

25. Asutuslautakunta

Asutuslautakunnan kokoonpano. Puheenjohtajana toimi v. 1953 edelleen maatalousneuvos S. O. Österberg. Lautakunnan varsinaisina jäseninä olivat tarkastaja T. Bryggari, ent. veturinkuljettaja F. B. Gröndahl, lasinleikkaaja K. Reijonen sekä varatuomari V. Teivonen. Lautakunnan varapuheenjohtajana oli maatalousteknikko T. Haaksi sekä varajäseninä agronomi U. Forss, toimistonhoitaja T. Hietanen, esimies L. Oksanen ja agronomi N. Korpela. Lautakunnan sihteerinä toimi kertomusvuonna toimistopäällikkö, varatuomari E. Kihlberg.

Varsinaisen asutuslainsäädännön piiriin kuuluvia tehtäviä ei v. 1953 juuri ollut lukuunottamatta leimaverovapauden saamiseksi ja eräissä muissa tarkoituksissa annettavia todistuksia sen selvittämiseksi, että asianomainen kuului asutuslain 1 §:ssä tarkoitettuun tilattomaan väestöön.

Tiheissä asumusryhmissä olevien vuokra-alueiden lunastamislainsäädännön mukaisia järjestelytoimituksia oli myös kertomusvuonna ja niissä toimivat lautakunnan jäsenet F. B. Gröndahl ja T. Bryggari uskottuina miehinä.

Lautakunnalla ei ollut hoidossaan asutuskassaa.

Maanhankintalain edellyttämä toiminta. Asutustoimenpiteiden turvaamisesta eräissä tapauksissa syyskuun 23 p:nä 1949 annetun lain ja sen täytäntöönpanosta ja soveltamisesta lokakuun 7 p:nä 1949 annetun asetuksen mukaan kuului asutuslautakunnan tehtäviin mainittujen säännösten mukaisten rajoitusten ja ehtojen noudattaminen ja valvonta kaupungin alueella olevilla maanhankintalain mukaan muodostetuilla sekä maan vapaaehtoisen hankkimisen järjestelystä annetun lain nojalla hankituilla asuntotonteilla, siirtoväkeen kuuluvien tontteja lukuunottamatta. Tässä tarkoituksessa lähettää maanlunastuslautakunta asutuslautakunnalle säädetyt ilmoitukset rajoitusten alaisista tiloista ja tonteista, sikäli kun alueiden myyntejä tapahtuu. Asutuslautakunnassa pidetään näistä tiloista ja tonteista luettelokortistoa. Lautakunta käsitteli kertomusvuonna lukuisia mainittujen rajoitusten alaisten tonttien luovutusta koskevia asioita.

Asutustoimisto. Eräiden maanhankinta-alueiden kuntoonpanoon liittyvien tehtävien hoitamisesta annetun lain ja siihen liittyvän asetuksen nojalla on mm. Helsingin kaupungin itsensä hoidettava mainitut tehtävät. Kaupunginvaltuusto antoi 14 p:nä heinäkuuta 1950 tekemällään päätöksellä nämä tehtävät asutuslautakunnalle. Tässä tarkoituksessa lautakunnan avuksi v. 1950 perustettiin väliaikainen asutustoimisto, joka sijaitsi talossa Mannerheimintie 13 (Hesperian huvila), jossa sillä nyt oli käytettävissä kolme huonetta. Asutustoimiston toimistopäällikkönä oli v. 1953 edelleen varatuomari E. Kihlberg. Muu henkilökunta käsitti lainopillisen apulaisen, rakennusmestarin, asutusneuvojan ja kaksi toimistoapulaista. Lisäksi otettiin laajentuneen omakotirakennustoiminnan ja hallintatosimustonttien myynnin aloittamisen vuoksi toimiston palvelukseen maaliskuusta alkaen tilapäinen rakennusmestari sekä marraskuun alusta tilapäinen toimistoapulainen.

Asutustoiminnan varsinaisista tehtävistä olivat tärkeimpiä kaupungin alueella olevien

asutusalueiden rakennus- ja kunnostamissuunnitelmien laatiminen, rakennusten ja tonttien kunnostamistöiden valvonta ja ohjaus sekä hallintasopimusten ehtojen täyttämisen valvonta, lausuntojen antaminen valtion asuttamislainoja hakeneille maansaajille, lainavarojen oikean käytön ja lainaehtojen noudattamisen valvonta sekä kertomusvuonna alkaneet hallintasopimustonttien myynti ym. Edelleen asutustoimistossa suoritetaan maanhankintalain mukaisen kerrostaloyhtiöiden perustaminen ja osakkaiden valinta niihin sekä lainoitusten järjestely. Periaatteelliset tai muutoin tärkeimmät asiat, joista asutustoimisto ei voi lopullisesti päättää, on asutustoimiston toimistopäällikkön esittelystä käsitellyt ja ratkaissut asutuslautakunta, jonka ohjeiden ja valvonnan alaisena juoksevat asiat asutustoimistossa hoidetaan.

