

Asuntotuotantolain alainen rakentaminen kertomusvuonna ja ed. vuonna, kerrostalot

Rakentaminen

kiinteistö/asuntotiedot	1973	1974	muutos ± %
<i>Kiinteistöt</i>			
<i>Aloitettut</i>			
– lukumäärä	8	6	–25.0
– tilavuus m <sup>3</sup>	265 204	191 762	–27.7
<i>Valmistuneet</i>			
– lukumäärä	16	11	–31.3
– tilavuus m <sup>3</sup>	437 784	362 661	–17.2
– osuus kaikista valmistuneista asuinrakennuksista % m <sup>3</sup> :stä	34.1	22.8	–33.1
<i>Asunnot</i>			
<i>Aloitettut</i>			
– lukumäärä	1 106	702	–36.5
– pinta-ala m <sup>2</sup>	62 903	40 917	–35.0
– keskipinta-ala m <sup>2</sup>	56.9	58.3	+ 2.5
<i>Valmistuneet</i>			
– lukumäärä	1 800	1 499	–16.7
– pinta-ala m <sup>2</sup>	101 911	83 994	–17.6
– keskipinta-ala m <sup>2</sup>	56.6	56.0	– 1.1

Aloitettujen samoin kuin valmistuneiden asuntotuotantolain alaisten kiinteistöjen ja niihin kuuluvien asuntojen määrä väheni edelliseen vuoteen verrattuna. Myös valmistuneiden kiinteistöjen osuus kaikista valmistuneista asuinrakennuksista supistui huomattavasti.

Asuntotuotantolain mukaisia tarkastuksia pidettiin kertomusvuonna 569 (697), joista lopputarkastuksia oli 59 (54), jälkítarkastuksia henkilökohtaisesti lisälainoitetuissa asunnoissa 43 (35) ja muita rakennustyönaikaisia tarkastuksia 467 (608). Tarkastusten perusteella annettiin asuntolainoitetuista kiinteistöistä rakennustyötä koskevia todistuksia asuntohallitukselle 80 (101) ja henkilökohtaisesti lisälainoitetuista asunnoista kiinteistöviraston asuntolainoimistolle 107 (112) eli yht. 187 (213). Erilaisia huomautuksia annettiin tarkastusten yhteydessä yht. kuusi (15). Lopputarkastusmuistioita asuntohallitukselle laadittiin kaikkiaan 49 (23).

Tarkastukset

### Rakentaminen poikkeusluvilla

Rakennustarkastusvirastoon jätettiin kertomusvuoden aikana 250 (248) sisäasiainministeriölle osoitettua poikkeuslupahakemusta.

Poikkeuslupahakemukset  
Myönnettyt rakennusluvut

Sisäasiainministeriön poikkeuslupien perusteella myönnettyt rakennusluvut:

lupakohde	1973	1974	muutos ± %
<i>Uudis- ja lisärakennusluvut</i>			
– omakotitalot	31	33	+ 6.5
– muut asuinrakennukset	30	52	+73.3
– muut kuin asuinrak.	38	33	–13.2
<b>Yhteensä</b>	<b>99</b>	<b>118</b>	<b>+19.2</b>
– tilavuus m <sup>3</sup>	1 577 189	1 765 355	+11.9
Tilap. rakennuksen paikallaan pysyttäminen	6	4	–33.3
<b>Kaikki rakennusluvut yht.</b>	<b>105</b>	<b>122</b>	<b>+16.2</b>

Rakennuslupien yhteismäärä samoin kuin lupiin kuuluneiden rakennusten yhteinen tilavuus lisääntyivät edelliseen vuoteen verrattuna. Suurin suhteellinen lisäys poikkeuslupien perusteella myönnettyjen rakennuslupien lukumäärässä tapahtui muiden kuin omakotityyppisten asuinrakennusten kohdalla. Sen sijaan muiden kuin asuinrakennusten osalta oli lupien määrässä todettavissa vähennystä.

