteensä	Asuntoja
	1	2	3	4	5— %		
1959	26,1	18,2	30,8	14,4	10,5	100,0	5 553
1960	28,0	21,8	18,9	16,2	15,1	100,0	6 842
1961	32,3	26,4	21,7	11,1	8,5	100,0	8 537
1962	27,3	22,9	19,0	16,9	13,9	100,0	7 300
1963	26,6	20,6	21,7	18,7	12,4	100,0	6 434
1964	13,5	20,7	25,3	26,9	13,6	100,0	5 988

Vaihtelu eri vuosien välillä on ollut hyvin jyrkkä. Vuoden 1961 voimakkaan pienasuntotuotannon jälkeen on suunta muuttunut suosimaan keskikokoisia asuntoja.

Tärkeä asia taloudelliselta kannalta on **a s u n t o j e n l u o v u t u s m u o t o**. Vuonna 1960 jakautuivat asunnot Helsingissä hallintaperusteen mukaan seuraavasti:

	%
Vuokralainen	49,9
Osakkeenomistaja	34,4
Talonomistaja	6,4
Työsuhteen perusteella	7,8
Tuntematon ja asumattomat asunnot..	1,5
Yhteensä	100,0

Viime vuosina rakennetut asunnot jakautuvat rakennuttajan mukaan pro-senteissa seuraavasti:

Vuosi	Asunto Oy	Kunta, seura-kunta tai valtio vuokrattaviksi	Yksityiset t. yhtymät vuokrattaviksi	Omakoti-rakentajat	Muut	Yht.
1959	63,0	15,6	12,4	7,2	1,8	100,0
1960	79,1	3,3	7,5	5,2	4,9	100,0
1961	75,5	13,0	5,1	3,7	2,7	100,0
1962	76,7	11,2	2,2	4,0	5,9	100,0
1963	79,3	7,7	4,6	4,8	3,6	100,0
1964	63,5	21,4	5,4	4,5	5,2	100,0

Asunto-osakeyhtiö on nykyisin tavallisin yrittäjämuoto, ja suoraan vuokrattavaksi tarkoitettujen uudisrakennusten luku on huomattavan pieni. Asunto-osakeyhtiöiden osakkeenmerkitsijöistä huomattava osa kuitenkin antaa asuntonsa vuokralle asuntomarkkinoilla. Syksyllä 1961 suoritetussa tutkimuksessa todettiin, että ilman valtion tukea 1953—60 valmistuneissa asunto-osakeyhtiöissä eräissä Helsingin kaupunginosissa oli vuokralla keskimäärin 48% asunnoista.¹⁾ Eniten oli vuokrattu pienasuntoja (keskimäärin 62%) ja vähiten vähintään 3 huonetta ja keittiö käsittäviä huoneistoja (25%).

Asuntojen myyntihinta ja maksettava vuokra riippuvat oleellisesti useista tekijöistä, joista mainittakoon 1) onko huoneisto rakennettu valtion tuella, 2) asunnon luovutusmuoto (myynti tai vuokraus), 3) onko vuokra-asunnon luovuttaja talon vai osakkeen omistaja, 4) asunnon ikä ja kunto, 5) tontin luovutusmuoto ja hinta, 6) kaupunginosa ja 7) mukavuudet. Edelleen vaihtelee hinta asuntotyypin mukaan siten, että pienimmät asunnot ovat kalleimmat.

Myytävien asuntojen kohdalla kustannusten jakautuminen myyntihinnan ja vuokravastikkeen välillä riippuu yhtiölainojen osuudesta kokonaiskustannuksista.

Aravalainojen turvin rakennettujen asuntojen osuus asuntojen

¹⁾ Tilastollisia kuukausitietoja Helsingistä 12/1961.

uudisrakennusmäärästä on huomattavasti vaihdellut, ollen eri vuosina 20—50%. Yhteensä on vuosina 1953—1964 rakennettu n. 27 000 Arava-asuntoa Helsingissä, eli yli 40% kaikista uusista asunnoista.

2.2 Asuntojen kysyntä

Asuntojen kysynnän käsite ei ole yhtä selvä kuin asunnontarjonnan. Sanan laajassa merkityksessä muodostavat kysynnän kaikki Helsingissä tai vastaavasti Helsingin seudulla asuvat ja tämän lisäksi ne, jotka haluaisivat muuttaa tälle alueelle. Suppeammin otettuna muodostavat kysynnän ne henkilöt ja heidän ruokakuntansa jäsenet, jotka pyrkivät saamaan asunnon tältä alueelta. Tämä pyrkimys voi edelleen olla eri asteista aktiivisuudeltaan. Tarkkaa mittaa ei siten ole saatavissa asuntojen kysynnästä, mutta mainittakoon, että v. 1964 ilmoitettiin Helsingin osoitetoimistolle n. 125 000 henkilön muutto kaupungin sisällä, mihin lukuun sisältyvät kaikki muutot vuoden aikana. Toiselta puolen ilmoitetaan vuosittain henkikirjoittajalle n. 80 000 henkilön muuttaneen kaupungin sisällä kahden vuodenvaihteen välillä.

2.2.1 Väestön muutokset

Tärkein syy asuntojen kysynnän kasvamiseen pitkällä tähtäimellä on väestön kasvu. Koska väestönmuutosten eri tekijöillä on eri merkitys asuntokysymykseen näiden, esitetään ne seuraavassa yhdistelmässä erikseen Helsingin seudun eri osilta.

Vuosi	Syntyneet	Kuolleet	Sisäänmuutto	Poismuutto	Väestönkasvu
Helsinki					
1959	7 620	4 064	18 269	12 373	9 452
1960	7 707	4 309	25 182	19 554	9 026
1961	7 773	4 450	24 549	16 078	11 794
1962	8 192	4 739	24 684	15 609	12 528
1963	8 697	4 723	25 347	17 277	12 044
1964	8 889	4 775	24 546	19 882	8 778
Lähialue					
1959	2 283	588	10 670	6 913	5 452
1960	2 415	580	17 598	9 002	10 431
1961	2 561	673	14 475	8 777	7 586
1962	2 573	745	14 015	9 155	6 688
1963	2 804	708	15 384	9 125	8 355
1964	2 992	775	18 245	10 506	9 956
Äärialue					
1959	1 251	580	4 665	3 618	1 718
1960	1 175	585	6 075	4 779	1 886
1961	1 183	622	5 514	4 435	1 640
1962	1 207	676	5 333	4 357	1 507
1963	1 245	647	5 695	4 695	1 598
1964	1 311	660	5 535	5 042	1 144

Helsingin seutu ¹⁾						
1959	.....	11 154	5 232	22 868	12 168	16 622
1960	.....	11 297	5 474	31 448	15 928	21 343
1961	.....	11 517	5 745	30 339	15 091	21 020
1962	.....	11 972	6 160	32 198	17 287	20 723
1963	.....	12 746	6 078	31 647	16 318	21 997
1964	.....	13 192	6 210	30 911	18 015	19 878

Luvut ovat melko tasaisia Äärialueen ja koko Helsingin seudun kohdalta. Sen sijaan Helsingin kaupungin ja Lähialueen luvut vaihtelevat enemmän.

Syntyneitten merkitys asuntojen kysyntään on lähinnä siinä, että lapsiperheet tarvitsevat suuremman asunnon perheen kasvaessa. Tämä tekijä ei siten suoranaisesti heti edellytä asuntojen lukumäärän mutta kylläkin asuinhuoneitten lukumäärän kasvamista.

Kuolemantapausten vaikutus riippuu lähinnä kuolleen henkilön iästä ja siviilisäädystä. Helsingissä oli tämä jakautuma v. 1964 seuraava:

	%
Leskiä ja eronneita	36,6
Naimisissa olevia miehiä	29,3
Naimisissa olevia naisia	11,1
Naimattomia yli 15 v.	19,3
Lapsia	3,7
	100,0

Leskien ja eronneitten kuolemantapaukset merkitsevät useimmiten asunnon vapautumista ja sama pätee yksin asuneitten naimattomien kohdalta. Sen sijaan naimisissa olevien kuolemantapaukset eivät aina merkitse muutosta asumiseen, kun taas usein jälkeenjäävä puoliso muuttaa pienempään asuntoon.

Saapuvan ja lähtevän muuttovirran ikä- ja perhejakautuma on melko erilainen. Saapuvat edustavat Helsingissä nuorempaa ja suureksi osaksi naimatonta väkeä, kun taas lähteneissä useammin on lapsiperheitä. Helsingin kohdalta voidaan esittää tietoja muuttaneiden perheoloista:

Vuosi		Yksinäiset henkilöt	Lapsettomat perheet	Lapsi- perheet	Muuttoyksiköitä yhteensä	Henkilö- luku
			Kaupunkiin muuttaneet			
1959	.....	10 325	625	2 015	12 965	18 269
1960	.....	14 449	851	2 719	18 019	25 182
1961	.....	14 063	854	2 613	17 530	24 549
1962	.....	14 149	869	2 645	17 663	24 684
1963	.....	14 608	939	2 671	18 218	25 347
1964	.....	14 609	890	2 488	17 987	24 546

¹⁾ Muuttoluvut ovat sikäli nettolukuja, että muutot toiselta puolen Helsingin ja toiselta puolen seudun muitten kuntien välillä on vähennetty.

Kaupungista muuttaneet

1959	4 683	600	1 982	7 265	12 373
1960	7 091	976	3 190	11 257	19 554
1961	6 210	731	2 577	9 518	16 078
1962	6 086	770	2 411	9 267	15 609
1963	6 398	831	2 762	9 991	17 277
1964	7 322	960	3 211	11 493	19 882

Pääosa kaupungin muuttovoitosta on siten yksinäisiä henkilöitä. Näistä ha-
keutuu todennäköisesti pääosa ensiksi alivuokralaiseksi tai asukiksi.

Vastaavia tietoja ei ole olemassa seudun muitten kuntien kohdalta, mutta on
todennäköistä, että jakautuma huomattavasti poikkeaa Helsingin jakautumasta,
koska nimenomaan perheitä siirtyy kaupungista lähikuntiin.

Joskaan väestönkasvu ei siten välittömästi kovin suuressa määrin aiheuta
asuntojen vaan mieluummin lisähuoneitten tarvetta, tulee asuntojen kysyntä
kuitenkin melko pian näkyviin. Lapset tulevat aikuisiksi ja he sekä naimattomina
seudulle muuttaneet menevät naimisiin. Uudet avioliitot merkitsevät asun-
tojen kysynnässä eniten. Helsingin seudulla on avioliittoja viime vuosina sol-
mittu seuraavasti:

Solmitut avioliitot

Vuosi	Helsinki	Lähialue	Äärialue	Helsingin seutu
1959	4 702	630	409	5 741
1960	4 925	717	460	6 102
1961	5 273	847	448	6 568
1962	5 391	801	455	6 647
1963	5 275	819	432	6 526
1964	5 602	907	461	6 970

Avioliittojen merkitys asuntojen kysynnän kannalta riippuu tosin aviopuoli-
soiden edellisestä asunnosta ja siviilisäädystä. Helsingissä on säännöllisesti n. 3/4
solmituista avioliitoista naimattomien välillä solmittuja, ja näiltä puuttuu suurelta
osalta oma asunto ennen naimisiin menoa.

Samoin kuin avioliitoilla on avioeroillakin merkitys asuntojen kysynnän
kannalta, koska asumus- tai avioeron jälkeen yhden asunnon tilalle tarvitaan kaksi
asuntoa, ellei toinen osapuoli siirry alivuokralaiseksi tai asukiksi. Avioeroja myön-
nettiin kauden aikana seuraavasti:

Myönnetty avioerot

Vuosi	Helsinki	Lähialue	Äärialue	Helsingin seutu
1959	1 019	116	45	1 180
1960	985	120	58	1 163
1961	1 084	125	51	1 260
1962	1 015	135	59	1 209
1963	1 149	219	53	1 421
1964	1 259	200	68	1 527

Myös naimattomiksi jäävät seudulle muuttaneet hakevat melko pian oman asunnon kotiuduttuaan uuteen ympäristöön.

Edellä esitettyjen tietojen perusteella on vaikeata antaa täsmällistä arviota siitä, missä määrin pelkästään väestönmuutokset Helsingin seudulla aiheuttavat asuntojen uutta kysyntää. On kuitenkin ilmeistä, että kysynnän kasvu viime vuosina on vuosittain ollut n. 10 000 asunnon suuruusluokkaa. Vastaista kehitystä arvioitaessa on muistettava, että suuret ikäluokat nyt tulevat naimisiinmenoihin, mikä vielä tulee lisäämään kysyntää.

2.2.2 Muut asuntojen kysyntään vaikuttavat tekijät

Väestömuutosten ohella vaikuttaa asuntojen kysyntään lisäävästi nouseva elintaso. Elintason vaikutus asuntomarkkinoilla näkyy siten, että kysyntään entistä suurempia ja parempia asuntoja, että ruokakunnat pienenevät, koska ennen yhdessä asuneet eri sukupolvet pyrkivät asumaan erillään ja että aikaisemmin alivuokralaisina ja asukkeina asuneet pyrkivät saamaan oman asunnon. Ensiksi mainittu tekijä lisää asuinhuoneiden kysyntää, molemmat jälkimmäiset tekijät myös asuntojen kysyntää.

Ruokakuntien pieneneminen ei kuitenkaan ole seurausta yksinomaan elintason paranemisesta, vaan myös siitä, että lasten lukumäärä perheissä on pienentynyt ja että Helsingin seudulle muuttaa paljon yksinäisiä henkilöitä. Kymmenen vuoden aikana on kehitys ollut seuraava:

Henkilöitä 100 ruokakuntaa kohden		
	1950	1960
Helsinki	256	239
Lähialue	315	316
Äärialue	332	325
Helsingin seutu	269	258

Kehitys on ollut epäyhtenäinen siten, että Lähialueen luvut ovat muuttumattomia, kun taas Äärialueen ja etenkin kaupungin luvut ovat pienentyneet. Lähialueen luvut saavat selityksensä siitä, että sinne muuttaa perheitä kaupungista.

Helsingissä jakautuivat ruokakunnat henkilöluvun mukaan seuraavasti:

Henkilöluku	Abs. luku		%	
	1950	1960	1950	1960
1	46 947	71 075	32,9	38,2
2	32 425	41 519	22,7	22,3
3	26 864	31 091	18,8	16,7
4	19 823	23 941	13,9	12,9
5—	16 725	18 487	11,7	9,9
Yhteensä	142 784	186 113	100,0	100,0

Yhden hengen ruokakuntien lisäys oli kymmenvuotiskauden aikana 24 000. Ruokakuntafrekvenssi Helsingissä, s.o. ruokakuntien päämiesten osuus vastaavan ryhmän koko lukumäärästä, ilmenee sukupuolen ja siviilisäädyn mukaan seuraavasta yhdistelmästä:

	Ruokakuntafrekvenssi Helsingissä	
	1950 ¹⁾	1960
	%	
Miehet		
Naimattomat (20 v—)	40,5	53,0
Naimisissa	93,4	97,8
Lesket ja eronneet	74,0	78,8
Naiset		
Naimattomat (20 v—)	52,9	64,5
Naimisissa	4,5	3,8
Lesket ja eronneet	75,0	80,3

Etenkin naimattomat muodostavat nyt oman ruokakuntansa paljon useammin kuin 10 vuotta aikaisemmin. Ikäryhmittäin ilmenevät vastaavat luvut julkaisusta Tilastollisia kuukausitietoja Helsingistä 1964, s. 384.

Missä määrin ruokakunnat ovat onnistuneet saamaan oman asuntonsa ilmenee seuraavasta yhdistelmästä:

	Huoneistonhaltijat %:na ruokakunnan päämiehistä Helsingissä	
	1950 ¹⁾	1960
	%	
Miehet		
Naimattomat (20 v—)	23,9	28,1
Naimisissa	88,8	94,0
Lesket ja eronneet	64,0	60,0
Naiset		
Naimattomat (20 v—)	43,5	51,5
Naimisissa	61,5	70,5
Lesket ja eronneet	86,3	87,0

Muissa paitsi leskien ja eronneitten ryhmässä on todettavissa huomattavaa nousua. Esitetyt luvut eivät voi mitata koko sitä kysynnän lisäystä, joka on aiheutunut elintason kohoamisesta ja väestöstruktuurin muutoksista, vaan yksinomaan sen osan, joka on tyydytetty.

Edelleen riippuu asuntojen kysyntä suuressä määrin ruokakuntien tuloista, kulutuksen jakautumisesta sekä asumiskustannusten ja tulojen välisestä suhteesta.

Jos vertaa vuokrien ja palkkojen kehitystä, on kuva erilainen riippuen siitä, miten pitkä ajanjakso on kysymyksessä. Viime vuosien kehityksestä antaa kuvan seuraava yhdistelmä, missä vuokrasarja on yleisen vuokralaskennan 2 huoneen huoneiston keskivuokra (lämmityskustannukset mukaanluettuina) ja palkkasarja kaupungin työntekijöiden (miesten) keskiansiot. Vertailuvuosiksi on otettu vuodet 1954 ja 1959.

¹⁾ Luvut on standardisoitu vuoden 1960 ikäjakautuman mukaan.

Vuosi	1954 = 100		1959 = 100	
	Vuokrat 2 h	Palkat Kaup.työntek. miehet	Vuokrat 2 h	Palkat Kaup.työntek. miehet
1954	100	100	—	—
1959	211	133	100	100
1960	231	138	110	104
1961	288	148	137	111
1962	351	161	167	121
1963	391	178	185	134
1964	422	203	200	153

Viime vuosina ovat vuokrat nousseet nopeammin kuin palkat, mikä on seurauksena vuokrasäännöstelyn lopettamisesta sekä siitä, että uusien asuntojen vuokrat jatkuvasti nousevat. Jos vertailu ulotetaan vuoteen 1939 saakka on tilanne päinvastainen, vuoden 1964 indeksiluvut ovat vuokran kohdalta 2628 ja palkkojen kohdalta 4167.

Eri aineistoista on saatu kuva siitä, mikä vuokran osuus on ruokakunnan tuloista. Vuoden 1961 yleisen vuokralaskennan yhteydessä tutkittiin tämä asia, jolloin tutkimuksen kohteena oli yksinomaan vuokra-asuntoja. Tuloksi otettiin tällöin miehen ja vaimon bruttotulot verotuksen mukaan.

Verotettu tulo 1000 vmk	Vuokrien osuus tuloista, %, Helsingissä 1961
20,0— 39,9	37,3
40,0— 59,9	24,5
60,0— 79,9	19,8
80,0— 99,9	16,5
100,0—119,9	15,9
120,0—139,9	15,4
140,0—	13,2
Kaikkiaan	19,7

Keskimäärin oli vuokran osuus viidesosa tuloista, mutta alemmissa tuloluokissa vielä suurempi osa. Vastaavanlainen tutkimus Kööpenhaminassa osoitti, että 2—4 huoneen vuokra-asuntojen haltijoista 48 % maksoi korkeintaan 1/10 ruokakunnan yhteenlasketuista verotetuista tuloista vuokrana. (Statistisk Månedsskrift 10/1963.)

Vuonna 1963 suoritettu tutkimus III ja IV sosiaaliryhmän kulutusoloista Helsingissä antoi tietoja asuntomenojen osuudesta eri perhetyyppien kulutuksessa: (Tilastollisia kuukausitietoja Helsingistä 3/1965)

Vuokra lämmityskustannuksineen koko kulutuksesta (ilman veroja)	%
Lapseton aviopari	16,4
Aviopari ja 1 lapsi	14,7
Aviopari ja 2 lasta	14,4
Aviopari ja 4 lasta	14,7
Yksinäiset (30—49 v.)	22,1
Yksinäiset vanhukset	29,1

Tässä tutkimuksessa vaihtelivat vuokramenot huomattavasti, koska n. 1/3 ruokakunnista asui omassa asunnossa, jossa vuokravastike tai kustannukset olivat paljon pienempiä kuin vuokra-asunnossa. Tämä selittää melko alhaisen vuokran osuuden.