Rakennustoiminta tonteilla oli kertomusvuonna huomattavasti laajempi kuin v. 1952 johtuen siitä, että valtioneuvosto myönsi työllisyysvaroista lainoja maansaajille aikaisemmista rajoituksista riippumatta. Alueilla valmistui v:n 1953 aikana 260 asuinrakennusta, kuutiotilavuudeltaan 135 140 m³, jotka sisältävät 296 huoneistoa ja 1 218 asuinhuonetta. Rakennusten rahoitukseen myönnettiin kertomusvuoden aikana valtion asuttamislainoja keskimäärin 500 000 mk rakennusta kohti eli yhteensä n. 130 000 000 mk, kokonaiskustannusten noustessa keskimäärin, 1.3 milj. mk rakennusta kohti laskettuna, n. 338 milj. mk:aan. Rakennuspiirustuksia jaettiin asukkaille 584 kpl Ot.-tyyppisiä ynnä 462 sarjaa AS-tyyppiirustuksia. Rakennuslupia myönnettiin 432, laadittiin 438 lopullista ja 357 lisäkustannusarviota sekä annettiin 795 kirjallista lausuntoa rakennuslainan tarpeellisuudesta. Kaupungin alueella muodostettuja maanhankintalain mukaisia asuntotontteja oli 31. 12. 1953 yhteensä 2 493 kpl, joista Ala-Tikkurilassa sijaitsee 40 tonttia, Etelä-Kaarelassa 623, Herttoniemessä 46, Konalassa (Pitäjänmäki) 25, Laajasalossa (Degerö) 56, Lauttasaaressa 34, Malmi (Ströms) 45, Mellunkylässä eri alueilla yhteensä 133, Oulunkylässä 52, Tali-Lassas (Pitäjänmäki) 66, Tapanilassa eri alueilla yhteensä 265, Tuomarinkylässä 701, Vartiokylässä 69 sekä hajallaan ympäri liitosaluetta yhteensä 348 tonttia. Vuoden aikana liitettiin seuraavat uudet asutusalueet asutustoimiston valvontaan: Tali-Lassas (Pitäjänmäki) 29 tonttia ja Vartiokylässä 22 tonttia.

Rakennustilanne kaupungin alueella olevilla asuntotonteilla kertomusvuoden päättyessä oli seuraava:

	Hallintasopimuksella saadut tontit		Vapaaehtoisella kaupalla saadut		Yhteensä	
	kpl	%	kpl	%	kpl	%
Valmiita	302	37	282	17	584	23
Rakenteilla	250	31	553	33	803	32
Rakentamatta	263	32	843	50	1 106	45
Yhteensä	815	100	1 678	100	2 493	100

Rakennustarkastuksia toimiston valvonnassa olevilla asutusalueilla suoritettiin kertomusvuoden aikana 1 241, luopumisista johtuneita paikan päällä tehtyjä arvioita 13 ja hallintasopimusten siirroista johtuneita arviointeja 9 sekä yli 100 hallintasopimustonttien myynnin yhteydessä tehtyjä tarkastuksia.

Asutustoimiston asutusneuvojan tehtävänä oli edelleen asuntotonttien haltijoiden henkilökohtainen neuvominen tonttien kunnostamisessa ja rakennuksien sijoituksessa sekä asukkaille annettavien rakennuspiirustusten valmistelu. Lainansaantimahdollisuuksien helpotuksesta johtuvan vilkkaan rakennustoiminnan johdosta keskittyi neuvonta pääasiallisesti sopivan rakennustyyppin valintaan ja sijoittamiseen tontille, asemapiirroksen laatimiseen sekä rakennuspiirustusten saattamiseen maistraatille esitettävään kuntoon. Asemapiirroksia ja täydellisiä rakennussuunnitelmia laadittiin kertomusvuoden aikana 244 kpl. Näistä tuli Etelä-Kaarelan alueelle 86 kpl, Tuomarinkylän alueelle 62 kpl, Tapaninkylän alueelle 41 kpl, Mellunkylän alueelle 30 kpl ja loput jakaantuivat tasaisesti muille alueille. Rakennussuunnitelmien laatimisen yhteydessä annettiin 248 todistusta siitä, että asianomaiset suunnitelmat täyttävät maanhankintalain asettamat vaatimukset. Asemapiirrosten yhteydessä laadittiin yleensä karkea kunnostamissuunnitelma, joka koski etupäässä viljelysalueen raivaamista, puukasvullisuuden karsintaa ym. Varsinaisia yksityiskohtaisia puutarhasuunnitelmia laadittiin 25 kpl.

Hallintasopimustonttien myynti asukkaille pääsi alkamaan kertomusvuoden keväällä,

jolloin asutustoimiston käytettäväksi saatiin osa tonttien lopullisista tilusselitelmistä ja arviokirjoista. Vuoden loppuun mennessä tehtiin kaikkiaan 168 myyntiesitystä, joista 74 tontin kauppakirjat oli allekirjoitettu. Suurin osa myydyistä tonteista oli valmiiksi rakennettuja. Myyntihinnan muodostivat maan hinta, asukkaan saamat ns. rahoituslain mukaiset lainat sekä tie- ja kuivatustöistä johtuneet työ kustannukset. Asukkaan jätettyä hallitsemansa tontin ostoanomukset asutustoimistoon, valmistellaan toimistossa myyntiesitykset, jotka rahalaitokselta pyydettyjen lainaluetteloiden ja hallintasopimusasiakirjojen ohella lähetetään maatalousministeriön asutusasiainosastolle. Täällä tehdään kauppakirjat ja palautetaan asutustoimistoon, jonne asukkaat kutsutaan niitä allekirjoittamaan. Asutustoimiston toimistopäällikkö allekirjoittaa kauppakirjat valtion puolesta maatalousministeriön asutusasiainosaston valtuuttamana. V. 1952 annetun maanhankintalakiin tehdyn muutoksen mukaan ei kauppakirjaa tarvitse julkisen kaupanvahvistajan todistaa, vaan riittää kahden esteettömän henkilön kirjoittama todistus.

Edellä selostettujen tehtävien lisäksi antoi heinäkuun 12 p:nä 1949 annetun, maanhankintalainsäädäntöön liittyvän ns. kerrostalolain perusteella kaupungin lainoituksien tuella v. 1951 alkuunpantu kerrostalorakennustoiminta asutuslautakunnalle ja -toimistolle runsaasti työtä. V. 1952 aloitetut kahdeksan kerrostaloa valmistuivat kertomusvuoden lopulla. Näihin saatiin asutetuksi yhteensä 176 maansaajaperhettä.

Kertomusvuoden alussa oli Helsingin kaupungissa vielä n. 3 500 tyydyttämätöntä maanhankintalain mukaista maansaajaa, joille kaupungin mahdollisuudet maan luovuttamiseen olivat rajoitetut eikä yksityistenkään maalle voitu asuntotontteja muodostaa kuin pieni määrä. Tämän johdosta, ja kun suurempi osa maansaajista halusi tehdyn tiedustelun mukaan mieluummin kerrostaloasunnon kuin asuntotontin, lautakunta teki maatalousministeriölle ja kaupunginhallitukselle esityksen varojen myöntämiseksi maanhankintalain mukaisen kerrostalorakennustoiminnan jatkamiseen v. 1953 ainakin samansuuruista rakennusohjelmaa silmälläpitäen kuin edellisenäkin vuonna. Lisäksi lautakunta esitti kaupunginhallitukselle, että kaupungin varoista maanhankintalain mukaisten asunto-osakeyhtiöiden osakkaille myönnettäisiin osakkeiden merkitsemistä varten lainaa, jonka korko olisi puoli prosenttia yli säästöpankkien talletuskoron sekä että sanotunlaisille yhtiöille myönnettävät toissijaiset lainat annettaisiin samoilla ehdoilla kuin valtio samoille yhtiöille antaa lainoja.

Suostuen lautakunnan esitykseen kaupunginhallitus myönsi päätöksellään (13.5. 1 315 §) maansaantiin oikeutettujen kerrostalorakennustoiminnan rahoittamiseen yhteensä 220 milj. mk, josta ensisijaisiin lainoihin 24 milj. mk ja toissijaisiin 150 milj. mk sekä osakkaille osakkeiden merkitsemistä varten 46 milj. mk.

Samalla kaupunginhallitus antoi lautakunnan tehtäväksi mm. avustaa maansaajia perustettavien kerrostaloyhtiöiden perustamisessa, rakennussuunnitelmien laatimisessa, tarvittavan ensisijaisen luoton ja rakennustonttien hankkimisessa sekä kehoitti lautakuntaa maksattamaan myönnettyt lainat.

Toteuttaessaan kaupunginhallituksen edellä sanottua päätöstä asutustoimistossa valittiin sanomalehti-ilmoituksen perusteella kutsutuista maansaajista n. 220, joista lautakunta puolestaan hyväksyi 180, mitkä esitettiin edelleen ASO:n hyväksyttäväksi. Samoin lautakunta hyväksyi arkkitehti H. Sysimetsän, arkkitehtien I. ja M. Visannin sekä arkkitehti E. Aropaltion luonnokset 8 kerrostaloa varten, joista 4 suunniteltiin rakennettaviksi Haagaan ja 4 Herttoniemeen asuntoalueelle. Rakennusyrietykset muodostettiin kolmeksi osakeyhtiöksi: Asunto Oy. Jussinkulma ja Asunto Oy. Poutuntie 4 ja 10 Haagaan sekä Asunto Oy. Portimola Herttoniemeen. Sittenkun asutustoimiston taholta oli pyydetty useilta vakavaraisiksi ja luotettaviksi katsotuilta rakennusyhtiöiltä urakkatarjoukset, valitsivat yhtiöiden hallitukset seuraavat rakentajat: Asunto Oy. Jussinkulmaan Holvi Oy:n, Asunto Oy. Poutuntie 4:ään ja 10:een Rakennustoimisto Arcus Oy:n sekä Asunto Oy. Portimolaan Rakennusliike Häyrinen Oy:n. Maatalousministeriö vahvisti, hankittuaan asiasta Aravan lausunnon, yhtiöiden talojen rakennuskustannukset myöntäen samalla periaatteessa sanotuille yhtiöille rakennusten rahoittamiseen lainoja 32,5 % vahvistamistään hankintakustannuksista. Rakennustyöt saatiin käyntiin alkukesästä ja marraskuussa olivat kaikki 8 rakennusta vesikattovaiheessa. Urakkasopimusten mukaan talojen oli määrä valmistua kesäkuussa 1954, mutta tosiasiallisesti noin puolet niistä valmistui jo helmi-maaliskuussa. Seuraavasta asetelmasta selviävät v. 1953 aloitettujen kerrostaloyhtiöiden rakennusten yksityiskohdat.

Helsingin kaupungin avulla v. 1953 aloitetut maanhankintalain 157a §:n mukaiset rakennusyritykset

Asunto-osake-yhtiö	Rakennuksia	Tilavuus, m ³	Kerros-luku	Lattia-pinta-ala, m ²	Huoneistoja	Maatalousministeriön vahvistamat kokonaiskustannukset 31. 3. -53 vallinneen hintatason mukaan, mk
Poutuntie 4 ja 10	2	9 220	3	1 758	36	86 070 000
Jussinkulma ...	2	15 933	3—4	3 120	65	150 145 000
Portimola	4	20 010	4	3 872	80	180 000 000
Yhteensä	8	45 163		8 750	181	416 215 000

Asutuslautakunta on edellä mainitun päätöksen mukaisesti maksattanut yhtiöiden lainoitusten kaupungin osuudet sikäli, kun rakennusvaiheet ovat edistyneet. Valtion lainoja hoitavaksi rahalaitokseksi määräsi maatalousministeriö Suomen Hypoteekkiyhdistyksen.

Kaupunginhallitukselle esitettiin, että maanhankintalain mukaista kerrostalorakennustoimintaa jatkettaisiin myös v. 1954 ainakin yhtä laajoissa puitteissa kuin v. 1953.

Lautakunnalla oli v. 1953 25 kokousta, joiden pykälien yhteinen määrä oli 182. Sen lisäksi lautakunta teki kertomusvuoden aikana tarkastusmatkoja asutusalueille sekä kerrostalorakennustyömaille.

Asutustoimistosta lähetettiin kertomusvuonna kirjelmiä yhteensä 3 732 ja sinne saapui 459 kirjettä.

Lautakunnan puheenjohtajan vuosipalkkio oli v. 1953 edelleen 48 000 mk ja sihteerin 72 000 mk. Kokouspalkkiokulut nousivat 160 820 markkaan. Asutustoimiston henkilökunnan palkkamenot olivat 4 073 130 mk ja muut menot 629 632 mk, yhteensä 4 888 365 mk. Valtio on tähän mennessä korvannut vuosittain jälkikäteen kokonaisuudessaan asutustoimiston menot kaupungille.