Poikkeuslupien perusteella myönnettyjen rakennuslupien mukaisten rakennusten tilavuus oli kertomusvuonna yht. n. 49.0 % (n. 39,8 %) kaikista myönnetyistä luvista. Sisäasiainministeriön myöntämien poikkeuslupien perusteella tapahtunut rakentaminen lisääntyi siis edelliseen vuoteen verrattuna, mutta oli kuitenkin sekä suhteellisesti että määrällisesti vähäisempää kuin v. 1972. Lisäksi myös maistraatilla oli oikeus eräissä tapauksissa poikkeuksen myöntämiseen rakennuskiellosta, joten rakennuskieltoalueilla tapahtunut rakentaminen oli jonkin verran suurempaa kuin mitä edellä esitetyt luvut osoittavat.

## Muu toiminta

### Yleistä

Viraston muu toiminta liittyi osittain rakentamiseen, osittain jatkuvaan valvontaan. Viimeksi mainittuun kuuluivat myös mm. HKRJ 80 §:n tarkoittamat katselmukset, jotka on esitetty rakennustoiminnan yhteydessä sivulla 0.

#### *Päätökset, määräykset, ilmoitukset*

Muulle toiminnalle muodostivat pohjan mm. luetellut päätökset, määräykset ja ilmoitukset:

asiaryhmä	1973	1974
– rauenneet ja vanhentuneet luvat	542	591
– LH:n ja KHO:n rakennusasioissa tekemät päätökset	19	23
– maistraatin rakennusasioissa tekemät muut kuin lupapäätökset	189	145
– lupapäätöksissä asetetut määräaikaisehdot	296	233
– HKRJ 80 §:n mukaisissa katselmuksissa annetut määräykset	121	78
– rakennustarkastusviraston muulloin antamat määräykset	473	291
– kiinteistöviraston kaupunkimittausosaston ilmoitukset rakennusten virheellisestä sijoittamisesta	36	24
kaikki yhteensä	1 676	1 385

#### *Valvonta- toimen- piteet*

Suoritetut muuhun toimintaan liittyvät valvontatoimenpiteet

valvottu asiaryhmä	1973	1974
– katumaan aitaamisluvat	190	206
– rauenneet ja vanhentuneet luvat	476	435
– LH:n ja KHO:n rakennusasioissa tekemät päätökset	7	4
– maistraatin rakennusasioissa tekemät muut kuin lupapäätökset	78	91
– lupapäätöksissä asetetut määräaikaisehdot	61	78
– loppukatselmuksissa annetut määräykset jatkuvan valvonnan yhteydessä	12	3
– HKRJ 80 §:n mukaisissa katselmuksissa annetut määräykset	164	137
– muut rakennustarkastusviraston antamat määräykset	369	364
– rakennusten virheelliset sijoittamiset	35	18
kaikki yhteensä	1 392	1 336

Rakennustarkastajan muissa kuin lupa-asioissa tekemiä päätöksiä oli 153 (140). Virastoon saapui 149 (184) ja virastosta lähti 1 214 (1 560) kirjettä.

*Kirjeen-  
vaihto  
ym.*

Virasto hankki, antoi ja siltä pyydettiin kertomusvuonna ja ed. vuonna lausuntoja seuraavasti:

*Lausun-  
not*

*viraston hankkimat lausunnot*

lausunnon antaja	1973	1974
— julkisivutoimikunta	643	600
— tarkastustoimikunta	837	834
— kaupunkisuunnitteluviraston asemakaavaosasto	204	216
— terveyslautakunta ja -virasto	65	60
— palolautakunta ja -laitos	5	2
— väestönsuojelulautakunta ja -toimisto	65	64
— rakennuskulttuuritoimikunta	1	—
— muu viranomainen	21	18
kaikki yhteensä	1 841	1 794

*virastolta pyydetyt lausunnot*

lausunnon pyytäjä/asia	1973	1974
— maistraatti/muut kuin lupahakemusta koskevat asiat	293	253
— muut (virastot, viranomaiset, yksityiset)	163	188
kaikki yhteensä	456	441

*viraston antamat lausunnot*

lausunnon saaja/asia	1973	1974
— maistraatti/käsiteltäväksi alistetut rakennustarkastajan päätökset	28	5
— maistraatti/pyynnöstä muut kuin lupahakemusta kosk. asiat	326	358
— maistraatti/vastaavat työnjohtajat	1 321	1 244
— maistraatti/vaikeiden rakennustöiden johtajat	10	6
— asuntohallitus, rahalaitokset ja kiinteistövir. asuntolainatsto	228	187
— muut (virastot, viranomaiset, yksityiset)	59	41
— veronhuojennuslausunnot	2	—
kaikki yhteensä	1 974	1 841