Väestöpoliittisen tutkimuslaitoksen toimesta on valtiot. lisensiaatti Tapani Purola suorittanut tutkimuksen asumismenojen ja tulojen suhteesta vuonna 1960 vuosina 1952, 1955 ja 1958 rakennetuissa taloissa. (Tulot ja asuminen, Väestöpoliittisen tutkimuslaitoksen julkaisuja A:12). Helsinkiläistaloista saatiin seuraavat tulokset:

	Asumismenojen osuus ansiotuloista, %			
	Osuus päämiehen tuloista		Osuus koko perheen tuloista	
	Aravalaina	Ilman Aravaa	Aravalaina	Ilman Aravaa
Vuokralaiset	24	31	18	25
Omistaja-asukkaat				
Yhtiövuokra	17	14	14	12
Laskennalliset asumismenot	20	28	16	23

Erilaisin tukitoimenpitein on yritetty auttaa asuntojen tarvisijoita siten, että he voivat olla osapuolena asuntomarkkinoilla. Laajin tähän tähtäävä toiminta on *Aravajärjestelmä*, josta jo on ollut mainintaa. Lapsiperheille (vähintään 2 lasta) voidaan vuonna 1961 annetun lain mukaan suorittaa *asumistukea* mikäli perheen tulot alittavat asetuksessa vahvistetun rajan ja perhe asuu määrätty normit täyttävässä vuokra-asunnossa. Asumistuen suuruus on 20—70 % vuokrasta ja lämmityskustannuksista. Syyskuussa 1965 annettiin Helsingissä lapsiperheiden asumistukea 1 266 perheelle. Alempana on erillisenä lukuna selostus Helsingin kaupungin toiminnasta asuntopolitiikan alalla, josta mainittakoon *vahusten asumistuki* (ks. siv. 32).

Vuokralaskennoissa on todettu, että vuokrat keskimäärin ovat sitä suurempia, mitä myöhemmin asuntoon on muutettu. Tarkasteltaessa kuinka suuret tulot tarvitaan, jotta asunnontarvisija voisi asuntomarkkinoilla edustaa kysyntää, on mieluummin katsottava vapaiden markkinoiden vuokria kuin vuokralaskentojen keskivuokria. Seuraavassa valaistaan tätä asiaa muutamain esimerkein. Asumiskustannusten osuudeksi palkasta on otettu 20—25 %.

Esimerkki 1. Perhe, jolla on 1 alaikäinen lapsi. Asunto 2 huonetta ja keittiö/keittokomero, n. 50 m².

a) vuokrahuoneisto Arava-talossa. Vuokra n. $50 \times 3,75 = 187,50$ /kk. Tarvittava tulo 750—940 mk/kk. Hakemuksia on n. 10 kertaa enemmän kuin asuntoja.

b) vuokrahuoneisto vapailla markkinoilla. Vuokra n. $50 \times 6,80 = 340$ mk/kk. Tarvittava tulo 1 360—1 700 mk/kk.

c) Arava-osakehuoneisto. Vuokravastike n. $50 \times 4, = 200$ mk/kk. Ostohinta n. 50×250 mk = 12 500 mk. Edellyttäen, että puolet tästä määrästä on lainattava ja lyhennettävä 10 vuodessa, on rasitus ensimmäisen vuoden aikana 625 mk + korkoa (8,5 %) 531,25 = 96,35 mk/kk. Kokonaisrasitus 296,35 mk/kk. Tarvittava tulo 1 200—1 500 mk/kk.

d) Vanha osakehuoneisto. Vuokravastike esim. $50 \times 2,50 = 125$ mk/kk. Ostohinta n. $50 \times 550 = 27\,500$ mk. Lyhennys ja korko kuten yllä 212 mk/kk. Kokonaisrasitus 337 mk/kk. Tarvittava tulo 1 350—1 700 mk/kk.

Esimerkki 2. Perhe, jolla 3 alaikäistä lasta. Asunto 3 huonetta ja keittiö, n. 65 m^2 .

a) vuokrahuoneisto Arava-talossa. Vuokra n. $65 \times 3,70 = 240,50$ /kk. Tarvittava tulo 960—1 200 mk/kk. Mikäli tulo ei ylitä 8 270 mk/v eli 689 mk/kk voidaan myöntää asumistukea, jonka jälkeen vuokra olisi 156,30/kk. Vuokran osuus tulosta olisi tällöin 23 %.

b) vuokrahuoneisto vapailla markkinoilla. Vuokra n. $65 \times 6,10 = 396,50$ /kk. Tarvittava tulo 1 600—2 000 mk/kk. Asumistuen jälkeen olisi vuokra 257,70 ja vuokran osuus tulosta 37 %.

c) Arava-osakehuoneisto. Vuokravastike n. $65 \times 3,80 = 247$ mk/kk. Ostohinta n. 65×240 mk = 15 600 mk. Lyhennys ja korko kuten esimerkissä 1 c. 120,25 mk/kk. Kokonaisrasitus 367,25 mk/kk. Tarvittava tulo 1 450—1 850 mk/kk.

d) Vanha osakehuoneisto. Vuokravastike esim. $65 \times 2,40 = 156$ mk/kk. Ostohinta n. $65 \times 540 = 35\,100$ mk. Lyhennys ja korko 270,55/kk. Kokonaisrasitus 426,55/kk. Tarvittava tulo 1 700—2 150 mk/kk.

Esimerkki 3. Vanhus, joka tarvitsee yksión, n. 25 m^2 .

a) vuokrahuoneisto Arava-talossa. Vuokra n. $25 \times 3,90 = 97,50$ /kk. Tarvittava tulo 390—480 mk. Jos vanhus saa kansaneläkkeen täyden tukiosuuden voi hän saada vanhusten asumistukea, jonka jälkeen vuokra olisi 68,25/kk.

b) asunto Helsingin kaupungin 400-vuotissäätiön asunnoissa. Vuokra $24 \times 1,50 = 36$ mk/kk. Jonotuslistalla n. 3 700 henkilöä.

c) vuokrahuoneisto vapailla markkinoilla. Vuokra n. $25 \times 8,50 = 212,5$ mk/kk. Vanhusten asumistuki voi alentaa vuokraa 150 mk:ksi/kk.

d) Arava-osakehuoneisto. Vuokravastike n. $25 \times 4, — = 100$ mk/kk. Ostohinta 25×250 mk = 6 250 mk. Lyhennys ja korko kuten esimerkissä 1 c 48,20/kk. Kokonaisrasitus 148,20 mk/kk.

e) Vanha osakehuoneisto. Vuokravastike esim. $25 \times 2,50 = 62,50$ /kk. Ostohinta n. $25 \times 580 = 14\,500$ mk. Lyhennys ja korko 111,80 mk/kk. Kokonaisrasitus 174,30 mk/kk.

Mikäli vuokrahuoneistoa ei saada Arava-talosta ja tulot eivät riitä esimerkeissä mainitun asunnon hankkimiseen, on asunnontarvitsijan jätävä epätyytyttävään asuntoon tai valittava pienempi tai varustuksiltaan huonompi ja siten halvempi asunto. Vertailuna mainittakoon, että v. 1964 Helsingin kaupungin miespuolisten viranhaltijoitten keskimääräinen palkka oli toukokuussa 952 mk ja naispuolisten 722 mk. Tuntipalkalla olevien kaupungin työntekijöiden keskiansio koko vuodelta oli miehillä 876 mk ja naisilla 527 mk.

Tulot ja perheen suuruus eivät yksinomaan määrää, minkälaisen asunnon perhe katsoo tarvitsevansa. Asuntojen arvostus vaihtelee myös eri piireissä. Toistaiseksi Helsingissä ei ole tutkittu, miten esimerkiksi suhtaudutaan uuden asunnon ja auton hankkimiseen. Vuoden 1965 väestölaskentatiedoista tulee ilmenemään, miten esimerkiksi auton omistus ja asumisahtaus suhtautuvat toisiinsa.

Tärkeätä olisi tietää, miten kysyntä jakautuu asuntotyyppiin nähden. Tällaista tietoa ei kuitenkaan ole olemassa, koska esimerkiksi hakemukset kau-

pungin asuntoihin muodostavat ainoastaan osan kysynnästä. Edelleen määräytyy tämä kysyntä ainakin osaksi tarjonnan mukaiseksi. Kuten edellisestä esityksestä käy ilmi, on tyyppijakautuma huomattavassa määrin riippuvainen asumiskustannuksista. Monen on tyydyttävä pienempään asuntoon kuin hän alkuaan on toivonut.

Edellä mainituista tekijöistä riippumatta on olemassa toinenkin asuntojen kysyntä. Asuinhuoneistoja sijaitsee vieläkin sellaisissa taloissa, jotka sopivat liiketiloiksi. Asuntoja ostetaan konttori- ja muiksi liiketiloiksi etupäässä Keskustassa, eteläisissä kaupunginosissa, Etu-Töölössä sekä Hakaniemen seuduilla. Luvussa 2. 1. (siv. 5) on näitten lukumäärä arvioitu.

2.3 Asunnontarve

Voitaneen todeta, että Helsingissä 1930-luvun pulavuosina vallitsi asuntojen alikysyntä ja että sodanjälkeiselle ajalle on ollut luonteenomaista asuntojen alitarjonta. Sen sijaan voidaan esittää eri käsityksiä siitä, miten alitarjonta eli asunnontarve (asuntovajaus) on mitattavissa.

2.3.1. Käsite

Asunnontarve on joko pelkästään määrällinen (kvantitatiivinen), ja osoittaa kuinka paljon asuntoja tarvitaan määrättynä ajankohtana, tai laadullinen (kvalitatiivinen), jolloin se ilmoittaa minkälaisia asuntoja tarvitaan. Sekä kvantitatiivista että kvalitatiivista asunnontarvetta voidaan katsoa eri näkökannoilta.

Jos tilannetta katsellaan asunnontarvitsijan näkökannalta, ei ole asunnontarvetta mikäli tarjonta ja kysyntä täsmälleen vastaavat toisiaan siten että kaikki, jotka haluavat asunnon voivat sen saada hyväksymillään ehdoilla. Sen sijaan on asunnontarvetta, jos henkilö, joka katsoo tarvitsevansa asunnon, ei voi sitä näillä ehdoilla saada. Käsitettä voidaan myös tarkastella normatiivisesti, jolloin tiettyjen sosiaalipoliittisten ja kansainvälisten normien mukaan päätellään missä määrin eri väestöryhmät tarvitsevat oman asunnon ja miten suuri tämän pitäisi olla. Minimivaatimuksena on tällöin yleensä, että jokaisella perheellä tulee olla erillinen asunto. Vaikeampaa on perustella, missä määrin naimattomat ja naimisissa olleet tarvitsevat oman asunnon. Kolmannelta kannalta voidaan käsitettä tarkastella kehityssuunnan valossa. Asuntojen kysynnän lähtökohtana on tällöin asuntojen hallinnassa aikaisemmin tapahtuneet muutokset sekä vallitseva tilanne. Tarve puolestaan on laskettavissa ottamalla huomioon väestön ennustettu kehitys (ekstrapoloimalla trendin kehitys).

Asunnontarve on asuntojen kysynnän ja tarjonnan erotus. Tähän sisältyy sekä niiden asukasryhmien tarpeet, jotka itse voivat asuntonsa hankkia että niiden, jotka turvautuvat yhteiskunnan apuun.

Ei ole olemassa kortistoa tai jonotuslistaa, joka suoraan osoittaisi asunnontarpeen suuruuden. Toiselta puolen osoittavat hakijamäärät kaupungin asuntoihin tasapainon puutetta. Vuonna 1964 haki kaupungin uusia asuntoja 8 417 henkilöä eli 9 kertaa enemmän kuin asuntoja oli tarjolla. Tämän lisäksi jonotti syksyllä 1965 n. 3 700 henkilöä Helsingin kaupungin 400-vuotissäätiön (ks. s. 30) vanhukseille tarkoitettuja asuntoja. Nämä luvut eivät peitä koko kysyntää. Monet asun-

nontarvitsijat eivät hae kaupungin asuntoja, koska he katsovat sen omalta osaltaan turhaksi. Tähän ryhmään kuuluvat esimerkiksi henkilöt, jotka ehkä vaikeuksin, kuitenkin itse pystyvät hankkimaan itselleen asunnon, mutta samoin niitä, jotka eivät katso pystyvänsä suoriutumaan uuden asunnon kustannuksista. Myös määräys, että asunto on annettava ainoastaan henkilölle, joka kymmenen viime vuoden aikana on asunut Helsingissä, merkitsee hakijoiden rajoittamista. Toiselta puolen eivät kaikki hakijat ole ilman asuntoa, mutta he katsovat tarvitsevänsä toisen asunnon joko taloudellisista syistä taikka asunnon ahtauden tai tason johdosta.

2.3.2. Tarpeen laskeminen

Ruotsissa vuonna 1962 annetun asetuksen mukaan ovat yli 10 000 asukkaan kunnat ja lisäksi sellaiset kunnat, jotka mahdollisesti erikseen määrätään, velvolliset tekemään asuntotuotanto-ohjelman viideksi seuraavaksi vuodeksi. Asuntohallitus on laskelmien tueksi valmistanut joukon työlomakkeita, joissa ilmoitetaan, millaisten edellytysten mukaan laskelmat on suoritettava. Helsingin kaupungin tilastotoimistossa on samanlaisten edellytysten mukaan laskettu asuntotarve Helsingin kaupungissa.¹⁾

Laskelmien pohjaksi on otettu huoneistohaltijain tiheyslukujen (frekvenssilukujen) kehitys eri siviilisääty- ja ikäryhmissä ajanjaksona 1950—60, miltä ajalta on kolme kiintopistettä (1950, 1955 ja 1960). Asuntojen kokonaistarve vuonna 1970 on laskettu eri tarvekertoimia käyttäen väestöennusteen numeroaineiston pohjalla. Laskelmissa on käytetty kolmea eri vaihtoehtoa. Ensimmäisessä on oletettu, että huoneistohaltijain osuus 1960-luvulla kasvaa yhtä paljon kuin 1950-luvulla. Vaihtoehdot II ja III edellyttävät (muutamin poikkeuksin) vuonna 1970 Helsingissä samoja huoneistohaltijain tiheyslukuja kuin Göteborgissa oli vastaavasti vuonna 1950 ja 1955. Vaihtoehdot I ja II antoivat melkein saman lopputuloksen, vaihtoehto III vähän korkeampia lukuja. Uusien asuntojen nettotarve Helsingissä olisi näitten laskelmien mukaan 1960-luvun loppupuolella keskimäärin 5 000—6 200 vuodessa, mikä vastannee n. 6 500—7 500 asunnon bruttotuotantoa. Näihin lukuihin ei sisälly se uudisrakennustarve, joka syntyy saneeraustarpeesta, eikä myöskään tarpeellinen vaihtovaranto.

Koko Helsingin seudulle laskelmia ei puuttuvan perusaineiston johdosta voi tehdä yhtä tarkasti. Karkeitten laskelmien mukaan, missä lähtökohdaksi on otettu samat vaihtoehdot kuin Helsingin kohdalta, tarvittaisiin asetettujen päämäärien saavuttamiseksi koko Helsingin seudulla vuosittain uusia asuntoja 10 500—12 500, eli jonkin verran enemmän kuin viime vuosina on rakennettu. Tällöinkään ei paine kysynnän puolelta ole kokonaan tasoitettu, mutta kehitysnopeus olisi suunnilleen sama kuin 1950-luvulla. Mikäli tähän vielä lisätään asuntovarantoa siten, että se on samansuuruinen kuin Tukholman laskelmissa, eli 2% asuntokannasta, sekä korotetaan saneerausvaraus 1%:lla, on asuntojen bruttotarve Helsingin seudulla arvioitu olevan 12 000—14 000 vuosittain, josta Helsingin kaupungissa 7 500—8 500.

Vaikkakaan ei ole tarkkaa kuvaa siitä, miten varsinainen kysyntä jakautuu eri suuruisiin asuntoihin, on yritetty selvittää, missä määrin eri huoneisto-

¹⁾ Seuraavassa esityksessä mainitut sekä määrälliset että laadulliset tarveluvut on pääasiassa otettu julkaisusta Tilastollisia kuukausitietoja Helsingistä n:o 12/1964.

t y y p p e j ä tarvitaan Helsingissä vuonna 1970. Näitten laskelmien pohjana ovat toiselta puolen ruokakuntien jakautuminen henkilöluvun mukaan ja toiselta puolen eri ruokakuntatyyppien käytössä olleitten asuntojen jakautuma ajanjaksolla 1950—1960. Seuraavasta yhdistelmästä ilmenee, miten huoneistohaltijaruokakunnat asuivat 1950—1960 ruokakunnan henkilöluvun ja huonetilan mukaan. Edelleen on siihen merkitty se arvio vuodeksi 1970, joka on otettu laskelmien pohjaksi. Voidaan tietenkin sanoa, että osa näistä jakaantumisluvuista ei suinkaan edusta ihannetta, vaan että niihin edelleenkin liittyy liian suuri asumistiheys. Ne edellyttävät kuitenkin lähtöajankohdan tilanteeseen oleellisia parannuksia.

Huoneistohaltijaruokakunnat suuruuden ja huonetilan mukaan

	Henkilö-luku	Osa huoneesta	1	2	3 huonetta (keittiö on laskettu huoneeksi)	4	5	6—	Summa
	Vuosi				%				
1	1950 ..	14,1	63,6	17,2	3,5	1,0	0,4	0,2	100
	1955 ..	14,6	62,9	17,8	3,8	0,7	0,2	0,0	100
	1960 ..	8,1	56,5	24,0	7,5	2,6	1,0	0,3	100
	1970 ..	—	54,0	31,0	10,0	3,5	1,0	0,5	100
2	1950 ..	3,0	43,9	37,4	10,9	3,4	0,9	0,5	100
	1955 ..	2,7	40,4	37,3	14,4	4,1	0,9	0,2	100
	1960 ..	1,2	34,7	36,0	17,3	7,1	2,6	1,1	100
	1970 ..	—	25,0	30,0	24,0	14,0	5,0	2,0	100
3	1950 ..	1,4	33,1	39,2	16,2	6,7	2,3	1,1	100
	1955 ..	0,6	28,6	37,2	20,3	9,3	2,9	1,1	100
	1960 ..	0,4	23,1	35,8	22,5	11,3	4,5	2,4	100
	1970 ..	—	10,0	35,0	24,0	16,0	10,0	5,0	100
4	1950 ..	0,8	24,0	40,6	18,0	9,8	4,5	2,3	100
	1955 ..	0,6	17,7	35,9	22,4	12,8	7,2	3,4	100
	1960 ..	0,2	12,3	32,3	25,6	16,6	8,5	4,5	100
	1970 ..	—	5,0	23,0	23,0	24,0	15,0	10,0	100
5	1950 ..	0,4	15,3	36,1	20,9	13,2	8,6	5,5	100
	1955 ..	1,0	11,6	30,5	21,0	18,1	10,6	7,2	100
	1960 ..	0,1	6,3	25,8	24,7	19,6	13,8	9,7	100
	1970 ..	—	—	15,0	25,0	25,0	20,0	15,0	100
6	1950 ..	—	10,0	30,6	19,7	15,2	11,8	12,7	100
	1955 ..	0,5	6,4	22,8	26,0	16,5	12,8	15,0	100
	1960 ..	0,1	4,1	21,1	22,7	20,2	15,5	16,3	100
	1970 ..	—	—	13,0	20,0	25,0	22,0	20,0	100
7—	1950 ..	—	7,6	26,9	19,6	14,2	11,2	20,5	100
	1955 ..	—	5,5	25,4	24,2	12,9	10,5	21,5	100
	1960 ..	0,1	3,2	18,3	23,4	19,6	14,3	21,1	100
	1970 ..	—	—	10,0	18,0	25,0	22,0	25,0	100

Kehitys osoittaa selvästi siirtymisen suurempiin asuntoihin, mutta samalla pienenevät ruokakunnat. Ottaen huomioon, että tämä kehitys edelleen jatkuisi suunnilleen samassa suhteessa kuin 1950-luvulla, jakautuisi vuosittainen bruttotarve kaupungissa 1960-luvun loppupuolella seuraavasti:

Huoneluku	Asuntoja vuosittain, %
1	8,6
2	22,9
3	20,0
4	22,1
5	15,7
6—	10,7
	Yhteensä 100,0

Koska ruokakunnat Lähi- ja Äärialueella ovat suurempia kuin kaupungissa, lienee painopiste koko seudun alueella vielä jonkun verran enemmän kuin Helsingissä perheasuntojen kohdalla.

Edellä on todettu, että asuntotilanne on jatkuvasti parantunut 1950-luvulla siten, että keskimäärin asutaan entistä väljemmin ja että yhä suurempi osa potentiaalisesta asunnonkysynnästä on tyydytetty. On kuitenkin asunnontarvitsijaryhmiä, jotka voivat saavuttaa kohtuullisen asumistason ainoastaan jos on tarjolla subventoituja vuokra-asuntoja. Osoituksena näitten ryhmien olemassaolosta on edellä mainittu anomusjono kaupungin vuokra-asuntoihin (vuonna 1964 8 417).

Tämän ryhmän tasosta mainittakoon eräitä yksityiskohtia erikseen asunnon saaneista ja asuntoa vaille jääneistä:

	Asunnon saaneet	Asuntoa vaille jääneet %
Lasten luku		
0	26,6	44,1
1	18,0	27,6
2	23,5	19,2
3	17,4	6,9
4—	14,1	2,2
Ikä		
—30 vuotta	22,0	23,9
31—60 »	63,0	62,2
61—	14,6	13,9
Tuloluokka, mk		
— 400	11,9	12,9
410— 800	36,9	36,4
810—1 200	35,2	33,4
1 210—1 600	9,5	12,5
1 610—	2,8	3,6

Asumistiheys, m²/henk.

1— 5	24,2	5,1
6—10	38,8	41,3
11—15	14,3	26,4
16—	15,8	23,5

Entisen asunnon hallinta

Vuokralainen	54,7	73,3
Alivuokralainen	6,9	11,3
Asunto purettu tai puretaan	24,7	2,4
Virka-asunto	5,7	6,8
Tilapäisasunto ja sukulaisten luona	5,1	5,3

Hakemuksia kaikkiaan	1 077	7 028
----------------------------	-------	-------

Toinen osoitus tästä asunnontarpeesta ovat ne ruokakunnat, jotka on irtisanottu tai häädetty asunnostaan ja jotka ovat anoneet asuntoa kaupungilta. Tähän ryhmään kuuluvia sisältyy jo edellämainittujen asunnonhakijoiden ryhmään. 6. 9. 1965 oli virallisen häätötuomion saaneita asunnonjakotoimikunnan kirjoissa 96 ja todistettavasti irtisanottuja 798.

Edelleen on viitattava jonoon Helsingin kaupungin 400-vuotiskotisäätiön vanhuksille tarkoitettuihin asuntoihin. Tämän ryhmän vanhuksilla oli vuodenvaihteessa 1961/62 tuloja seuraavasti:

Tulo vmk	%
—20 000	32,7
21 000—30 000	31,9
31 000—40 000	18,8
41 000—	13,8

3. Pohjoismaisten suurten kaupunkien toiminta asuntomarkkinoilla

Kunnallinen asuntopolitiikka riippuu huomattavassa määrin siitä, miten valtiovalta suhtautuu asuntopolitiikkaan. Kaikissa Pohjoismaissa osallistuu valtio asuntotuotannon tukemiseen, mutta menettelytavat ja tukirahoituksen suhteellinen suuruus ovat erilaisia eri maissa. Yleiskuvan lainatilanteesta antaa seuraava yhdistelmä¹⁾:

		Asunto- tuotanto	Julkisin lainoin tuettujen asuntojen %-osuus kaikista	Julkisten lainojen %-osuus asuntoihin sijoitetusta pääomasta
1964	Suomi	35 386	30	10
1964	Ruotsi	87 167	91	21—25
1963—1964	Norja n.	28 300	69	33

¹⁾ Tiedot arvioineet Kungl. bostadsstyrelsen, Stockholm, Det kongelige kommunal- og arbejdsdepartement, Oslo sekä Suomen osalta maisteri Lindström, Kulutusosuuskuntien keskusliitto.

Tanskassa ei vuodesta 1958 alkaen anneta valtion lainaa, mutta rakennustuotantoa tuetaan etupäässä takauksen muodossa. Koko Tanskassa valmistui 1964 38 912 asuntoa, joista valtion avustuksen turvin 12 388.¹⁾

Lainojen lisäksi annetaan eri maissa erikoistukea.

Lapsiperheiden asumistukijärjestelmällä on kaikissa Pohjoismaissa monta yhteistä piirrettä.²⁾ Suomessa ja Norjassa myönnetään avustukset perheille, joilla on vähintään kaksi kotona asuvaa lasta, ja Norjassa myös yksinäisille, joilla on yksi lapsi. Ruotsissa saavat asumistukea perheet, joilla on vähintään yksi lapsi, ja Tanskassa on yleinen raja kolme, mutta poikkeustapauksessa kaksi lasta. Tällä tukimuodolla pyritään nimenomaan asumistason parantamiseen, ja ehtona on sen vuoksi, että perhe asuu asetetut vähimmäisnormit täyttävässä huoneistossa. Tuen suuruus riippuu paitsi perheen lapsiluvusta ja asunnon koosta myös perheen tuloista. Suomessa ja Tanskassa on asumistuki määräprosentti perheen maksamasta vuokrasta, Ruotsissa ja Norjassa tuki taas on riippumaton maksetusta vuokrasta ja rahamäärältään samansuuruisena samankokoisille ja tuloiltaan samanlaisille perheille.

Paitsi asumistukea, myöntää valtio eri maissa erinäisiä muita erikoisetuja. Ruotsissa annetaan uusissa tai uudelleenrakennetuissa taloissa asuville vanhuksille vanhusasuntoavustus, joka on samansuuruinen asunnon koosta ja kustannuksesta riippumatta (Tukholmassa vuonna 1963 175 kruunua). Kansaneläkkeeseen voidaan lain mukaan myöntää kunnallinen asuntolisä, ja invalideille invalidiasuntoavustus. Norjassa myönnetään vanhuksille ja invalideille tarkoitettujen pienasuntojen rakentamiseen erikoislainoja. Tanskassa myönnetään korottomia ja kuolettamattomia erikoislainoja, jotka ovat tarkoitettut vähävaraisten ja suurperheisten asuntojen rakentamisen avustamiseksi. Valtio antaa myös erikoisapua nuorisolle tarkoitettujen talojen ylläpitokustannusten huoventamiseksi. Eläkkeellä oleville, invalideille ja kroonisesti sairaille voidaan erikoisapua antaa korvaamalla osa asunnon käyttökustannusten vajauksesta. Edelleen viitattakoon Suomessa käytössä olevaan verohuojennusjärjestelmään.

3.1 T u k h o l m a

Vuodesta 1957 lähtien on Tukholmalla ja sen ympäristökunnilla ollut yhteinen asuntorakentamisen toimintaohjelma. Ensimmäinen ohjelma tehtiin vuosille 1957—1961 (Stadskollegiets utlåtanden och memorial, bihang nr 51/1957), toinen kaudelle 1961—1965. Kun nyttemmin suuremmille kunnille on pakollista vuosittain laatia viiden vuoden asuntorakentamisohjelma on Stor-Stockholms planeringsnämnd laatinut yhteisen ohjelman koko Suur-Tukholma-alueelle.

Suunnittelulautakunta asetettiin ensimmäiseen toimintaohjelmaan sisältyvän ehdotuksen johdosta. Se perustuu vapaaehtoiseen toimintaan Tukholman ja 18 naapurikunnan välillä, ja sen päätehtävänä on seutukaavan pohjalla edistää Suur-Tukholman tarkoituksenmukaista ja suunnitelmallista kehittämistä. Näitten kuntien lisäksi on 10 ulompaa kuntaa, joiden alueet sisältyvät lautakunnan suunnittelualueeseen. Alueen koko väkiluku oli 1. 1. 1961 1 150 000 henkilöä, joista Tukholmassa 808 000, ja alueen pinta-ala 2 380 km², josta Tukholmassa 182.

Ohjelmien perustana ovat arviot asunnontarpeesta suunnittelukauden aikana.

¹⁾ Boligministeriet, København.

²⁾ Aravan uudistamiskomitean mietintö (1965).

Ensimmäinen ohjelma totesi, että asuntotuotanto oli käsittänyt n. 10 000 asuntoa vuodessa, mutta että mahdollisimman pian oli lisättävä tuotantoa 14 000 asunnoksi vuodessa. Seuraavassa ohjelmassa arvioitiin tarpeen olevan 17 600 asuntoa vuodessa, jolloin edellytettiin, että asuntovaruksen pitäisi olla 2% asuntokannasta, ja että vuosittain olisi korvattava 2 500 asuntoa uusilla. Ohjelma laadittiin siten, että vuosituotanto olisi 15 000 asuntoa. Uusimmassa ohjelmassa (1965—1969) edellytetään, että asuntojen tarve, ottaen huomioon väkiluvun kasvu 17 000 henkilöllä vuodessa, asuntovaraus sekä menetettyjen asuntojen korvaaminen, olisi 18 000 vuodessa, mutta samalla mainitaan, että päämääränä pitäisi olla 20 000 asunnon vuosituotanto. Siitä edellytetään Tukholman osuudeksi 6 000 asuntoa vuonna 1966 ja 5 000 seuraavina vuosina. Seuraava asetelma osoittaa, miten ohjelmat ovat toteutuneet:

		Valmistuneet asunnot	
		Tukholma	Koko Suur-Tukholma
1957	.....	6 466	10 997
1958	.....	7 114	11 779
1959	.....	5 538	11 138
1960	.....	5 525	13 368
1961	.....	4 124	13 484
1962	.....	3 732	13 560
1963	.....	4 098	12 911
1964	.....	3 832	

Toimintaohjelmassa päätellään kuntien ilmoitusten mukaan edellytykset asuntojen rakentamiseen alueen eri osilla, ja eri kunnille jaetaan kiintiöt. Vuonna 1959 annetussa laissa säädetään, että kunta määrätyillä edellytyksillä voi myötäväikuttaa asuntotuotantoon toisen kunnan alueella. Pidetään tärkeänä, että voitaisiin käyttää hyväksi koko seudun resurssit, kun yhden kunnan varat tai teknillinen varustus eivät riitä ohjelman toteuttamiseksi. Ohjelmaan sisältyy selvityksiä vesi-, viemäri-, sähkö- ja liikennekysymysten ratkaisumahdollisuuksista. Edelleen viitataan niihin investointeihin, jotka ovat välttämättömiä seurauksia väestön kasvusta, ja tähdennetään yhteistoiminnan merkitystä kaavoitus-, hallinto-, sairaala- ja koulukysymyksissä. Koska pääomatarve on erittäin keskeinen ongelma, on laskettu suunnitelman toteuttamisesta johtuva investointitarve. Suunnittelulautakunta katsoo tehtäviinsä kuuluvan keskitetysti neuvotella valtiovalan ja luottolaitosten kanssa tarpeellisten luottojen myöntämisestä.

Tukholman kaupungissa rakennettiin vuonna 1963 asuntoja seuraavasti:

Yrittäjä ja talotyyppi		Asuntoja	
Kaupunki			
Henkilökunta-asuntoja	.....		17
Kunnalliset asuntoyhtiöt			
Asuntoja moniperhetaloissa	.....	663	
Vanhusten asuntoja	.....	226	
Henkilökunta-asuntoja	.....	177	
Nuorisohotelliasuntoja	.....	237	1 303

<i>Yleishyödylliset yritykset</i>		
Vanhusten asuntoja		77
<i>Säätiöt ym.</i>		
Vanhusten asuntoja		96
Ylioppilasasuntoja		559
<i>Osuustoiminnalliset yritykset</i>		
Asuntoja moniperhetaaloissa.....	629	
Ylioppilasasuntoja	18	
Pientaloja	56	703
<i>Yksityiset yrittäjät</i>		
Asuntoja moniperhetaaloissa.....		775
Pientaloja		508
Muut		60
		Yhteensä 4 098

Vuoden 1963 aikana tuettiin kaupungin varoilla 1 230 asunnon rakentamista (1962 1 794). Tuki annettiin rakennusajan lainojen sekä valtion tertiäärilainojen takauksen muodossa etupäässä kunnallisille asuntoyhtiöille, yleishyödyllisille yrityksille sekä pientalojen rakentajille. Takaussumma oli vuonna 1963 12,8 ja 1962 25,4 milj. kruunua.

Aikaisemmin, viimeksi vuonna 1961, on kaupunki myöntänyt varoja osakeiden hankkimiseksi kunnallisissa asuntoyhtiöissä. Edelleen suoritettiin vuonna 1963 4 067 ruokakunnalle kunnallista perheasuntoavustusta yhteensä 825 000 kruunua. Vuoden 1964 alusta muutettiin määräykset näitten avustusten myöntämisestä sekä valtion että kaupungin varoista.

Rakennusyrityksiä avustettiin vuonna 1963 1,5 milj. kruunulla siten, että annettiin vapaus tonttioikeusmaksusta. Tämä tukimuoto lopetetaan kuitenkin vuoden 1966 päättyessä. Vähäisessä määrin annettiin avustusta yksinäisille äideille, jotka eivät täyttäneet valtion avustuksen ehtoja.

Tukholman kaupunki osallistuu nykyään asuntotuotantoon suoraan ainoastaan rajoitetusti pientalorakentamisen ja saneerauksen yhteydessä. Sen sijaan tuottaa 4 kaupungin omistamaa asuntoyhtiötä jatkuvasti vuokra-asuntoja, jotka vuokrataan asunnontarvitsijoille kaupungin asuntovälityksen toimesta. Kunnalliset asuntoyhtiöt ovat tähän saakka erikoissopimusten perusteella rakentaneet 25 000 asuntoa naapurikunnissa, ja näistä on 17 000 osoitettu Tukholman asuntovälityksen kirjoissa oleville asunnontarvitsijoille. Kaupungin oikeus osoittaa asukkaita muihin uusiin asuntoihin riippuu maanomistuksesta sekä erikoissopimuksista. Milloin kunta esimerkiksi on osoittanut asunnon purettavassa talossa asuville, on kaupunki myös saanut oikeuden osoittaa asuntoja uudesta talosta. Osuustoiminnalliset yhteisöt rakentavat etupäässä asunto-oikeusasuntoja. Niillä on omat jononsa, mutta siitä huolimatta on sovittu yhteisistä asunnonjakomenetelmistä.

3.2 Göteborg

Samoin kuin Tukholmassa on asuntosuunnittelu Göteborgissa tapahtunut seudun puitteissa. Göteborgin asuntokonttori ja Suur-Göteborgin yhteistyökomitea ovat yhdessä tehneet lain edellyttämät suunnitelmat seudun 33 kunnalle (Göteborgs stadsfullmäktiges handlingar 119/1964). Seudun alueella on vuosina 1961—1963 ryhdytty rakentamaan 5 900—7 800 asuntoa, joista Göteborgissa 3 800—5 300. Ohjelmassa vuosiksi 1964—1968 edellytetään, että on pyrittävä nostamaan asuntotuotantoa siten, että vuosittain rakennetaan yli 10 000 asuntoa. Laskelmien pohjana on tällöin ennuste, että seudun väkiluku kasvaisi n. 580 000:sta vuonna 1964 650 000:een vuonna 1970. Tämäkin asuntotuotanto merkitsisi laskelmien mukaan huononevaa asuntotyydytystä.

Vuonna 1964 valmistui Göteborgissa ja seudun lähikunnissa asuntoja seuraavasti:

Rakennuttaja	Göteborg	Lähikunnat
Kunta	4	14
Yleishyödyllinen rakennusyritys ..	1 720	226
Osuustoiminnallinen yritys	847	814
Muu	1 588	1 226
Yhteensä	4 159	2 280

Samana vuonna myönsi kaupunginvaltuusto 6,8 milj. kruunua uusien osakkeiden merkitsemiseksi sekä perusrahaoston kartuttamiseksi kaupungin yleishyödyllisissä rakennusyrityksissä. Samoin kuin Tukholmassa on avustus rakennustoiminnalle annettu etenkin takauksen muodossa. Takaus on voimassa osaksi valtioon nähden sen vahingon varalta, minkä valtio voisi kärsiä lainoittamansa talon hallinnon johdosta. Tällaisia takauksia myönsi kaupunginvaltuusto 1964 36 milj. kruunua. Edelleen oli vuonna 1964 voimassa aikaisemmin myönnettyistä rakennusaikaisten lainojen takauksista 260 milj. kruunun velvoitukset, ja kaupunginvaltuusto myönsi uusia takauksia 250 milj. kruunun määrään. Tämän lisäksi myönnettiin takauksia 50 milj. kruunua yleishyödyllisille rakennusyrityksille. Auttaakseen asunnontarvitsijoita saamaan asunto-oikeusasunnon antaa kaupunki sitäpaitsi yksityisille henkilöille viideksi vuodeksi takausta lainalle, joka yleensä ei saa olla yli puolet koko maksusuudesta.

Kunnallinen vuokra-avustus annetaan henkilöille, jotka ovat ainoastaan osaksi työkykyisiä. Yleisenä ehtona on, että hakija itse maksaa 20% tulostaan vuokrana (poikkeustapauksessa 15%), jolloin kaupunki maksaa bruttovuokran ja oman vuokraosuuden erotuksen, josta kuitenkin vähennetään valtiolta tai muualta mahdollisesti saatava avustus.

Kaupungin viranomaisten toimeksiannosta on Göteborgin kaupungin tilasto-toimisto suorittanut tutkimuksen taloudellisten, terveydellisten tai sosiaalisten syiden johdosta vaikeasti sijoitettavista vuokralaisista. Tutkimus on äskettäin valmistunut, ja sen tulosten johdosta on kaupunginvaltuuston asettama komitea mm. ehdottanut, että vaikeasti sijoitettavat vuokralaiset mikäli mahdollista sijoitettaisiin hajalleen eri kaupunginosiin ja että heille järjestetään niin hyvät asunnot, että mahdollisuudet heidän olojensa parantamiseen kasvaisivat.

3.3 Oslo

Norjassa on valtio toisen maailmansodan jälkeen enemmän kuin aikaisemmin ottanut vastuun rakennustoiminnan laajuudesta. Oslon kaupunki ei itse rakenna asuntoja, mutta kaupunki katsoo tehtäviinsä kuuluvan hankkia ja kunnostaa tonttimaata, ja tämän lisäksi kaupunki eri tavoin helpottaa asuntojen rakentamista.

Kaupunki hankkii tonttimaata vapaaehtoisten ostojen sekä pakkolunastamisen kautta. 1960 kaupunki siten päätti pakkolunastaa 1 600 ha. Valmiit tontit kaupunki vuokraa suhteellisen halpaan hintaan, ja etenkin vanhoissa vuokrauksissa on tapahtunut kätkeytyä avustamista hyvin alhaisten vuokrien muodossa.

Lähikuntien kanssa on ryhdytty suunnittelemaan yhteistyötä, mutta tällä alalla ei vielä ole päästy varsinaisiin tuloksiin.

Oslossa on viime vuosina valmistunut asuntoja seuraavasti:

1961	.....	4 610
1962	.....	3 963
1963	.....	5 085
1964	.....	3 334

Vuoden 1963 tuotanto jakautui omistajan mukaan seuraavasti:

OBOS (osuustoiminnallinen yritys)	.....	2 802
Yksityinen henkilö tai osakeyhtiö	.....	1 765
Virka-asuntoja	.....	102
Säätiöt ym.	.....	220
Valtio ja kunta	.....	10
Muut	.....	186
		5 085

Ohjelmassaan vuosiksi 1965—1969 esittää »boligrådmannen», että kaupungin omistamalle maalle rakennettaisiin 15 800 asuntoa; eli keskimäärin n. 3 200 vuodessa, samalla huomauttaen, että Oslon kaupunki ainoastaan rajoitetusti voi myötävaikuttaa seudun kasvavan asunnontarpeen tyydyttämiseen. Seudulla on viime vuosina rakennettu 6 000—7 000 asuntoa vuodessa, kun toivottu luku olisi 10 000—12 000.

Valtion lainat annetaan valtion omistamien Husbankenin ja Bustadbankenin välityksellä, joiden paikallisena elimenä on kaupungin perustama Oslo kommunale boligråd. Valtion lainat myönnetään sillä ehdolla, että kunta suostuu takaamaan kolmannen osan mahdollisesta korollisen lainan tappiosta. Sitä paitsi kaupunki maksaa kolmannen osan valtion korottomista tukilainoista ja viidennen osan valtion myöntämästä korkohyvityksestä. Tukilainan saaneet rakennusyritykset ovat vapaat kunnallisesta varallisuusverosta 20 vuodeksi ja muut eräin edellytyksin enintään 10 vuodeksi.

Aikaisemmin osti kaupunki asuntoja ja luovutti ne asunnontarvitsijoille 10 vuoden maksuajalla. Nytemmin annetaan tuki etupäässä takauksen muodossa. Tärkeintä on ollut avustaa lapsiperheitä. Kunnallisessa asuntotoimistossa pidetään luettelot kodittomista tai ahtaissa asunnoissa asuvista perheistä, ja näille yritetään hankkia asunnot, mm. osuustoiminnallisen yrityksen (OBOS) avulla.

Erikoisavustusta on annettu vanhusten, ainoastaan osaksi työkykyisten ja muitten erikoisryhmien asunto-olojen parantamiseksi.

3.4 K ö ö p e n h a m i n a

Kööpenhaminassa on ongelmana viime vuosina ollut vanhojen alueitten saneeraus ja tonttimaan irrottaminen uutta asutusta varten. Saneerauslaki vuodelta 1959 jakaa toimenpiteen aiheuttaman tappion tasan valtion ja kunnan välillä. Tämä tappio lasketaan siten, että alueen entisen arvon sekä lunastusten ja purkamisen kustannusten summasta vähennetään alueen uusi arvo. Uusien asuntojen rakentamisen tarve kaupungin omien rajojen sisäpuolella perustellaan sillä, että kaupungissa on huomattava määrä asunnottomia sekä että ahtaasti asuu 7—8% asukkaista. Edelleen katsotaan tärkeäksi, että luodaan parempi tasapaino työpaikkojen ja asuntojen välillä. Kun kaupunki aikaisemmin on katsottu täyteen rakennetuksi, todetaan nyt, että on mahdollisuuksia kunnan rajojen sisäpuolella poistaa huomattava osa akuutteisesta asunnonpuutteesta.

Koska aluerakentamista katsotaan edulliseksi, on kunnan avustaman asuntorakentamisen keskeinen suunnitelma ns. juokseva elementtirakentaminen (rullende montageplan). Tämä edellyttää, että eri rakennusyritykset yhdessä suunnittelevat toiminnan siten, että voidaan käyttää valmiita rakennusosia, mikä huomattavassa määrin voi säästää työvoimaa. 10 vuoden aikana lasketaan näin voitavan rakentaa 20 000 asuntoa.

Kun joukko yksityisiä ja osuustoiminnallisia yrittäjiä on saatu kiinnostuneiksi toteuttamaan tehokasta asuntorakentamista, on todennäköistä, että kunnan yritykset eivät itse vastaisuudessa tule harjoittamaan rakennustoimintaa. Kunnalle on tärkeintä, että se vastaisuudessa saa käyttöönsä asuntoja, jotka sopivat etenkin lapsiperheille. Pidetään kuitenkin suotavana, että asutus on erilaista siten, että alueella asuu myös eläkkeensaajia, vähävaraisia ja ehkä nuorisoa erityisissä nuorisotasunnoissa.

Sosiaalisessa asuntorakennustoiminnassa voidaan valtion ja kunnan takaus antaa sille osalle lainasta, joka ylittää 65 mutta alittaa 95% omaisuuden arvosta. Valtion takaus annetaan sillä ehdolla, että kunta vastaa puolesta siitä tappiosta, minkä valtio voi kärsiä, kuitenkin korkeintaan 10% omaisuuden arvosta. Tämän lisäksi avustaa kunta suoraan takauksella edellä mainittua juoksevaa elementtirakentamista, kuitenkin sillä ehdolla, että yleishyödylliset asuntoyhtiöt ottavat samanlaisen vastuun kuin kunta valtion takauksiin nähden.

Lain määräämissä puitteissa Kööpenhamina avustaa kansaneläkkeen ja invalidieläkkeen saajia sekä vähävaraisia asuntokustannusten suorittamisessa.

1964 aloitettiin uusien asuntojen rakentaminen seuraavasti:

Rakennuttaja	Pääkaupunki	Naapurikunnat	Pääkaupunkialue
Valtio ja kunta	430	352	782
Sosiaaliset asuntoyhtiöt ..	568	2 315	2 883
Muut	1 551	4 861	6 412
Yhteensä	2 549	7 528	10 077

Käytännöllisesti katsoen kaikki sosiaalisten yhtiöitten rakennuttamat asunnot saavat julkista apua ja muiden rakennuttajien ohjelmaan sisältyvistä asunnoista 123 pääkaupungissa ja 586 naapurikunnissa. Kaupungin elimet ovat Tanskan hallitukselle esittäneet, että vuodesta 1964 alkaen Kööpenhaminan osuus valtion avustamasta rakentamisesta vuosittain olisi 1 500 asuntoa, ja että tämän lisäksi vuodesta 1965 alkaen varmennettaisiin 1 500 asunnon rakentaminen vuodessa ilman valtion takausta elementtitalojen suunnitelman toteuttamiseksi.

Suoraan kaupunginhallituksen alaisina toimivat siten pysyväisluontoisina eliminä asuntotuotantokomitea ja asunnonjakotoimikunta. Asuntotuotantokomitean toimiston tehtävät hoitaa asuntotuotantotoimisto ja asunnonjakotoimikunnan toimiston tehtävät asuntoasiaintoimisto. Molemmat nämä toimistot ovat kiinteistölautakunnan alaisia ja toimivat kiinteistöviraston yhteydessä.

4.1 Tonttipolitiikka

Tonttipoliittisiin toimenpiteisiin on ensiksi kuulunut raaka maan muuttaminen tonttimaaksi, mikä edellytti uusien alueiden kaavoitusta sekä kunnallisteknillisten töiden suorittamista. Valmistuneet asuntotontit on luovutettu sekä kaupungin omille yrityksille että ulkopuolisille. Kun tonteista viime vuosina on syntynyt puutetta, on ensi kädessä varattu tontteja niille yrityksille, jotka ovat saaneet aravalainaa. Tontit on ennen vuotta 1961 luovutettu etupäässä myynnin ja vuokrauksen kautta, mutta etenkin viime vuosina on asuntotontteja miltei yksinomaan luovutettu vuokrauksella.

Maansaantiin oikeutetut jättivät asutuslautakunnalle 10 465 hakemusta, joista lautakunta hyväksyi maansaantioikeutetuiksi 6 237. Asuntotontteja muodostettiin mm. Espoon kunnan Laajalahdessa sekä Tuomarinkylässä ja Herttoniemessä yhteensä 2 907. Sen jälkeen kun vuonna 1949 oli annettu laki, jonka mukaan maansaantiin oikeutetuille voitiin antaa asunto kerrostalossa, rakennettiin pääasiallisesti valtion ja kaupungin varoilla vuosina 1950—1958 2 069 asuntoa käsittävät kerrostalot kaupungin luovuttamalle tonttimaalle. Osakkeenmerkitsijät näihin ns. rintamamiestaloihin valitsi asutuslautakunta. Näin muodostetut asunto-osakeyhtiöt ovat itse toimineet rakennuttajina.

4.2 Rakennustoiminnan elvyttäminen

Heti toisen maailmansodan päätyttyä ryhtyi kaupunki toimenpiteisiin asuntorakennustoiminnan elvyttämiseksi. Koska asuntopula oli erittäin vaikea, rakensi kaupunki osaksi itse, osaksi perustamiensa kiinteistöosakeyhtiöiden toimesta hankintahinnaltaan halpoja puutaloasuntoja mm. Maunulaan ja Käpylään sekä Toukolaan ja Kumpulaan. Vuokratontteja luovutettiin jopa alle omakustannushinnankin.

Vuonna 1948 päätti kaupunginhallitus, edellyttäen että valtiokin myöntäisi tarkoitukseen varoja, merkitä vuoden 1949 talousarvioon 300 mmk:n suuruisen määrärahan yleishyödyllistä rakennustoimintaa varten ja asetti komitean suunnittelemaan tämän määrärahan käyttöä. Komitean ehdotusten mukaisesti päätti kaupunginvaltuusto, että määräraha käytettäisiin ainoastaan kerrostalojen rakentamiseen ja varattaisiin kaupungin omaa tai sen perustamien yhtiöiden rakennustoimintaa varten. Määrärahan turvin rakennettiin sekä vuokra-asuntoja että ns. puolikunnallisia asuntotaloja, joiden osakkeet kaupunki merkitsi myytäväksi asunnontarvitsijoille 10 vuoden maksuajalla. Rakennustoiminnasta huolehti kaupungin asettama asuntotuotantokomitea. Tästä lähtien on mainittu komitea vuosittain laatinut rakennusohjelman ja huolehtinut sen toteuttamisesta seuraavasti:

Vuosi	Asuntoja	Vuosi	Asuntoja
1949	567	1958	719
1950	361	1959	205
1951	176	1960	1 082
1952	378	1961	872
1953	750	1962	801
1954	607	1963	908
1955	864	1964	818
1956	520		
1957	655		
Yhteensä 1949—1964			10 283

Tämän lisäksi on komitea vuosina 1953—1958 huolehtinut 1 034 asunnon rakentamisesta kaupungin palveluksessa olevien henkilöiden muodostamille asunto-osakeyhtiöille. Kaupungin oma rakennustoiminta kohdistui aluksi sekä vuokra- että omistusasuntojen tuottamiseen, mutta vuoden 1958 jälkeen on rakennettu yksinomaan vuokra-asuntoja. Kaikkiaan on tällä hetkellä kaupungin ja sen yhtiöiden hallussa n. 13 000 vuokra-asuntoa.

Edellä mainitun asuntotuotannon rahoituksessa on noudatettu seuraavia kaupunginvaltuuston vuonna 1953 vahvistamia lainaehtoja:

1) lainasta, joka yhdessä Arava-lainan kanssa vastaa enintään 60% kiinteistön hankintakustannuksista, on suoritettava 4½%:n vuotuinen korko;

2) edellisessä kohdassa mainitun prosenttimäärän ylittävältä osalta lainaa on maksettava korko, joka vastaa kolmen Helsingin suurimman säästöpankin asuntotaloille myöntämistä kiinnelainoista perimää ylintä antolainauskorkoa, ei kuitenkaan alle 6 eikä yli 10%;

3) kiinnitysoikeudella Arava-lainojen jälkeen myönnettyistä luotoista, mikäli ne yhdessä kaupungin myöntämien muiden luottojen kanssa ylittävät 1) kohdassa mainitun määrän, on maksettava 2) kohdassa mainittu korko, paitsi niissä tapauksissa, joissa Arava asettaa ehdoksi, että korkokanta on alempi, jolloin lainat on myönnettävä ylimmällä Aravan sallimalla korolla;

4) osakepääoman tulee olla vähintään 10% hankintakustannuksista;

5) edellä 1) ja 2) kohdassa mainitut lainat on maksettava takaisin 36 ja 3) kohdassa tarkoitettut lainat 10 vuodessa samansuuruisin vuotuismaksuin ja

6) osakehuoneistojen kauppahinnat on maksettava kaupungille 5 vuodessa korkoineen, joka on ½% yli säästöpankkien maksaman korkeimman talletuskoron, kuitenkin niin, että mikäli kauppakirjoissa jo on sovittu toisenlaisesta maksuajasta, tätä on noudatettava;

17. 11. 1965 on kohta 4 muutettu siten, että osakepääoman kaupungin kiinteistöyhtiömuotoisten vuokratalojen osalta tulee olla vähintään 5% hankintakustannuksista.

Ns. Kisakylään, mihin olympiakisojen ajaksi majoitettiin kilpailijoita tiloihin, jotka kisojen jälkeen otettiin käyttöön asuntotarkoituksiin, rakennettiin kaupungin toimesta ja sen tuella aravalainojen turvin 549 osakeasuntoa.

Kaupunginvaltuuston vuonna 1958 tekemän päätöksen mukaan käytettiin muutamina vuosina osa asuntorakennustoiminnan tukemiseksi myönnettyistä varoista lainojen myöntämiseen rakennustoimintaa harjoittavien

yhtymien toimesta perustettavien kiinteistö- ja asunto-osakeyhtiöiden asuntorakennusten rahoittamiseen seuraavien vuonna 1959 vahvistettujen ehtojen mukaan:

1) Lainoja voidaan myöntää rakennusyrityksille, joille Arava on päättänyt myöntää lainaa, sekä myöskin sellaisille rakennusyrityksille, jotka toteutetaan ilman aravalainoitusta, mikäli viime mainittujen rakennussuunnitelmat ovat taloudellisesti ja hyvin suunnitellut ja muutenkin tarkoituksenmukaiset sekä suunnilleen vastaavat aravastandardia niin rakennusten laatutasoon kuin huoneistojen kokoon nähden. Rivitalotyyppisissä rakennusyrityksissä saa kuitenkin suurempien huoneistojen pinta-ala nousta enintään 100 m²:iin.

2) Sellaisille rakennusyrityksille, joiden toteuttajat ovat sitoutuneet luovuttamaan vähintään 50% rakennusohjelmaan sisältyvistä huoneistoista kaupungin ao. elimen määräämien vuokralaisten asuttavaksi, voidaan myöntää enintään 30% kaupungin rakennusohjelmaan hyväksymistä hankintakustannuksista. Muille rakennusyrityksille voidaan myöntää lainaa enintään 20% vastaavista kustannuksista. Mikäli rakennusyrityksellä on oma tontti, voidaan hyväksyä hankintakustannuksiin sisällytettäväksi tontin hinnasta vain se osa, joka vastaa korkeintaan 10% rakennusyrityksen rakennuskustannuksista.

3) Rakennetapaselostus, kustannuslaskelma rahoitussuunnitelmineen sekä vaadittaessa urakkasopimusten oikeaksi todistetut jäljennökset liitteineen on alistettava kaupungin hyväksyttäväksi.

4) Lainan saajan on sitouduttava siihen, että yhtiön hallituksen yhden varsinaisen jäsenen ja hänen varamiehensä on oltava kaupungin nimeämistä edustajista valitut niin kauan kuin laina tai sen osa on maksamatta.

5) Kaupunki pidättää oikeuden nimetä työmaatarkastajan, jolla on oikeus suorittaa kaupungin tarpeellisiksi katsomat tarkastukset. Kaupunki pidättää myöskin oikeuden suorittaa tilintarkastuksen, mikäli katsotaan kaupungin edun sitä vaativan.

6) Huomattavat lisä- ja muutostyöt on alistettava kaupungin hyväksyttäväksi. Tämän lisäksi on lainan saajan toimitettava suunnittelu- ja rakennusvaiheen aikana kaikista pöytäkirjoista jäljennökset kaupungille.

7) Lainan saajan on sitouduttava suorittamaan kaupungille tarkkailusta ja valvonnasta aiheutuvat kohtuulliset kustannukset.

Edelleen kaupunginhallitus päätti,

1) että kaupungin asuntolainoja myönnettäessä käytettävä velkakirjakaavake vahvistetaan ehdotuksen mukaiseksi;

2) että kaupungin asuntolainojen korko määrätään toistaiseksi 6³/₄%:ksi;

3) että kaupungin asuntolainojen lyhennys määrätään suoritettavaksi vuosittain 31. 5. ja 30. 11., ensimmäisen kerran lainan myöntämistä seuraavan vuoden toukokuun 31 p:nä, siten että lyhennykset 10 ensimmäisen vuoden aikana ovat kullakin kerralla 2% ja sen jälkeen kullakin kerralla 2½% alkuperäisestä lainapäämästä, siksi kunnes laina on täysin maksettu;

4) että velkakirjan indeksiehdon perusindeksinä käytetään velkakirjaa laadittaessa indeksilukua, joka on laskettu kaksi (2) kuukautta ennen laatimispäivää sattuvalla kuukaudella;

5) että rakennusyritysten tarkkailusta ja valvonnasta kaupungille korvattavina kustannuksina otetaan huomioon enintään 2/3 asuntotuotantokomitean

kokonaismenoista sinä vuonna, jolloin laina myönnetään, ja että sanotut kustannukset jaetaan lainansaajien kesken rakennettavien rakennusten lattiapinta-alojen perusteella sekä

6) että kiinteistölautakunta oikeutetaan määräämään kaupungin asuntolainojen kiinnitysvakuuden suuruus ja etuoikeus kunkin lainan osalta erikseen.

Yhteensä on vuosina 1949—1964 myönnetty 159 milj. nmk, eli keskimäärin 10 milj. nmk vuodessa (kunkin vuoden rahanarvossa) asuntotuotantotoiminnan tukemiseksi. Summa jakautuu seuraavasti:

	milj.mk
Asuntotuotantokomitea	117,2
Asutuslautakunta	18,2
Kaupungin toimessa olevien rakennusyritykset	11,4
Lainat sosiaalista asuntorakennustoimintaa harjoittaville yhtymille	7,2
Kisakylä	5,0
Yhteensä	159,0

Rahoitus kaupungin omistukseen jääneille asuntotaloille annettiin etupäässä lainan muodossa.

Asuntotuotantokomitean viime vuosien rakennusohjelmien rahoitus on ollut seuraava:

	1961	1962	1963	1964	1965
			%		
Lainat raha- ja vakuutuslaitoksilta	11,7	16,8	28,5	10,2	13,6
Aravalainat	44,3	40,7	33,7	35,2	32,9
Kaupungin varoista myönnetyt lainat	32,7	31,5	27,3	43,9	47,1
Kaupungin varoista myönnetyt osakepääomat	11,3	11,0	10,5	10,7	6,4
Yhteensä	100	100	100	100	100

Ylläolevista luvuista ainoastaan vuosien 1961—1963 tiedot ovat lopullisia.

Helsingin kaupungin 400-vuotiskotisäätiö perustettiin kaupunginvaltuuston juhlakokouksessa 12. 6. 1950. Tähän saakka on kaupunki rakentanut 6 asuntolarakennusta, joissa on 517 asuntoa, jotka on luovutettu säätiölle korvauksetta 25 vuodeksi. Vuokrat peritään siten, että ne peittävät rakennusten kunnossapito- ja muut kustannukset korko- ja kuoletusmenoja lukuun ottamatta. Viime vuosien talousarvioihin on myös otettu erilliset määrärahat vanhusten asuntoloitten rakentamiseen. Tämän lisäksi on kaupunki rakentanut eräisiin laitoksiinsa henkilökunta-asuntoja, joista on mainittava Kivelän sairaalan tornitalot, joihin tuli 241 asuntoa.

4.3 Asuntojen välittäminen

Kaupunki on myös yhä enenevässä määrässä ottanut vastuun asuntojen välittämisestä asunnontarvitsijoille. Vuonna 1950 oikeutettiin asuntotuotantokomitea perustamaan väliaikainen toimisto, jossa asuntoja haluavat saisivat

tutustua rakennusten piirustuksiin ja johon komitealle osoitettavat osakkeiden ostoanomukset sekä vuokra-anomukset olisi jätettävä. Kiinteistötoimiston talo-osaston tehtäväksi jätettiin yhteistoiminnassa komitean kanssa ottaa vuokralaiset kaupungin rakennuttamiin aravataloihin. Seuraavana vuonna asetettiin kuitenkin erillinen kaupunginhallituksen alainen toimikunta huolehtimaan asuntojen jakamisesta, ja samalla vahvistettiin ohjeet, joiden mukaan jaon piti tapahtua. Yleisenä ohjeena oli otettava huomioon asunnonhakijoiden asunnon tarpeen kiireellisyys ja välttämättömyys, perheen suuruus ja hakijan maksukyky. Yleensä vaadittiin myös, että hakija oli asunut Helsingissä jatkuvasti 5 vuotta. Vuosien varrella on jako-ohjeita jonkin verran muutettu.

Nykyään voimassa olevat ohjeet hyväksyi kaupunginhallitus 23. 12. 1965 seuraavassa muodossa:

1) Yleisenä periaatteena asuntoja jaettaessa on pidettävä asunnonhakijoiden asunnontarpeen kiireellisyyttä ja välttämättömyyttä, jolloin on otettava huomioon, että asunnonsaajan vuokran suorittamisesta on olemassa todennäköinen varmuus,

että asuntoa ei osoiteta sellaisille, jotka voisivat hankkia itselleen muun kuin kaupungin omistaman vuokrahuoneiston, ja

että perheellisille ei osoiteta liian pientä asuntoa.

2) Mikäli hakija ei ole kaupungin eikä sellaisen yhtiön eikä yhteisön palveluksessa, jossa kaupungilla on huomattava osuus, asunnon saamisen ehtona on, että hakija asunnonhakukuulutuksen julkaisemisvuoden loppuun mennessä on asunut Helsingissä jatkuvasti vähintään 10 vuotta.

3) Asunnonjakotoimikunnalla on oikeus edellä 1) kohdassa mainitusta yleisestä periaatteesta poiketen osoittaa asunto sellaiselle hakijalle, jonka hallinnassa oleva asunto uuden asunnon osoittamisen jälkeen vapauduttuaan voidaan ensi sijassa luovuttaa hädettäville tai niihin verrattaville.

4) Asunnonjakotoimikunnalla on oikeus erittäin pakottavissa häätö- ja niihin verrattavissa tapauksissa antaa asunto sellaisellekin asunnontarvitsijalle, joka ei määräajassa ole hakenut asuntoa, sekä sellaiselle asunnonhakijalle, joka asiallisesti täyttää vaatimuksen Helsingissä asumisesta, mutta joka hädän tai muun erittäin painavan syyn vuoksi ei ole asunut Helsingissä 2) kohdassa mainittua aikaa, sekä muulloinkin poikkeustapauksessa asumisajasta riippumatta, milloin kaupungin etu sitä vaatii.

Asunnon saaneiden perheiden taloudellinen asema ja muut olosuhteet muuttuvat usein asunnonsaannin jälkeen. Viime vuosina on niitä asukkaita kehoitettu omatoimisesti hankkimaan uusi asunto, joiden verotettu vuositulo ylittää määrätyn rajan. Samanlainen kehoitus on annettu niille, jotka muuttuneiden perhesuhteiden johdosta asuvat liian väljästi.

Edelleen on uudistettujen aravamääräysten mukaan vuoden 1953 jälkeen valmistuneiden vapautuvien aravaosakeasuntojen osakkeet tarjottava kunnalle, mikäli taloyhtiö ei käytä lunastusoikeuttaan. Näidenkin asuntojen välittämisen valmistelu ja toteuttaminen on annettu asuntojenjakotoimikunnan ja asuntoasiaintoimiston tehtäväksi. Tällaisia asuntoja on viime vuosina välitetty yli 200 vuodessa. Sen jälkeen kun huoneenvuokralautakuntien toiminta on lopetettu, on asuntonsa puolesta hädänalaisten kaupunkilaisten auttaminen keskittynyt asuntoasiaintoimistolle.

Helsingin kaupungin 400-vuotiskoteihin (vrt. s. 30) ottaa asukkaat säätiön

hallitus. Yleisenä ehtona on, että hakija on vähintään 60 vuoden ikäinen, että hän on asunut Helsingissä vähintään 20 vuotta, paitsi milloin on kysymys siirtoväkeen kuuluvasta henkilöstä, että hän on ollut henkikirjoitettuna Helsingissä edellisenä vuonna sekä että hän pystyy huolehtimaan taloustoimistaan ja muista jokapäiväisistä askareistaan.

4.4 Erikoistuen myöntäminen

Koska valtion toimenpiteet vanhusten asumistukiasiassa ovat viivästyneet, myöntää kaupunki erikoisavustuksena vanhuksille väliaikaista asumistukea vuodesta 1964 alkaen. Nykyisten määräysten mukaan voi tällaisen avustuksen saada kansaneläkkeen täyttävä tukiosaa saava Helsingissä henkikirjoissa oleva ja täällä vakinaisesti asuva vähintään 65 vuotta täyttänyt vanhus sekä täysimääräistä vanhuudentukea saava 60 vuotta täyttänyt naishenkilö. Asumistuen edellytyksenä on, että hakija 21 vuotta täytettyään 10 vuotena on ilmoitettu Helsingissä asuvaksi tai henkikirjoitetuksi ja että hän tämän lisäksi viimeiset 5 vuotta on vakinaisesti asunut täällä, että hakija on taloudellisen tuen tarpeessa, että hän päävuokralaisena tai alivuokralaisena hallitsee huoneistoa tai huonetta, jonka koko ja taso eivät ylitä kohtuullista asumistasoa, sekä ettei suoritettava vuokra huomattavasti ylitä sosiaaliministeriön kohtuulliseksi suosittelemaa yleistä vuokratasoa. Asumistuki on yksinäiselle enintään 30% kohtuullisista varsinaisista vuokramenoista. Yhdessä asuville aviopuolisoille voidaan asumistukea suorittaa enintään 45% vuokramenoista. Syyskuussa 1965 suoritettiin avustusta 1 256 vanhukselle.

Tässä yhteydessä on vielä mainittava, että kaupungin asettama vanhusten asuntokomitea, joka lähinnä selvittää kysymystä varattomien ja vähävaraisten vanhusten asunto-olojen järjestämisestä, piakkoin esittänee mietintönsä.

5. Eräiden valtionkomiteoiden uudistusehdotukset

Asuntopolitiikka on maassamme viime aikoina ollut erityisen huomion kohteena, mikä ilmenee siitä, että vuoden sisällä on valmistunut neljä valtion komiteain mietintöä tältä alalta. Näistä kaksi koskettelee asuntotonttitilannetta ja kaksi valtion avustuspoltiikkaa rakennustoiminnan elvyttämiseksi. Tämän lisäksi erillinen komitea (kunnallisen yhteistoiminnan järjestysmuotokomitea) paraikaa selvittää niitä erityisiä yhteistoimintatarpeita, mitkä koskevat suurimpia kaupunkeja ja niiden lähikuntia.

Marraskuussa 1964 valmistuneessa asuntotonttikomitean välimietinnössä (Komiteamietintö 1964:B 73) on komitea pyrkinyt antamaan yleiskuvan komitean selviteltävinä olleista ongelmista. Välimietintö ei vielä sisältänyt mitään lopullisia kannanottoja ja ehdotuksia, vaan siinä on esitetty yleisiä taustatekijöitä ja kosketeltu sellaisia eri toimenpiteitä, joihin voitaisiin ajatella turvauduttavan niihin päämääriin pyrittäessä, mitkä komitean toimeksiannosta ilmenevät. Tällaisia ovat eri toimenpiteet, joiden avulla voitaisiin pyrkiä turvaamaan tarvittavien alueiden saanti kohtuullisesta hinnasta, kuten esimerkiksi myytäväksi aiottujen alueiden tarjoamista kunnalle, etuosto-oikeuden antamista kunnalle, sekä kunnan pakkolunastusoikeutta koskevan säännösten kehittämistä.

Välimietinnöllä on käytännössä ollut vaikutusta asuntopoliittisista kysymyksistä julkisuudessa käytyyn keskusteluun.

Välimietinnössään komitea esittää, että vaikka valtion tulee huolehtia siitä, että kunnilla on sekä lainsäädännön kannalta että muutoin riittävät yleiset edellytykset asianmukaisen asuntopoliitiikan harjoittamiseen, voidaan yleiseksi lähtökohdaksi ottaa, että alueiden hankkiminen ja varalla pitäminen asuntotuotantoa varten on lähinnä kunnan asia. Kysymys on siitä, miten voitaisiin edistää kuntien mahdollisuuksia asuntotuotantoa varten sopivien alueiden hankkimiseen kohtuullisesta hinnasta.

Komitean mielestä tulisi niillä kunnilla, joissa esiintyy laajemmassa mitassa tarvetta uusien asuntojen rakentamiseen tai entisten asuntoalueiden saneeraamiseen, olla tätä koskeva riittävän yksityiskohtainen suunnitelma. Suunnitelman olisi liityttävä seutukaavaan tai -suunnitelmaan ja yleiskaavaan tai vastaavaan vahvistamattomaan suunnitelmaan sekä perustuttava tarpeellisiin laskelmiin ja ennusteisiin asuntojen tarpeesta, tietoihin vallitsevasta tilanteesta ja käytettävissä olevista alueista sekä arviointeihin siitä, miten ja missä ajassa nämä alueet tulevat tarkoitukseen käytettäviksi. Suunnitelma osoittaisi minkä verran, mistä ja milloin alueita asuntotuotantoa varten tarvitaan ja miten ne hankitaan. Siihen liittyisi ohjelmat, jotka koskisivat yksityiskohtaisemmin kaavoituksen toteuttamista tai uudistamista, kunnallisteknillisten yms. töiden suorittamista, alueiden luovuttamista rakennettaviksi ja kaikkien muidenkin asiaan liittyvien tärkeimpien järjestelyjen toteuttamista sekä luonnollisesti myös toimenpiteiden rahoittamista. Tällaisen suunnitelman pitäisi käsittää riittävän pitkä aika eteenpäin, esim. 7—10 vuotta, ja se voitaisiin vuosittain tarkistaa.

Asuntotonttikomitean lopullisessa mietinnössä, joka valmistui elokuussa 1965 (Komiteanmietintö 1965:B 69), todetaan komitean tavoitteet olleen asuntorakennustoimintaa varten tarvittavien alueiden hankinnan helpottaminen ja niiden hintojen saaminen kohtuullisiksi. Laajassa mietinnössään komitea ensiksi selvittelee tonttien hintoihin vaikuttavat olosuhteet. Tätä seuraa erilaisten mahdollisten toimenpiteiden seurausten analyysi ja komitean kannanotot. Komitea on koonnut nämä kannanotot 55 ponneksi. Ehdotukseen liittyvät luonnokset kunnallislain ja rakennuslain muuttamiseksi.

Helsingin kaupungin kannalta mielenkiintoisista ehdotuksista mainittakoon seuraavat:

Komitean mielestä olisi sekä valtion keskushallinnon ja läänin- ja aluehallinnon että kunnallishallinnon portaassa hallinto-organisaatiota kehitettävä niin, että yleensä yhteiskuntasuunnittelun ja erityisesti elinkeinotoiminnan alueittaisen sijoittamis- ja kehittämispolitiikan, kaavoitus- ja rakennustoimen sekä asuntotuotannon hallinto pystyy selviytymään tarkoituksenmukaisen maa- ja asuntopoliitiikan edellytysten turvaamisesta ja jatkuvasta parantamisesta. Kunnissa, joissa tarkoituksenmukaisen maa- ja asuntopoliitiikan edellytysten on katsottava sitä vaativan, olisi vuosittain laadittava asuntotuotanto-ohjelma, jossa selvitetään asuntojen rakentamistarve ja sen tyydyttämismahdollisuudet esim. seuraavien 5 vuoden aikana. Kuntien ohjelmat olisi tarpeellisessa laajuudessa nivellettävä toisiinsa. Lisäksi on tällaisissa kunnissa katsottava tarpeelliseksi noin 10—15 seuraavaa vuotta varten laadittu, vähintään noin 5 vuoden välein tarkistettava suunnitelma alueiden varaamisesta ja hankkimisesta asuntorakennustoimintaan ja siihen liittyviin tarkoituksiin.

Tällaiset alueet olisi pyrittävä hankkimaan kunnan omistukseen niin aikaisessa vaiheessa kuin suinkin ja mikäli mahdollista jo n. 10 vuotta ennen kuin niiden rakentamisen olisi tapahduttava. Myös saneerattavien asuntoalueiden hankkimiseen hyvissä ajoin kunnan omistukseen olisi kiinnitettävä huomiota. Tätä silmälläpitäen komitea ehdottaa muutosta rakennuslain 52 § 2 kohtaan. Kunnallislain muutoksella tähdätään parempaan joustavuuteen, joten kaupunginvaltuuston päätösvaltaa kiinteän omaisuuden hankkimisessa voitaisiin myönnettyjen määrärahojen rajoissa siirtää kaupunginhallitukselle. Valtion ja seurakuntien maiden käyttämistä asuntorakennustoimintaan olisi pyrittävä edistämään.

Edelleen komitea esittää, että olisi saatettava voimaan velvollisuus ennakolta ilmoittaa kunnalle aiotusta kiinteän omaisuuden myynnistä tai vaihdosta kuitenkin siten rajoitettuna, ettei se koskisi sellaisia luovutuksia, joiden ennakolta tietoon saamista ei ole pidettävä tarpeellisenä. Pakkolunastamislupa olisi voitava myöntää muuallakin kuin sellaisella alueella, jolla on voimassa yleis- tai asemakaava tai jolle sellainen on päätetty laatia. Lunastaminen voisi koskea rakennettua-kin maata ja lunastaminen vastaisia tarpeitakin varten olisi mahdollinen. Edelleen olisi määräämää rakentamiskehotuksen antamisesta lunastusoikeuden alkamiseen muutettava 7 vuodesta 5 vuoteen kun on kysymys tontista, jota ei ole rakennettu ainakaan pääasiallisesti asemakaavan mukaan, ja lunastamisen perusteena voisi olla myös rakennusten huonokuntoisuus. Asema- tai rakennuskaavassa rakennusmaaksi osoitetuista alueista, jotka ovat rakentamatta tai joita ei ole rakennettu ainakaan pääasiallisesti kaavan mukaan, olisi säädettävä määrätyin rajoituksin suoritettavaksi omaisuusveron ohella kunnalle erityinen vero, jonka suuruus määräajoin nousisi ja jonka tarkoituksena olisi pakottaa omistaja joko rakentamaan tontti taikka luovuttamaan se sellaiselle, joka haluaa ja pystyy sen rakentamaan. Maan arvonnousu olisi verotettava, mutta kunnalle tapahtuvat luovutukset voitaisiin asettaa erityisasemaan.

Korvausten periminen kadun ja viemärin rakentamiskustannuksista täysimääräisinä tai ainakin suurempina kuin nykyisten rakennuslaissa säädettyjen perusteiden mukaan helpottaisi kunnallisteknillisten töiden suorittamista. Samoin olisi korvaukset perittävä töiden valmistuttua eikä milloin tontti rakennetaan. Milloin sosiaalisista syistä olisi myönnettävä helpotuksia, päästäisiin tähän valtion asuntolainoituksen ja asumistuen avulla. Luovutusmuotona olisi ensisijaisesti käytettävä vuokralle antamista, mutta vuokra voitaisiin sopia suoritettavaksi vuokrakauden alussa yhtenä tai useampana eränä. Myymistä tai vuokraamista kovin alhaiseen hintaan ei olisi suoritettava. Sen ehkäisemiseksi, että mahdollisen subvention saaja voisi perusteettomasti hyötyä, olisi voimassa valvonta ja lunastamisoikeus.

Sellaisissa kunnissa, missä tämä katsottaisiin tarpeelliseksi, olisi perustettava rahasto alueiden hankinnan, kuntoonpanon ja luovutusten rahoittamiseksi. Rahastoa kartutettaisiin talousarvion kautta sekä lisäksi alueiden luovutuksista ja kunnallisteknillisten töiden korvauksista saaduilla tuloilla. Kunnat saisivat suorittaa rakennuslain nojalla määrättävät lunastuskorvaukset obligaatioina, joiden maksuaika olisi 5—10 vuotta ja joiden edullisuus muodostuisi suunnilleen samaksi kuin indeksiehtoisten pankkitalletusten ja valtion obligaatioiden. Kunnallisteknillisiä töitä varten voisivat kunnat saada valtionavustuksia. Samoin voisivat kunnat valtion varoista saada lainoja alueiden hankinnan, kunnallisteknillisen kuntoonpanon ja luovutusten vaatiman rahoituksen turvaamiseksi.

Aravan uudistamiskomitea, jonka tehtävänä oli laatia ehdotus asuntotuotantolain ja sen nojalla annettujen säännösten tarkistamiseksi ja uudistamiseksi, antoi mietintönsä helmikuussa 1965 (komiteamietintö 1965:B 6). Komitea katsoi, että yhteiskunnan asuntopoliittisten toimenpiteitten päätavoitteena tulisi olla asumiskustannusten ja asunnontarvitsijain maksukyvyn välisen kuilun tasoittaminen sekä kaupunki- ja maaseututaajamien kehityksen edistäminen. Nämä kaksi tehtävää edellyttävät myös kaksitahoista asuntopoliittista toimintaa, yhtäältä asuntotuotannon yleistukea ja toisaalta perhekohtaista tukea. Nämä lohkot ovat muodollisesti toisistaan erillisiä, mutta asiallisesti ne ovat yksi asuntopoliittinen kokonaisuus.

Yleistuen tärkeimpänä tavoitteena komitea piti asunnontarpeen nykyistä täydellisempää ja monipuolisempaa tyydyttämistä. Asuntotuotannon luontontarvetta olisi voitava riittävästi tyydyttää valtion lainoin ja näiden lainojen ehdot olisivat sen verran yleisiä lainaehtoja edullisemmat, että lainansaajille tuleva etu saisi rakentajat myöntymään yhteiskunnan tarkoituksenmukaiseen valvontaan. Yleistuen tulisi olla niin laaja-alaista, että noin puolet koko asuntotuotannosta saisi tätä tukea. Asuntolainat olisivat korkeintaan 45% talon hankintakustannuksista, kuitenkin siten, että vuokratalolle lisälainana voitaisiin antaa lisää 15%. Ensimmäisenä kymmenenä vuotena ei olisi perittävä kuoletuksia, ja laina maksettaisiin takaisin seuraavien 25 vuoden aikana. Korkoa nostettaisiin nykyisestä 1%:sta 4½%:iin, mikä nostaisi asumiskustannuksia keskimäärin 70 p/m²/kk.

Vuokratalojen lisälainojen korko olisi 7%.

Koska oma asunto nykyään on yleisenä tavoitteena, komitea katsoo, että valtion lainaosuuden asuntosäästämisen sekä siihen kytkeytyvän ns. vastaantulolainajärjestelmän yhdessä olisi turvattava asunnontarvitsijain mahdollisuudet oman asunnon hankkimiseen n. 10%:n tosiasiallisella omarahoitusosuudella. Asunto-osuuskuntamuotoa olisi kehitettävä, ja kun varsinaiset vuokratalot olisivat lähinnä kuntien omistuksessa, jäisi muu vuokra-asuntotuotanto hoidettavaksi osuuskunta-asuntojen linjalla. — Valtion asuntolainoituksella olisi voitava entistä paremmin edistää aluerakentamista ja sitä varten usean vuoden tähtäimellä tehtyjen maanhankinta-, rahoitus- ja rakentamissuunnitelmien toteuttamista. — Komitea edellyttää, että veronhuojennuslakien voimassaoloaikaa ei jatketa.

Koska vuokratasotoimikunta vuonna 1962 on tehnyt ehdotuksen vanhuksille myönnettävästä asumistuesta, komitea on laatinut perhekohtaisen tuen ehdotuksen vain lapsiperheiden asumistukijärjestelmäksi.

Perhekohtaisella tuella pyritään parantamaan niiden väestöryhmien asumismahdollisuuksia, jotka eivät omin voimin pysty saavuttamaan sellaista asumistasoa, jota sosiaalipoliittisista syistä pidetään kohtuullisena. Komitea on katsonut, että asumistukijärjestelmä olisi ulotettava koskemaan myös omia asuntoja, jotka ovat valmistuneet vuonna 1965 tai myöhemmin. Tämä on mahdollista vain siten, että asumistuki ei enää riippuisi todellisista asumiskustannuksista, vaan asumistuen suuruus ehdotetaan määräytyvän perheiden lapsiluvun ja tulotason sekä tavoitteeksi asetetun asunnon keskimääräisten uusien arava-asuntojen asumiskustannusten perusteella. Samankaltaiset perheet saisivat saman markkamääräisen tuen, mutta perheen oman harkinnan varaan jäisi, minkä hintaiseen asuntoon perhe tuen käyttää. Asumistuen määräksi komitea lapsiluvun mukaan ehdottaa alimassa tuloryhmässä vuokra-asunnossa asuvalle perheelle 115—320 mk/kk ja omassa asunnossa asuvalle perheelle 70% tästä. Tuki pienenis tulojen kasvaessa

siten, että pienin tuki yksiläpösiselle yksinäiselle huoltajalle olisi 40 mk vuositulo-luokassa 7 200—8 399 mk (valtionverotuksessa verotettava tulo) ja 70 mk per-heelle, jolla on vähintään 6 lasta ja tuloa 11 400—11 999 mk vuodessa. Kun nimen-omaan vanhemmissa vuokra-asunnoissa vuokra voi joissakin tapauksissa jäädä niin alhaiseksi, että asumistuki saattaisi ylittää perheen maksaman vuokran, komitea on katsonut tarkoituksenmukaiseksi ehdottaa, että asumistuki saisi olla enintään 70% perheen maksamasta vuokrasta.

A s u n t o p o l i i t t i s e n k o m i t e a n mietintö valmistui elokuussa 1965 (Komiteamietintö 1965: A 6). Komitean tehtävänä oli laatia ehdotus asuntopoliittiseksi kokonaisohjelmaksi. Komitean mielestä on asuntotuotannon asuntopoliittisena päämääränä sosiaalisesti hyväksyttävien asunto-olojen saavuttaminen mahdollisimman lyhyessä ajassa rakentamalla riittävästi tarkoituksenmukaisia asuntotyyppejä, joiden laatu- ja varustetaso on tyydyttävä. Tähän voidaan päästä vain keskittämällä ja ohjelmoimalla asuntotuotantoon kulloinkin osoitettavat taloudelliset voimavarat siten, että ne tuottavat mahdollisimman paljon asuntoja tuotannon jakautuessa samalla mahdollisimman tasaisena eri vuosille. Tavoite määriteltiin siten, että kymmenvuotiskautena 1966—1975 olisi saavutettava sellainen asumistaso, että jokaista ruokakuntaa kohti on yksi huoneisto ja jokaista henkilöä kohti yksi huone vielä toistaiseksi keittiö huoneeksi lukien. Tämän johdosta olisi kauden aikana rakennettava keskimäärin vähintään 50 000 asuntoa vuodessa ja keskikoko olisi ainakin 70 m². Tavoite kasvaisi vuosittain ja olisi 1966 41 000 ja 1975 59 000.

Koko maata koskeva asuntotuotantotavoite olisi tässä vaiheessa jäsenneittävä kuntien asuntotuotanto-ohjelmiksi. Kuntien merkitystä ja mahdollisuuksia suunnitelmallisessa asuntopoliitiikassa olisi muutoinkin korostettava ja käytettävä hyväksi. Rakennusmaan jatkuvan saannin turvaamiseksi olisi kunnan asuntotuotanto-ohjelmaan liitettävä suunnitelma asuntotarkoituksiin tarvittavan maan hankkimisesta ja kunnallisteknisestä kuntoonpanosta vähintään kymmeneksi vuodeksi eteenpäin. Ellei kunnassa ole tarpeellista määrää rakennusmaata saatavissa asuntotarkoituksiin kohtuullisella hinnalla, kunnan olisi huolehdittava tällaisen maan hankkimisesta ja käyttöön saattamisesta. Valtion tulisi helpottaa kuntien rakennusmaan hankintaa myöntämällä lainoja rakennusmaan ostoon ja luovuttamalla omistamiaan maita asuntotarkoituksiin. Tämän lisäksi olisi satunnaista myyntivoittoa ja ammattimaista kiinteistömyyntiä koskevia verolakien säännöksiä lievennettävä sellaisissa tapauksissa, missä myynti tapahtuu kunnalle. Niinikään olisi tarkistettava pakkolunastusta koskevaa lainsäädäntöä silloin, kun pakkolunastaminen on tarpeen asuntotarkoituksia varten. Komitean käsityksen mukaan edellyttää asuntorakennusmaan saannin turvaaminen syvälle käyviä muutoksia kuntien asuntopoliitiikkaan.

Kun kunta luovuttaa maata asuntotarkoituksiin, sen tulisi antaa etusija sille rakennuttajalle ja rakentajalle, joka luotettavasti pystyy täyttämään kunnan asettamat asuntopoliittiset vaatimukset. Luovutussoimimuksessa olisi turvattava rakennettavien asuntojen luovuttaminen kohtuullisesta hinnasta asunnon tarpeessa oleville. Luovutettaessa maata asuntotarkoituksiin tulisi kunnan ensi sijassa käyttää vuokrausta, koska siten voidaan ns. maan ansioton arvonnousu pidättää yhteiskunnalle ja turvata mahdollisuus käyttää aluetta tulevaisuudessa esiintyviä uusia tarpeita varten.

Komitea toteaa, että maassamme ei ole paljoakaan sellaisia perheitä, joiden

tuloista asumiskustannuksiin kuluisi vain kansainvälisesti hyväksytty 20% edellyttäen, että perhe asuu komitean hyväksymän asumistason mukaisessa huoneistossa. Tämän takia olisi aravajärjestelmää edelleen kehitettävä. Sen ulkopuolelle voisivat jäädä vain sellaisten henkilöiden hankkimat asunnot, joiden ansiotaso edellyttää, että he kykenevät ilman yhteiskunnan tukea ja ohjausta hankkimaan itselleen asunnot, sekä varsinaisten maatilatalouden asuntojen vuotuinen rakentamistarve. Jäljelle jäisi näin koko maassa 35 000 asunnon vuosituotannon rahoitusongelma. Olisi asuntopoliittisesti välttämätöntä saada mainittu 35 000 asunnon vuosituotanto kokonaisuudessaan sellaiseksi, että jokaisella asunnontarvitsijalla olisi tulotasonsa ja varallisuusasemansa puitteissa mahdollisuus valita itselleen ja perheelleen soveltuva sosiaaliset minimimitat täyttävä asunto. Tämä käynee päinsä vain kehittämällä asuntotuotannon rahoitusmuodot sellaisiksi, että kustannusmuodostusta sekä asuntotyyppi- ja laatuvalikoiman kehitystä voidaan ohjata ja valvoa.

Valtion lainoitus tulisi vuonna 1966 kohdistumaan 17 000 asunnon tuottamiseen eli 41 prosenttiin ehdotetusta kokonaistuotannosta. Määrä kasvaisi 59 prosenttiin vuoden 1975 ehdotetusta asuntotuotannosta. Tämä olisi mahdollista siten, että vuosina 1966—1975 siirrettäisiin asuntorahastoon kunakin vuonna vähintään sen suuruinen määräraha, että asuntorahaston varoja olisi 1966 käytettävissä 250 milj. mk ja kunakin seuraavana vuotena tasaisesti enenevä määrä siten, että 1975 olisi varoja käytettävissä vähintään 520 milj. mk.

Vuokratalon ja asunto-osuuskuntatalon rakentamista varten myönnettävän lainan suuruudeksi ehdotetaan enintään 60% hyväksytystä hankinta-arvosta 45 vuodeksi. Jos rahoitus tai paikkakunnan erityiset olosuhteet antavat siihen aihetta, voitaisiin myöntää lisälainaa enintään 30% hankinta-arvosta. Varsinaisen lainan korko olisi 1—3%, lisälainan sen sijaan 7%.

Koska asunto-osakehuoneistojen kohdalta huoneistojen jakaminen ei ole aina tapahtunut siten, että asunnontarvitsijain asunnontarve ja heidän taloudelliset saantiedellytyksensä olisivat tulleet riittävästi huomioon otetuiksi, ehdottaa komitea, että osakehuoneistojen hankkimiseen samoin kuin omakotitalojen rakentamiseen tarkoitetut lainat annettaisiin henkilökohtaisina. Näitten lainojen suuruus olisi enintään 40% hankinta-arvosta, ja tämän lisäksi voitaisiin myöntää lisälainaa enintään 20%.

Julkisen valvonnan alaisen luottolaitoksen asuntolainan sijasta myöntämälle lainalle, jonka laina-aika ja muut lainaehdot asuntohallitus hyväksyy, voitaisiin antaa asuntotakuu siltä lainan osalta, joka ylittää määrän, jonka luottolaitos voi omien sääntöjensä tai ohjeittensa mukaan antaa lainaa vakuutena olevan omaisuuden perusteella. Samoin voitaisiin luottolaitokselle antaa korkohyvitys.

Omaa asuntoa varten harjoitettavan asuntosäästämisen edistämiseksi olisi valtion varoista suoritettava asuntosäästöpalkkioita.

Lapsiperheiden asumistuki tulisi pysyttää nykyisen järjestelmän mukaisena, kuitenkin siten, että asumistukea olisi myönnettävä myös perheelle, jonka muodostavat yksi lapsi ja hänen ainoa huoltajansa.

Komiteain ehdotusten johdosta on hallitus 5. 11. 1965 antanut eduskunnalle kaksi esitystä. Rakennuslain muuttamisesta annetussa lakiesityksessä ehdotetaan, että maan lunastamisessa on luovutushinta määrättävä kohtuullisen käyvän hinnan mukaan eikä kuten tähän saakka käyvän hinnan mukaan. Lunastusoikeus syntyisi, jos rakennustonttia ei ole rakennettu pääasiallisesti asema-

kaavan mukaisesti viiden vuoden kuluessa sen jälkeen, kun rakentamiseen on kaupungin taholta annettu omistajalle tai haltijalle kehoitus, ja lunastamisoikeus 53 §:n mukaan laajenisi siten, että se koskisi kunnan koko aluetta eikä yksinomaan asemakaava- ja yleiskaava-aluetta taikka aluetta, jonka valtuusto on päättänyt kaavoitettavaksi, että asemakaava-alueen ulkopuolella olevan myös rakennetun alueen lunastamiseen voitaisiin antaa lupa, sekä että lunastaminen myös vastaisten tarpeiden tyydyttämisen turvaamiseksi kävisi mahdolliseksi. Kunnallislain muutosesitys tähtää suurempaan joustavuuteen maanostoissa siten, että kunnanhallituksella olisi valta valtuuston päättämien yleisten perusteiden mukaisesti ja sen myöntämien määrärahojen rajoissa ostaa ja lunastaa maata ilman että määräenemmistöä tarvittaisiin.

19. 11. 1965 antoi hallitus eduskunnalle esityksen asuntotuotantolaiksi. Esitys tähtää siihen, että kautena 1966—1975 rakennettaisiin vähintään 500 000 asuntoa, joiden keskikoko olisi ainakin 70 m². Esityksessä ehdotetaan, että kaupungissa ja kauppalassa sekä sellaisessa maalaiskunnassa, jonka asukasluku viimeksi toimitetun henkikirjoituksen mukaan on vähintään 10 000, on valtuuston hyväksyttävä viisivuotiskaudeksi kerrallaan asuntotuotanto-ohjelma, joka vuosittain tarkistetaan. Sisäasiainministeriö voi määrätä ohjelman laadittavaksi muussakin maalaiskunnassa, missä sitä on pidettävä tarpeellisenä, ja antaa määräyksiä kuntien yhteistoiminnasta ohjelmia laadittaessa. Asuntotuotannon edistämiseksi myönnettäisiin asuntolainoja, lisälainoja ja ensisijaisia lainoja, annettaisiin takauksia sekä maksettaisiin korkohyvitystä, indeksikorotusta ja lisäkorkoa. Valtion tulo- ja menoarvion otettaisiin vuosina 1967—1971 tähän tarkoitukseen kunakin vuonna 150 milj. markkaa lisättynä määrällä, joka kunakin vuonna vastaa asuntolainoista, -takuista ja -avustuksista edellisen vuoden aikana kertyneitä korkoja sekä säännönmukaisia ja ylimääräisiä lyhennyksiä. Päätettäessä lainojen myöntämisestä ja muista toimenpiteistä olisi otettava huomioon eri kunnissa esiintyvä asunnontarve, jonka arvioimisen perusteena on pidettävä asuntovajausta, asumistiheyttä, väestön määrää ja sen muutoksia, asuntojen uusimistarvetta sekä muita asunnontarpeeseen vaikuttavia tekijöitä.

Asuntolainaa voitaisiin myöntää vuokra- ja asunto-osuuskuntatalon rakentamista tai laajentamista varten enintään 60% hyväksytystä hankinta-arvosta 45 vuodeksi, koron ollessa 1—3%. Jos rahoitus tai paikkakunnan erityiset olosuhteet antavat siihen aihetta voitaisiin lisäksi myöntää ensisijaista lainaa enintään 30% hyväksytystä hankinta-arvosta 25 vuodeksi, koron ollessa vastaaviin tarkoituksiin annetuista ensisijaisista kiinnityslainoista yleisesti perittävän koron suuruisen.

Omakotitalon rakentamista, laajentamista tai peruskorjausta varten voitaisiin niinkään myöntää asuntolainaa enintään 40% hyväksytystä hankinta-arvosta 25 vuodeksi. Lainan periminen voitaisiin aloittaa yhdeksännestä lainavuodesta alkaen, ja korko olisi 3%. Heikossa taloudellisessa asemassa olevalle henkilölle voitaisiin tähän tarkoitukseen myöntää lisälainaa enintään 25% hyväksytystä hankinta-arvosta 15 vuodeksi. Lisälainakin perittäisiin takaisin yhdeksännestä vuodesta alkaen ja se voitaisiin periä takaisin yhdellä kertaa. Lisälaina on 8 ensimmäistä lainavuotta koroton, jonka jälkeen siitä peritään yhtä suuri korko kuin samaan aikaan myönnetystä asuntolainasta.

Asunto-osakeyhtiötalon rakentamista varten voitaisiin myöntää rakennusaikaista asuntolainaa enintään 40% hyväksytystä hankinta-arvosta 3 vuodeksi,

koron ollessa 3%. Sen mukaan kuin osakkaille myönnettäisiin henkilökohtaista asuntolainaa asuinhuoneiston hallintaan oikeutettavien osakkeiden hankkimiseksi, voitaisiin rakennusaikainen laina siirtää näiden osakkaitten vastattavaksi. Henkilökohtaisten asunto- ja lisälainojen lainaehdot olisivat samanlaiset kuin omakotitalon rakentamista varten myönnettyjen lainojen.

Julkisen valvonnan alaisen luottolaitoksen myöntäessä lainoja asuntolainan sijasta ehdoilla, jotka asuntohallitus on hyväksynyt, voitaisiin antaa valtion takaus sekä suorittaa korkohyvitys, indeksikorotus tai sitä vastaava lisäkorko.

Asunto-osake tai rakennus, jonka rakentamiseen on myönnetty lakiesityksessä mainittu avustus, saadaan luovuttaa ainoastaan asuntohallituksen hyväksymien perusteiden mukaan määräytyvästä hinnasta asuntohallituksen hyväksymälle tai kunnan nimeämälle ostajalle. Vuokratalon rakentamista varten myönnettyksi asuntolainaksi katsottaisiin myös laina, joka on tarkoitettu käytettäväksi opiskelija-asuntolan rakentamiseen tai laajentamiseen.

19. 11. 1965 antoi hallitus eduskunnalle myös esityksen laiksi asuntosäästö-palkkioista, jonka mukaan uusien omien asuntojen tuotantoon tähtäävän säästötoiminnan edistämiseksi myönnettäisiin valtion varoista asuntosäästö-palkkiota. Palkkio myönnettäisiin Suomen kansalaiselle, joka on asuntosäästötilille vuosina 1966—1975 tallettamiaan varoja käyttänyt oman uuden asunnon hankintaan tai joka itse osallistuu oman asunnon rakennustyöhön tällaisessa rakennuksessa. Asuntosäästötilille on talletettava vuosittain samansuuruinen määrä, vähintään 600 mk. Asuntosäästö-palkkiona suoritettaisiin 20% säästötililtä oman asunnon hankintaan käytetystä määrästä, tilille maksettua korkoa siihen lukematta, ei kuitenkaan enempää kuin 400 mk kunakin kalenterivuotena talletetusta säästö-määrästä eikä yhteensä enempää kuin 3 200 mk.

6. Helsingin kaupungin asuntopoliittinen ohjelma

6.1 Jatkuvan suunnittelun mahdollisuudet

Asuntotoimikomitea on ehdottanut, että suurimmille kunnille omassa maassamme, samoin kuin Ruotsissa, vuosittain laadittaisiin 5 vuoden asuntotuotanto-ohjelma, ja että tämän lisäksi joka viides vuosi laadittaisiin ohjelma 10—15 seuraavaa vuotta varten alueiden varaamisesta ja hankkimisesta asuntorakennus-toimintaan ja siihen liittyviin tarkoituksiin. Samoin on hallitus eduskunnalle antamassaan lakiesityksessä esittänyt, että vuodesta 1968 alkaen olisi kaupungissa, jonka asukasluku on vähintään 10 000, valtuuston hyväksyttävä viisivuotiskau-deksi kerrallaan asuntotuotanto-ohjelma, joka vuosittain tarkistetaan. Toiselta puolen on Helsingin kaupungin taloussuunnittelutoimikunta tehnyt 10 vuoden suunnitelman kaikille kaupungin hallintohaaroille ja edellyttänyt, että suunnitelma tarkistettaisiin joka toinen vuosi. Taloussuunnitelmassa vuosille 1966—1975 viitataan nimenomaan siihen, että asuntotoimikunta on asetettu tekemään ehdotuksen kaupungin asuntotuotannon kokonaisuudeksi, joten asuntorakennus-tuotannon tukemisen suuntaaminen useammiksi vuosiksi eteenpäin voitaisiin tarkemmin määritellä.

Asuntotoimikunnan mielestä olisi asuntopoliittinen ohjelma tehtävä yhtä pitkäksi ajaksi ja tarkistettava samanaikaisesti kuin kaupungin muut pitkän

tähtäyksen suunnitelmat. Tällä hetkellä vaikeuttavat kuitenkin ohjelman laatimista täksi ajaksi eräät seikat.

Kaupungin asuntopoliittinen ohjelma perustuu valtion asuntopoliittikkaan. Kuten tämän mietinnön luvusta 5 ilmenee, eduskunnan kantaa hallituksen tekemiin eräiden valtion komiteain mietintöihin pohjautuviin esityksiin ei kuitenkaan ole vielä täsmällisesti määriteltä. Niin kauan kun tätä ei ole tehty, on ohjelma tehtävä vanhalta pohjalta.

Niinikään tuottaa pitkäaikaisen ohjelman laatimisessa Helsingin kaupungille tällä hetkellä haittaa kaupungin omistaman tonttimaan riittämättömyys sekä se, että Helsingin kehitykseen vaikuttavat sen lähikuntien kehitys ja näitten kanssa aikaansaattava yhteistyö. On jo edellä todettu, että väestön kasvu Helsingin seudun eri osissa lähinnä riippuu siitä, mihin asuntorakennustoiminta keskittyy. Asuntopoliittisen ohjelman laatiminen Helsingille edellyttää toimikunnan mielestä, että Helsingin kaupungin suunnittelu koordinoidaan ainakin Espoon kauppalan ja Helsingin maalaiskunnan kanssa. Toimikunta pitääkin välttämättömänä, että asuntorakennustuotannon ja maanhankinnan jatkosuunnittelu tapahtuu yhteistoiminnassa Helsingin kaupungin sekä Espoon kauppalan ja Helsingin maalaiskunnan välillä.

Yhteistyössä olisi otettava huomioon sekä maanhankinnat että asuntotuotantosuunnitelmat ja niiden toteuttaminen. Edelleen olisi tutkittava rahoitusmahdollisuudet, ja tässä yhteydessä olisi selvitettävä mahdollisuudet perustaa asuntotonttikomitean mietinnössä mainittu rahasto maan hankinnan, kuntoonpanon ja luovutusten sekä asuntotuotannon rahoittamiseksi (vrt. s. 34). Yhteistyö olisi syytä alkaa ensi tilassa rinnan kaupungin oman ohjelman toteuttamisen kanssa.

6.2 Tonttipoliittikka

Huomattava osa asuntorakennustoiminnasta Helsingissä tapahtuu kaupungin luovuttamalla tonttimaalla (1964 3 446 asuntoa). Helsingin kaupungin asuntopoliittikan toimintamahdollisuuksia rajoittaa eniten se, että kaupungin omistuksessa oleva asuntorakennustoimintaa varten soveltuva maa pian loppuu. Kaupunkiin vuonna 1946 liitetystä 136 km² suuruisesta alueesta omisti kaupunki noin puolet. Tämän jälkeen on kaupunki alueeltaan ostanut n. 1 000 ha lisää.

Kaupunkisuunnitteluvirastosta saadun tiedon mukaan voidaan kaupungin omistamalle maalle vielä rakentaa asuntoja n. 545 000 m² nettokerrosalaa. Tästä on lähes 2/3 tontteja, jotka soveltuvat kerrostalorakentamista varten. Osa tonteista on jo varattu kaupungin omaan rakennustoimintaan (n. 30 000 m² nettokerrosalaa) ja osa yksityisille rakentajille (n. 83 000 m²). Vapaana olevalle alueelle voidaan rakentaa n. 246 000 m² nettopinta-alaa. Kaupungin tonttimaasta on vaihtotarkoituksiin varattava tontteja jonkin verran, mutta toiselta puolen on alueita, jotka lähiaikoina ovat saneerauksen tarpeessa. Yhtenäisiä alueita on ainoastaan Laajasalossa ja Suurmetsässä.

Helsingin kaupungin asuntotuotantokomitean toimesta on viime vuosina aloitettujen asuntorakennusten nettopinta-ala ollut seuraava:

1960	48 005 m ²
1961	44 607 »
1962	45 242 »
1963	52 970 »
1964	50 489 »
1965	41 129 »

Toimikunnan mielestä olisi kaupungin vielä omistamia varaamattomia kerrostaloalueita ensi sijassa käytettävä kaupungin omaan rakennustoimintaan tai välttämättömiksi vaihtotonteiksi. Vielä voitaisiin tontteja jonkin verran varata muille yrityksille jäljempänä (s. 44) mainittuja tarkoituksia varten. Kaupungin asuntotuotantokomitean rakennustoimintaan toimikunta siten ehdottaa n. 200 000 netto-kerrosneliömetriä Jakomäestä, Laajasalosta, Kontulasta ja Mellunmäestä.

Yksityisessä omistuksessa olevalle vielä kunnostamattomalle tonttimaalle voidaan kaupunkisuunnitteluviraston antamien tietojen mukaan rakentaa asuntoja n. 1,7 milj. m² nettokerrosalaa. Tämän lisäksi on vanhoilla asuntoalueilla jonkun verran rakentamattomia tontteja. Edelleen on huomattava, että monella alueella rakentamisoikeutta ei ole toistaiseksi täyteen käytetty.

Yhteensä on siten arvioitavissa, että kaupungin ja yksityisten omistamalle maalle voidaan vielä rakentaa asuntoja yli 2,5 milj. m² nettokerrosalaa. Tämä luku ei ole tarkka, koska täydellinen tontteittain tapahtuva inventointi paraikaa vielä on käynnissä kaupunkisuunnitteluvirastossa.

Helsingin kaupungin yleiskaava edellyttää, että kaupungin tuleva väkiluku (ilman Vuosaarta) on 712 000 asukasta. Toimikunta toteaa edellä esitettyjen tietojen perusteella, että yleiskaavan väkiluku ilmeisesti on liian korkea. Tarkistettu luku saataneen sen jälkeen kun äsken mainittu tontti-inventointi on suoritettu.

Edelleen on kaupunkisuunnitteluvirasto ilmoittanut, että asuntorakentamiseen soveltuvasta maasta n. 2,2 milj. m² nettokerrosalaa tulee alueelle, joka asemakaavoituksen tai kunnallisteknillisten töiden keskenäisyyden johdosta ei vielä ole valmis luovutettavaksi tonttimaaksi.

Näistä alueista pääosa (n. 1,7 milj. m² nettokerrosalaa) on yksityisessä omistuksessa. Kaupungin tonttipolitiikan ensimmäisiä tehtäviä sen hallinnollisen alueen sisäpuolella lienee saada nämä alueet käyttökuntoon. Kaupungin taloussuunnitelmassa vuosille 1966—1975 on vuosittain merkitty katujen ja teiden sekä viemäreitten rakentamiseen varoja huomattavasti enemmän kuin viime vuosina, ja tarkoituksena on, että katuverkosto saataisiin käytännöllisesti ottaen valmiiksi rakennetuksi kymmenvuotiskauden aikana. Toimikunnan mielestä olisi tällöin tärkeätä, että ensi kädessä tehtäisiin työt niillä alueilla, joille eniten asukkaita voi sijoittaa.

Kaupungin mahdollisuudet saada yksityisen omistuksessa oleva tontti käyttöön ovat nykyisen lainsäädännön mukaan melko rajoitetut. Rakennuslain 52 §:n mukaan voi valtioneuvosto myöntää kaupungille luvan lunastaa rakennustontin, jota ei ole rakennettu pääasiallisesti asemakaavan mukaisesti, milloin tontin omistaja ei ole seitsemän vuoden kuluessa kehotuksen saatuaan rakentanut tonttia, sekä myös alueen, joka sisältyy rakennuskortteliin, järjestelyn aikaansaamiseksi ahtaasti tai muutoin sopimattomasti rakennetulla alueella taikka korttelissa, jonka rakennukset kokonaan tai melkoiselta osaltaan ovat palaneet tai muutoin tuhoutuneet.

Edellytyksenä rakentamiskehotuksen antamiseen on, että tontti on valmis luovutettavaksi rakennustarkoituksiin. Toimikunnan mielestä olisi kaupungin ryhdyttävä antamaan tällaisia kehotuksia heti kun siihen on lakiin perustuvat edellytykset. Samoin toimikunta katsoo, että odottamisaika kehotuksen antamisen jälkeen olisi saatava lyhenemään enintään viideksi vuodeksi.

Rakennuslain 53 §:ssä säädetään, että asemakaava- ja yleiskaava-alueella sekä sellaisella alueella, jonka kaupunginvaltuusto on päättänyt kaavoitettavaksi, valtioneuvosto voi myöntää kaupungille luvan lunastaa rakentamattoman alueen, milloin kaupungissa ei ole riittävästi ja kohtuullisilla ehdoilla käytettävissä rakennusmaata taikka milloin lunastamista on muusta syystä pidettävä tarpeellisenä yleisen asuntotuotannon tai kaupungin muun suunnitelmanmukaisen rakentamisen edistämistä varten. Näin lunastetusta maasta yksityistä rakennustoimintaa varten muodostetut tontit on luovutettava asemakaavassa määrättyyn tarkoitukseen kohtuullisessa ajassa. Valtioneuvosto voi muissakin tapauksissa, kun yleinen tarve vaatii, myöntää kaupungille luvan pakkolunastuksen käyttämiseen sen alueella olevan kiinteän omaisuuden hankkimiseksi tai sen käyttöoikeuden rajoittamiseksi. Mainittu pykälä laajentaa huomattavasti kaupungin oikeutta vaatia pakkolunastusta, etenkin uusissa oloissa, jolloin kaupungin oma käyttämätön tonttimaa on loppumassa. Epävarmuustekijänä on kuitenkin ollut, miten korkeaksi luovutushinta pakkolunastuksessa määrättäisiin. Nytemmin on kuitenkin hallitus antanut eduskunnalle esityksen siitä, että pakkolunastuksessa tonttihinta määrättäisiin kohtuullisen käyvän hinnan mukaan.

Toimikunnan mielestä olisi kaupungin pyrittävä edelleen hankkimaan maata vapaaehtoisilla ostoilla mikäli hintaa voidaan pitää kohtuullisena.

Asuntotonttien luovutuksessa on toimikunnan mielestä syytä pääasiassa noudattaa vuokrauslinjaa, mutta voitaisiin kokeilla myös sitä asuntotonttikomitean ehdottamaa käytäntöä, että koko vuokramäärä sovittaisiin maksettavaksi vuokrakauden alussa yhtenä tai useampana eränä taikka 5—10 ensimmäisen vuokravuoden kuluessa.

Toimikunta on myös kohdistanut huomionsa siihen, että asuntojen poistuma Kantakaupungissa usein johtuu siitä, että asuinhuoneiston käyttötarkoitus muuttuu. Toimikunnan tietoon on tullut, että kaupungin viranomaiset uudistettaessa keskustan asemakaavoja aikovat lähinnä liikenteellisten näkökohtien johdosta esittää kunkin tontin kohdalle merkinnän tontin käyttötarkoituksesta, joten käyttötarkoituksen muuttaminen olisi mahdollista ainoastaan muuttamalla asemakaavaa. Toimikunta pitää tätä menettelyä tarkoituksenmukaisena useassa keskustan kaupunginosassa myös siitä syystä, että täten osaltaan voitaisiin estää poistuman määrän paisumista tarpeettoman suureksi.

6.3 Asuntorakennustoiminnan tehostaminen

Viime aikoina on pääosa koko asuntotuotannosta Helsingissä ollut osake-asuntorakentamista. Samoin on viime sotien jälkeen vuokrataloja huomattavassa määrin muutettu asunto-osakeyhtiöiksi. Vuokra-asuntojen osuus koko asuntokannasta on siten jatkuvasti alentunut (1950 69,9%, 1960 49,9%), ja aleneva suunta jatkuu ilmeisesti edelleenkin. Tämän johdosta on Helsingin kaupunki viime vuosina keskittänyt välittömät toimenpiteensä asuntorakennustoiminnassa siihen, että kaupunki perustamiensa kiinteistöosakeyhtiöitten nimiin on raken-

nuttanut vuokra-asuntoja. Helsingissä on huomattava määrä vanhoissa ja saneerattavissa taloissa olevia suhteellisen halpavuokraisia asuntoja. Kun nämä joutuvat purettaviksi, on vaikeata löytää pientuloisille uusia vuokra-asuntoja. Toimikunnan mielestä on kaupungin tämän johdosta jatkettava vuokra-asuntojen tuottamista. Asuntopoliittinen komitea on myöskin korostanut vuokra-asuntojen rakentamisen tärkeyttä.

Edellä esitettyjen tietojen mukaan riittävät omat tontit kaupungin rakentamistoimintaan suunnilleen nykyisessä laajuudessa n. neljäksi—viideksi vuodeksi. Sen lisäksi olisi asuntotuotannon harjoittamista tutkittava yhteistyössä Helsingin ja lähiympäristön naapurikuntien kanssa.

Toimikunta on katsonut, että mikäli kaupungin asuntotuotantokomitean puitteissa harjoittaman asuntotuotannon lainoitusmahdollisuudet eivät nykyisestään oleellisesti parane, olisi sitä harjoitettava vain siinä laajuudessa kuin valtio osallistuu lainoitukseen. Ilman valtion lainaa nousisivat investointimenot niin suuriksi, että kaupungin osuus muodostuisi kohtuuttomaksi, tai niiden pysyessä suunnilleen entisen suuruisena, saataisiin tuotettua vastaavasti vähemmän asuntoja. Edelleen tämä toiminta vaikuttaisi myös asumiskustannusten nousuun, ellei kaupunki myöntäisi lainoja vielä nykyistäkin alemmilla korkoehdoilla.

Kuten edellä on ilmennyt, esittää toimikunta kaupungin omaksi lähivuosien asuntorakennustoiminnaksi 200 000 nettokerrosneliömetriä. Mikäli rakentamiskustannukset lasketaan 600 mk:n mukaan nettokerrosneliömetriltä, nousisivat ne n. 120 mmk:aan. Edellyttäen, että rahoitus tapahtuisi suunnilleen samoin kuin viime vuosina, tulisi kaupungin osuus olemaan n. 60 mmk. Kun tähän vielä lisätään nykyinen vajeus¹⁾, n. 7 mmk, muodostuisi kaupungin rahoitusosuus tämän ohjelman osalta n. 67 mmk:ksi. Mikäli kuitenkin valtion tai yksityisten rahalaitosten osuutta saataisiin nykyisestään lisätyksi, vähenisi kaupungin osuus vastaavasti.

Toimikunta toteaa, että mm. Mellunkylän alueen viemäröinti on suunniteltu toteutettavaksi Vuosaaren rakennettavan puhdistamon kautta. Saadun tiedon mukaan tämä valmistunee aikaisintaan vuonna 1969. Tästä johtuen voitaneen ohjelman viimeisen vaiheen rakennustyöt aloittaa aikaisintaan vuoden 1968 lopulla tai vuoden 1969 alussa. Näin ollen olisi vuotuisten ohjelmien aloittaminen jaettava vuosien 1966—1969 osalle siten, että viimeiset rakennukset valmistuisivat vuonna 1970.

Huomioon ottaen kaupunginvaltuuston vuodelle 1966 myöntämät määrärahat voitaisiin toimikunnan mielestä edellä mainitun ohjelman rahoitus kaupungin osalta järjestää seuraavasti:

	milj.mk
vuoden 1966 talousarviossa	15
» 1967 »	16
» 1968 »	16
» 1969 »	16
» 1970 »	4
Yhteensä · 67	

¹⁾ Vuoden 1966 talousarvioehdotuksen perustelussa on mainittu, että kaupunki tähän mennessä rahalaitoksilta saatujen luottojen tukemana on pystynyt rahoittamaan kaiken sen kaupungin oman asuntorakennustuotannon, mihin vuosittain on saatu Arava-lainaa. Tämä on kuitenkin tapahtunut edellytyksellä, että kunkin vuoden talousarviossa olevasta määrärahasta on yhä suurempi osa käytetty edellisen vuoden rakennusohjelmien toteuttamisesta aiheutuneen vajauksen kattamiseen. Tällä hetkellä on vajeus n. 7 mmk.

Yhteistyössä Espoon kauppalan ja Helsingin maalaiskunnan kanssa harjoitettavan toiminnan kustannusten rahoittamisesta olisi aikanaan päätettävä erikseen.

Kuten jo edellä on mainittu, on kaupunki erillisillä määrärahoilla rakentanut vanhuksille tarkoitettuja asuntoja. Tämän lisäksi on asuntotuotantokomitean toimesta rakennetuista taloista annettu vanhuksille asuntoja. Niinpä esim. vuoden 1964 asuntojen jaossa yli 60-vuotiaita sijoitettiin 14,6% kaikista asunnon saajista. Koska kaupunginhallitus 14. 3. 1962 on asettanut komitean tekemään esityksen niiden varattomien ja vähävaraisten vanhusten asunto-olojen järjestämiseksi, jotka eivät ole välittömän laitoshoidon tarpeessa, ja kun mainittu komitea piakkoin saanee mietintönsä valmiiksi, toimikunta ei puutu kysymykseen erikoisesti vanhuksia varten rakennettavista asunnoista. Toimikunta pitää tärkeänä, että asuntorakennustoimintaa varten varatuilla määrärahoilla rakennetaan ensisijaisesti perheasuntoja. Mikäli nykyään pienasunnoissa asuvat perheet voisivat muuttaa heille paremmin sopiviin perheasuntoihin, vapautuisi vastaavasti pien-asuntoja pienemmille ruokakunnille, mm. vanhuksille.

Aravan uudistamiskomitea on huomauttanut, että asuntopoliittisen järjestelmämme kehittämisessä olisi kiinnitettävä entistä enemmän huomiota asunto-osuuskunta-asumismuodon kehittämiseen. Toimikunta yhtyy pääasiassa Aravan uudistamiskomitean siihen kantaan, että rakennettavat varsinaiset vuokratalot olisivat kuntien omistuksessa, muiden vuokra-asuntojen jäädessä hoidettaviksi osuuskunta-asuntojen linjalla ensi sijassa tähän toimintaan halukkaitten yhteisöjen toimesta. Hallitus on antaessaan eduskunnalle esityksensä asuntotuotantolaiksi ilmoittanut tulewansa lähitulevaisuudessa selvittämään asunto-osuuskuntaa koskevan lainsäädännön uudistamisen tarpeellisuuden sekä tekemään tarpeelliseksi osoittautuvat lakiesitykset. Toimikunta katsoo, että asunto-osuuskuntamuoto voi mahdollisesti tarjota sellaisia etuja, että sen käyttöön ottamista kuntien asuntopoliitikassa olisi kokeiltava ja esittää, että asiaa erikseen selvitetäisiin.

Luovuttaessaan Kontulasta rakennusmaata Helsingin Sato Oy:lle ja Helsingin Asuntokeskuksunta Hakalle, asetti kaupunki ehdon, että kaupunki saa osoittaa asukkaat 20%:iin kaupungin vuokraamalle alueelle rakennettavien aravavuokra-asuntojen kokonaismäärästä. Tämän mukaisesti on kaupunki osaksi saanut ja tulee lähiaikoina saamaan mahdollisuuden sijoittaa asukkaita sopimuksen mukaisesti.

Kun kaupungin omistamissa vuokra-asunnoissa ilmeisestikin asuu jonkin verran myös sellaisia vuokralaisia, joiden taloudellinen asema on parantunut siinä määrin, että he voisivat ja haluaisivat hankkia itselleen oman asunto-osakkeen, olisi toimikunnan mielestä syytä edistää näitä pyrkimyksiä. Tällöin voitaisiin kehittää jo alulle pantua toimintaa, että kaupunki luovuttaisi tontteja sellaisille yrittäjille, jotka rakentaisivat näille tonteille sellaisia aravataloja, joihin kaupunki saisi osoittaa osakkeenmerkitsijät omista vuokrataloistaan. Täten vapautuisi vastaava määrä vuokra-asuntoja uusille tarvitsijoille.

6.4 Toimikunnan ehdotukset

Edellä esitettyjen selvittelyjen ja perustelujen johdosta toimikunta ehdottaa

1) että kaupungin asuntopoliittinen ohjelma olisi periaatteessa tehtävä ja tarkistettava samaksi ajaksi kuin kaupungin taloussuunnitelma eli kymmeneksi vuodeksi,

2) että kaupungin tulisi yhteistyössä Espoon kauppalan ja Helsingin maalaiskunnan kanssa pyrkiä laatimaan pitkän tähtäyksen maanhankinta- ja asuntotuotantosuunnitelma,

3) että kysymys mahdollisen maanhankinta- ja asuntotuotantorahaston perustamisesta selvitettäisiin edellä 2 ponnassa esitetyn yhteistyön puitteissa,

4) että kysymys asunto-osuuskuntamuodon soveltamisesta ja käyttöönottamisesta erikseen selvitettäisiin,

5) että kaupungin omistamat vielä vapaana olevat asuinrakennusten tontit ensi sijassa käytettäisiin kaupungin omaan rakennustoimintaan tai välttämättömiksi vaihtotonteiksi tai luovutettaisiin sellaisille yrityksille, jotka rakentavat omistusasuntoja valtion lainan turvin ja luovuttavat asunnot kaupungin vuokra-asunnoissa asuville asunnontarvitsijoille,

6) että kaupungin asuntotontit ensi sijassa luovutettaisiin vuokraamalla, jolloin voitaisiin harkita myös sellaista järjestelmää, että koko vuokramäärä olisi suoritettava joko vuokrauden alussa tai esim. 5—10 vuoden kuluessa,

7) että asemakaava- ja kunnallisteknillisiä töitä kiirehdyttäisiin pääasiassa sellaisilla alueilla, joille on suunniteltu eniten asukkaita sijoitettavaksi,

8) että kaupunki edelleenkin ostaisi tonttimaata, mikäli sitä vapaaehtoisesti on saatavissa kohtuullisin hinnoin,

9) että kaupunki, mikäli hallituksen esitys rakennuslain muuttamiseksi hyväksytään ainakin siten, että tontin lunastamishinta määrätään kohtuullisen käyvän hinnan mukaan, ryhtyisi kehottamaan tontinomistajia rakentamaan tonttinsa asemakaavan mukaisesti heti kun siihen on lakiin perustuvat edellytykset ja että kaupunki turvautuisi pakkolunastukseen mikäli rakentamiskehotusta ei noudateta,

10) että kaupunki 9 kohdassa mainitulla edellytyksellä, käyttäen hyväksi niitä mahdollisuuksia, jotka rakennuslain 53 § suo, ryhtyisi toimenpiteisiin tehokkaan asuntorakentamisen aikaansaamiseksi,

11) että kaupunki omalle tonttimaalleen vuosina 1966—1969 ryhtyisi rakentamaan vuokra-asuntoja yhteensä n. 200 000 nettokerrosneliömetriä,

12) että 11 kohdassa mainittua rakennustoimintaa varten lähivuosien talousarvioihin varattaisiin nykyisin rahoitusedellytyksin varoja seuraavasti: 1966 15 mmk, 1967 16 mmk, 1968 16 mmk, 1969 16 mmk ja 1970 4 mmk,

13) että 12 kohdassa mainituilla varoilla rakennettaisiin ensisijaisesti perheasuntoja,

14) että mahdollisessa yhteistoiminnassa Espoon kauppalan ja Helsingin maalaiskunnan kanssa tapahtuvan maanhankinnan ja asuntorakentamisen rahoittamisesta päätettäisiin aikanaan erikseen,

15) että uudistettaessa kantakaupungin asemakaavoja, olisi niissä kaupunginosissa, missä se on tarkoituksenmukaista, asemakaavassa määriteltävä tonttien käyttötarkoitus niin, että sitä voitaisiin muuttaa vain asemakaavan muutoksella.

Helsingissä, tammikuun 19 p:nä 1966.

J. A. Kivistö

Arvo Hautala

Kaarlo Pettinen

Gustaf Laurent

Weijo Wainio

Karl-Erik Forsberg

Eriävä mielipide

Yhtyen asuntotoimikunnan lausuntoon ja ehdotuksiin muilta osin, esitän eriävänä mielipiteenäni seuraavaa: En pidä oikeana sitä perusteluissa lausuttua kannanmäärittelyä, että kaupunkimme asuntorakennustoimintaa olisi harjoitettava vain siinä laajuudessa kuin valtio osallistuu lainoitukseen. Käsitykseni on, että kaupunkimme asuntorakennusohjelma olisi linjoitettava esiintyvää tarvetta ja erikoisesti sosiaalisia sekä työllisyyteen vaikuttavia näkökohtia tarkastellen. Siksi kaupungin tulisi itsenäistä päättävältä ja lainoitusmahdollisuuksia hyväksi käyttäen ratkaista omalle kaupungillemme ominaiset asuntopoliittiset ongelmat, eikä tarpeen vaatimaa lisättyä, sosiaalipoliittisesti oikeaa asuntorakennustuotantoa saisi ankkuroida yksin valtion usein epävarmoihin ja muuttuviin lainoitusehtoihin.

Toimikunnan enemmistö päätti ehdottaa varattavaksi kaupungin omistuksessa olevasta tonttimaasta vain 200.000 lattianeliömetrille tontit. Kun kaupungilla on vain vähän rakentamattomia tontteja omistuksessaan, niin käsitykseni mukaan oma tonttimaa tulisi varata mahdollisimman tarkoin omaa asuntorakennustuotantoa varten.

Kuten toimikunnan valmistelemasta mietinnöstä käy ilmi, on rakennustuotantoa ja asuntoasioita käsittelevä organisatio hajanainen. Kaupungilla ei ole asuntoasioita käsittelevää rakennustoimintaa ohjaavaa lautakuntaa. Siksi ei myöskään valtuuston jäsenillä voi olla selvää kokonaiskuvaa rakennustoiminnan käytännöllisestä suorituksesta eikä myöskään kaupungin hallinnassa olevien asuntojen jaosta. Ottaen huomioon koko asuntopoliitiikan laajakantoisen merkityksen, pidän välttämättömänä sitä, että suunnittelu- ja rakennustoimintaan sekä asuntojen jakoon liittyvät asiat keskitettäisiin perustettavan asuntoasiain lautakunnan alaisuuteen.

Käsitykseni mukaan asuntotoimikunnan ehdottamat määrärahat kaupungin omaa asuntorakennustuotantoa varten eivät riitä. Ehdotetuilla määrärahoilla ei voida saavuttaa sellaista tulosta, että kaupunki voisi merkittävällä tavalla auttaa asuntopoliittisin keinoin kunnollisen asunnon tarvitsijoita. Pidän sosiaalipoliittisesti välttämättömänä ja asuntopoliittisesti oikeana sellaista kantaa, että kaupunkimme toimesta rakennetaan riittävästi asuntoja alemmissa sosiaaliryhmissä oleville ja että kaupunki omalla vuokrapoliitikallaan pyrkii vaikuttamaan asumiskustannuksiin alentavasti. Siksi olisi oma asuntotuotantosuunnitelma täytynyt rahoituksen osalta linjoittaa siten, että ensi vuodelle olisi jo ehdotettu vähintään 20 miljoonaa markkaa ja että omaa rahoitusta olisi vuosittain lisätty ainakin samassa suhteessa kuin valtion myöntämät asuntotukimäärärahat mahdollisesti lisääntyvät tulevien vuosien aikana.

Ottaen huomioon Helsingissä voimakkaan asumiskustannusten nousun sekä suuren väestönosan alhaisesta maksukyvystä aiheutuvan suuren kaupungin rakentamien asuntojen kysynnän, pidän välttämättömänä, että kaupunkimme toimesta tehostetaan asujamista auttavaa rakennustoimintaa.

Helsingissä 23 päivänä joulukuuta 1965

Arvo Hautala

SISÄLLYSLUETTELO

1. Toimikunta ja sen tehtävät	1
2. Asuntomarkkinat	2
2.1 Asuntojen tarjonta	2
2.1.1 Tonttimaa	2
2.1.2 Asuntojen rakentaminen ja asuntokanta	3
2.2 Asuntojen kysyntä	7
2.2.1 Väestön muutokset	7
2.2.2 Muut asuntojen kysyntään vaikuttavat tekijät	10
2.3 Asunnontarve	15
2.3.1 Käsite	15
2.3.2 Tarpeen laskeminen	16
3. Pohjoismaisten suurten kaupunkien toiminta asuntomarkkinoilla	19
3.1 Tukholma	20
3.2 Göteborg	23
3.3 Oslo	24
3.4 Kööpenhamina	25
4. Helsingin kaupungin tähänastinen asuntopolitiikka	26
4.1 Tonttipolitiikka	27
4.2 Rakennustoiminnan elvyttäminen	27
4.3 Asuntojen välittäminen	30
4.4 Erikoistuen myöntäminen	32
5. Eräiden valtionkomiteoiden uudistusehdotukset	32
6. Helsingin kaupungin asuntopoliittinen ohjelma	39
6.1 Jatkuvan suunnittelun mahdollisuudet	39
6.2 Tonttipolitiikka	40
6.3 Asuntorakennustoiminnan tehostaminen	42
6.4 Toimikunnan ehdotukset	44
Eriävä mielipide	46

KIINTEISTÖLAUTAKUNTA

21. 3. 1966

N:o 302

Asia: Asuntotoimikunnan mietintö.*Kaupunginhallitukselle*

Palauttaen lähetteen asiakirjoineen kiinteistölautakunta esittää lausuntonaan seuraavaa:

Lautakunta yhtyy asuntotoimikunnan ehdotukseen, jonka mukaan kaupungin hallinnassa olevasta kerrostalojen tonttimaasta olisi vuosina 1966—1969 käytettävä n. 200 000 m²:n rakennusoikeutta vastaava määrä vuokra-asuntojen rakentamiseen perheellisille henkilöille kaupungin toimesta. Jäljelle jäävä eli n. 46 000 m²:n rakennusoikeutta vastaava alue olisi käytettävä muihin tarkoituksiin, ensi sijassa vaihtotontteina. Tätä maata olisi luovutettava myös sellaisille yrityksille, jotka rakentavat omistusasuntoja valtion lainan turvin ja luovuttavat asunnot kaupungin vuokra-asunnoissa asuville asunnontarvitsijoille. Kaupungin muusta tonttitarpeesta voidaan mainita vuosien 1966—1975 taloussuunnitelmaan sisältyvä n. 25 000—50 000 m²:n suuruinen vanhainkotitarve sekä vuokra-alueiden järjestelylaista kaupungille aiheutuvat velvoitukset, jotka merkitsevät huomattavaa asunnonhankkimisvelvollisuutta.

Kunnilla ei liene nykyisen lainsäädännön mukaan mahdollisuutta rakentaa asuntoja vieraan kunnan alueelle. Sen sijaan ei ole olemassa estettä maan hankkimiseen toisen kunnan alueelta esimerkiksi ulkoilutarkoituksiin. Yhteistoimintaa naapurikuntien kanssa voidaan kehittää kuntainliittojen puitteissa tai sopimus-pohjalla. Järjestelyä vaikeuttaa kuntainliiton rajoitettu finanssivalta ja kankeaahko organisaatio. Valtioneuvoston syyskuussa 1964 kuntien yhteistoiminnan järjestelymuotoa tutkimaan asettaman komitean mietinnön valmistumisen jälkeen saataneen paremmat edellytykset yhteiskuntasuunnittelun kehittämiseen eri kuntamuotojen välillä.

Kun edellytyksiä tehokkaan asuntopolitiikan hoitamiseen kunnan rajojen ulkopuolella ei vielä ole, on kaupungin toiminnan vielä tässä vaiheessa rajoitettava maan hankintaan ja vesihuollon parantamiseen sopimusten perusteella sekä taloudellisen, toiminnallisen ja sosiaalisen yleissuunnitelman laatimiseen.

Jos kunnallisen maapolitiikan tehokkuutta silmällä pitäen pidetään tarkoituksenmukaisena hankkia maata vuosittain määrä, joka vastaa esimerkiksi puolta asukasluvun kasvusta, mikä Helsingin ympäristöalueen osalla on n. 10 000 asukasta, merkitsisi tämä vuosittain n. 400—500 hehtaarin suuruisen alueen hankkimista ja n. 20—30 mmk:n investoimista tarkoitukseen. Tämän lisäksi olisi hankittava alueita ulkoilu- ja sosiaalsiin tarkoituksiin.

Kiinteistölautakunta puoltaa asuntotoimikunnan ehdotusten hyväksymistä.

Päätös on tehty äänestyksin 4 äänellä 3 ääntä (Pettinen, Sivula, Witting) vastaan vähemmistön ehdottaessa lautakunnan lausunnossa lisäksi esitettäväksi,

että mikäli kaupunki hankkii omistukseensa maata pakkolunastuksella, tämän maan luovutusmuotona olisi käytettävä ensisijaisesti myyntiä.

Jäsen Kivilinna ilmoitti eriävänä mielipiteenään yhtyvänsä toimikunnan jäsenen Arvo Hautalan eriävään mielipiteeseen.

Kiinteistölautakunnan puolesta:

Kaarlo Pettinen

L. Kotiniemi

Liite C

KAUPUNKISUUNNITTELULAUTAKUNTA

16. 3. 1966

N:o 206

Asia: Asuntotuotantotoimikunnan mietintö.

Kaupunginhallitukselle

Palauttaen viitekohdassa mainitun lähetteen asiakirjoineen kaupunkisuunnittelulautakunta lausuntonaan esittää seuraavaa:

Kuten toimikunnan mietinnöstä ilmenee tulee kaupungin omistama kerrostalorakentamiseen soveltuva vapaana oleva alue suurimmaksi osaksi käytetyksi vuosina 1966—1969. Ottaen huomioon Helsingin kasvavan asukasmäärän asuntojentarpeen lienee tämä katsottava välttämättömäksi. Jo aavistettavissa olevan tulevan kehityksen tarpeita varten olisi kaupungin kuitenkin pyrittävä mahdollisuuksien mukaan hankkimaan omistukseensa uusia kerrostalorakentamiseen soveltuvia alueita. Osaltaan voitaneen myös kaupungin omistamia kerrostalorakentamiseen soveltumattomia alueita käyttää erinäisiin julkisiin tarpeisiin. Rakennuslain 53 §:n mukaista pakkolunastusoikeutta voitaneen myöskin käyttää julkisia hallintotehtäviä varten tarvittavien alueiden pakkolunastamiseen. Po. pakkolunastusoikeuden rajoituksena on kuitenkin se, että lunastuksen on kohdistuttava rakentamattomaan laajempaan alueeseen, joten yhtä erillistä tonttia ei sen nojalla voitane pakkolunastaa.

Toimikunnan eräiden ehdotusten osalta kaupunkisuunnittelulautakunta esittää seuraavaa:

5) Niistä alueista, joita toimikunta on ehdottanut käytettäväksi kaupungin asuntotuotantokomitean rakennustoimintaan, on osalle Kontulaa ja Laajasalon Yliskylän luoteisosaan jo vahvistettu asemakaava. Jakomäen asemakaavaehdo-

tuksen on kaupunginvaltuusto hyväksynyt 6. 10. 1965 (asia n:o 7), mutta sisäasiainministeriö ei vielä ole vahvistanut asemakaavaa. Mellunmäen alueen samoin kuin Laajasalon vielä kaavoittamattomien alueiden kaavaa laaditaan parhaillaan ja ne pyritään saamaan valmiiksi kuluvan vuoden loppuun mennessä.

7) Käytettävissä olevan suunnitteluvoiman sallimin edellytyksin on lautakunta pyrkinyt tähänkin mennessä ensisijaisesti kaavoittamaan sellaisia alueita, joille on suunniteltu sijoitettavaksi eniten asukkaita. Myös kaupungin tai maanomistajan ulkopuolisille arkkitehteille antamat tehtävät käsittävät etupäässä näitä alueita.

9) Ei voitane pitää tarkoituksenmukaisena, että rakentamiskehotuksia annettaisiin sellaisilla alueilla, joilla on voimassa mahdollisesti osittain jo vanhentunut asemakaava, jota lähivuosina on liikenteellisten ym. seikkojen johdosta muutettava. Rakentamiskehotuksen antamista olisikin kussakin tapauksessa harkittava myös tältä pohjalta kuten toimikuntakin on esittänyt.

10) Laajempia rakentamattomia yksityisten omistamia alueita on Laajasalon, Mellunkylän, Suutarilan ja Konalan kaupunginosissa. Omistajat ovat yleensä valmiit rakentamaan heti, kun asemakaavat ja kunnallisteknilliset työt sen sallivat. Muilla alueilla olevat ja vielä rakentamattomat maat on jaettu melko pieniksi tiloiksi.

Muilta osin lautakunta yhtyy toimikunnan esityksiin.

Kaupunkisuunnittelulautakunta puoltaa asuntotoimikunnan esityksiä edellä mainituin huomautuksin.

Kaupunkisuunnittelulautakunnan puolesta:

Aarne K. Leskinen

Lauri J. Nordberg

YLEISTEN TÖIDEN LAUTAKUNTA

21. 2. 1966, § 364

N:o 97

Asia: Asuntotoimikunnan mietintö.*Kaupunginhallitukselle*

Palauttaen viitekohdassa mainitun lähetteen asiakirjoineen yleisten töiden lautakunta esittää asiasta lausuntonaan kunnioittaen seuraavaa:

Toimikunta ehdottaa kunnallisteknillisten töiden osalta 7), että asemakaava- ja kunnallisteknillisiä töitä kiirehdytettäisiin pääasiassa sellaisilla alueilla, joille on suunniteltu eniten asukkaita sijoitettavaksi."

Lautakunta toteaa, että periaatetta voidaan katsoa tähänkin saakka noudatetun, koska katu-, viemäri- ja vesijohtotyöt on valtaosaltaan suunnattu kerrostaloalueille. Työt on tehty sitä mukaa kuin asemakaavat ovat valmistuneet. Vasta viime vuosina on suuremmassa mitassa suoritettu mainittuja töitä varsinaisilla omakotialueilla, joilla monessa tapauksessa varsinkin viemärien ja vesijohtojen puute on paha epäkohta.

Lautakunta yhtyy toimikunnan ehdotukseen. Samalla lautakunta kuitenkin korostaa, että puheena olevia töitä olisi yleensäkin kiirehdyttävä. Tässä tarkoituksessa olisi saatava vielä puuttuvat asemakaavat vahvistetuiksi sekä vuosittain tarkoitukseen riittävät määrärahat. Teknillisistä edellytyksistä voidaan todeta, että kokoojaviemärien rakentaminen on nyttemmin edistynyt niin pitkälle, että lähivuosina on sen puolesta mahdollista rakentaa katuviemäreitä lähes koko kaupungin alueella. Yksityiskohtaiset suunnitelmat voidaan myös tehdä sitä mukaa kuin asemakaavat valmistuvat. Niin ollen on teknillisesti mahdollista lisätä katu-, viemäri- ja vesijohtotöiden määrää.

Yleisten töiden lautakunnan puolesta:

T. Raveala

Eero Tyllinen

*Kaupunginhallitukselle**Asia: Kaupungin asuntotoimikunnan mietintö*

Pyydettyinä lausuntona asuntotoimikunnan mietinnöstä asuntotuotantokomitea ilmoittaa periaatteessa yhtyvänsä toimikunnan esityksiin ja pyytää kunnioittaen esittää näiden johdosta seuraavaa:

Asuntotuotantokomitea pitää tärkeänä, että kaupungin pitkäaikainen asuntopoliittinen ohjelma laadittaisiin kiireellisesti ja että tässä ohjelmassa myös määriteltäisiin kaupungin oman asuntotuotannon osuus rahoituksineen. Asuntotuotantokomitean rakennettaviksi varattavat alueet olisi pyrittävä hyvän taloudellisen tuloksen aikaansaamiseksi osoittamaan niin ajoissa, että suunnittelutyölle voitaisiin varata aikaa riittävästi. Rakennettavien alueiden suunnittelutyö kokonaisuudessaan olisi ohjelmoitava ennakolta siten, että kaupungin eri virastoissa ja laitoksissa kaikki suunnittelutyö ja rakentaminen suoritettaisiin yhtenäisen aikataulun mukaisesti.

Yhteistyön selvittely sosiaalisen asuntotuotannon kohdalta Espoon kauppalan ja Helsingin maalaiskunnan kanssa tulee olemaan varsin laaja ja monitahoinen kysymys ja kaivannee ilmeisesti neuvotteluja myöskin ARAVAN kanssa, joten tähän työhön olisi syytä ryhtyä ensi tilassa.

Kohdan 6 osalta asuntotuotantokomitea toteaa, että esityksestä vuokrien perimisestä vuokrakauden alussa olisi neuvoteltava ARAVAN kanssa, onko sillä edellytyksiä sisällyttää nämä kustannukset hankintakustannuksiin.

Kaupungin on ilmeisesti lähivuosina ryhdyttävä toteuttamaan vanhojen tehottomien asuntoalueiden saneerausta. Koska eräiden alueiden saneeraustyö saattaa tulla asuntotuotantokomitean tehtäväksi, olisi tärkeätä laatia myös saneerattavista alueista yleissuunnitelma 10-vuotiskaudeksi. Rakennustoiminnan ennakkosuunnittelu saneerattavilla alueilla vaatii enemmän aikaa kuin uusien alueiden suunnittelu, joten tällaisen yleissuunnitelman laatimiseen olisi ryhdyttävä kiireellisesti. Samalla olisi määriteltävä saneeraustyön pääperiaatteet ja tavoitteet ja selvitettävä tähän rakennustoimintaan liittyvät kustannuskysymykset.

Helsingissä maaliskuun 15. päivänä 1966.

Helsingin kaupungin asuntotuotantokomitea:

J. A. Kivistö

J.-E. Kuhlefelt