Virasto teki kertomusvuonna ja edellisenä vuonna aloite-esityksiä seuraavasti:

*Aloite-esi-  
tykset*

aloitteen vastaanottaja/aihe	1973	1974
— maistraatti/RakJ 80 §:n nojalla pidetyt katselmukset	4	5
— maistraatti/muun valvonnan yhteydessä todetut virheet	44	95
— maistraatti/hallinnolliset esitykset	63	18
— kaupunginhallitus	14	9
— muut virastot ja viranomaiset	92	36
kaikki yhteensä	217	163

### Tutkimukset ja selvitykset

Rakennustarkastusviraston toimesta tai tilauksesta tehtiin kertomusvuonna mm. seuraavat tutkimukset ja selvitykset:

- viraston keskusrekisterin atk-sovellutus, esitutkimusraportti
- perusselvitys rakennustarkastajan ohjeen laatimiseksi Paloheinän alueen rakentamista varten
- selvitys kadun kalusteista, lähinnä luvanvaraisen kalustuksen määrittäminen
- kilpikaava (koko kaupungin kattava), lähinnä rakennuksiin kiinnitettävien kilpien käytön määrittäminen
- virastografiikan suunnittelu
- Suomenlinnan linnoituspiirin ulkopuolelle jääneiden saarien aluetarkastus
- yksityinen rakennustoiminta Suomenlinnan linnoituspiiriin kuuluvilla saarilla
- käyttötarkoitustutkimus Katajanokan alueella, asuintalojen käyttötarkoituksen muuttaminen

### Toimikunnat

*Julkisivu-  
toimi-  
kunta*

Julkisivutoimikunta piti kertomusvuonna 62 kokousta, joissa käsiteltiin asioita seuraavasti:

hakemus- tai muu asiaryhmä	käsiteltyjä asioita	käsittelykertoja abs.	%	toistuvuus- kerroin	hakemusten kokonais- määrästä käsitelty %
<b>lupahakemukset</b>					
– rakennusluvut	122	268	44.7	2.2	22.9
– maistraatin luvat	29	38	6.3	1.3	1.8
– rak.tarkastajan luvat	48	56	9.3	1.2	8.8
– alustavat hakemukset	87	136	22.7	1.6	65.9
<b>hakemukset yht.</b>	<b>286</b>	<b>498</b>	<b>83.0</b>	<b>1.7</b>	<b>10.2</b>
lausunnot	38	102	17.0	2.7	
<b>kaikki yhteensä</b>	<b>324</b>	<b>600</b>	<b>100.0</b>	<b>1.9</b>	

Toimikunnan kertomusvuonna käsittelemien asioiden kokonaismäärä (600) oli 6.7 % pienempi kuin edellisenä vuonna, mutta toistuvuuskerroin eli käsittelykertojen lukumäärän suhde käsiteltyjen asioiden lukumäärään oli selvästi kasvanut. Merkillepantavaa oli, että rakennustarkastajan lupahakemusten osuus käsiteltyjen asioiden kokonaismäärästä oli supistunut edellisen vuoden 22.7 %:sta 9.3 %:ksi ja lausuntojen osuus oli vastaavasti kasvanut 17.0 %:ksi (ed. v. 8.9 %).

Asuntotuotannon ja sille kaavoitettujen alueiden laatu olivat kertomusvuonna jatkuvasti lisääntyneen huolen aiheena. Varsinkin asuntohallituksen lainoittamissa kohteissa käytännöksi omaksutun kaavoitus- ja toteutusmenettelyn todettiin raskauttavan rakentamisen suunnittelua.

Julkisivutoimikunta antoi lausuntonsa ja hyväksyi omasta puolestaan kertomusvuonna laaditut Pukimäen ja Paloheinän alueita koskevat rakennustarkastajan ohjeet.

*Tarkastus-  
toimikunta*

Tarkastustoimikunta piti kertomusvuonna 50 kokousta, joissa käsiteltiin asioita seuraavasti: