

Kunnallisen asemakaavapolitiikan viitteitä

Kirjoittanut *Otto-I. Meurman.*

Maan käyttö ja sen rakentaminen edellyttävät onnistuakseen järkipäätäistä etukäteen laadittua ohjelmaa, ts. asemakaavoitusta. Jos näet maan käyttö ja jakaminen sekä rakentaminen jätetään kunkin maanomistajan tai haltijan vapaasti ratkaistavaksi yksinomaan omaa etuaan ja mielihohteitaan noudattaen, päädytään epäjärjestykseen ja monenlaisiin epäkohtiin, kuten katkera kokemus niin muissa kuin omassa maassamme liian lukuisasti on osoittanut. Nämä epäkohdat eivät tosin esiinny silmänpistävinä, niin kauan kuin asutus on harvaa ja vähäistä, joskin niissäkin oloissa on harkitseamattomuuden ja ymmärtämättömyyden takia voitu päätyä ratkaisuihin, jotka eivät suinkaan ole tarkoituksenmukaisia, mutta kun asutus tiivistyy, tulevat virheet sitä selvemmin näkyviin, kuta enemmän asutus taajenee, kehittyäkseen lopulta sietämättömyyteen saakka. Kun ei ole asemakaavaa eikä rakennusjärjestyksiä eikä mitään valvontaa, voi omakotirakentaja saada vierelleen tehtaan, sikalan tai muuta vähemmän miellyttävää taikka jonkin tulenvaaraa aiheuttavan laitoksen. Kun tieverkkoa ei ole suunniteltu, voi viemärlaitoksen rakentaminen osoittautua mahdottomaksi tai ainakin erittäin kalliisti toteutettavaksi, samalla kun liian tiivistynyt asutus lantaloineen ja tunkioineen saastuttaa kaivot. Kukaan ei varaa asukkaille urheilua- ja virkistysalueita, uimarantoja, venevalkamia eikä yleisten rakennusten, koulujen ym. tontteja. Jos vielä rakennukset saavat laajeta ja kasvaa monikerroksisiksi, päädytään slummeihin ja liikenneahdinkoon. Pienestä asutussikermästä, jonka tulevaisuutta kukaan ei

ajatellut, on voinut kasvaa suurehko yhdyskunta, jonka maankäyttö ja rakentaminen olisi pitänyt ohjata paljon suuremman mitakaavan mukaan.

Kuten tunnettua, on meillä jo vuodesta 1932 alkaen ollut asemakaavalaki, joka pyrkii näitä epäkohtia poistamaan, oli sitten kysymys kaupunkien tai kauppaloiden taikka suurehkojen maaseutuyhdyskuntien rakentamisesta. Kaupungeissahan asemakaavoitus on ollut pakollista jo vuosisatoja, mutta vasta tällä vuosisadalla on opittu ymmärtämään, ettei asutuksen suunnittelun tarve riipu siitä, onko hallitus sattunut määräämään jonkin paikkakunnan kauppalaksi tai kaupungiksi, vaan asutuksen tiivistymisen asteesta. Asemakaavoituksen tarve on myös kaupungeissamme ja kauppaloissamme täysin ymmärretty, ja vähitellen sen tärkeyttä aletaan maaseudun suurehkojen taajamienkin piirissä oivaltaa. Kuitenkin tapahtuu asemakaavoitus vielä varsin yleisesti pala palalta, sikäli kuin tonteista tulee puute, tai kun jokin maanomistaja taloudellista asemaansa parantaakseen haluaa ruveta maastaan tontteja myymään. Tällainen paloittainen asemakaavan laadinta ei yleensä voi johtaa onnelliseen tulokseen. Jo nykyaikaisen asemakaavoituksen alkuvuosista alkaen tämä on ollut selvillä meikäläisille ammattimiehille. Käsitettiin, että tarvittiin yleiskaava, joka hahmottelisi koko yhdyskunnan tulevan muodon. Niinpä jo ennen ensimmäistä maailmansotaa laadittiin tällaisia suunnitelmia pääkaupunkia varten, ja v. 1915 ilmestyi *Elie Saarisen* kuuluisaksi tullut Munkkiniemi—Haagan suunnitelma, joka samalla sisälsi tutkimuksia tulevan Suur-Helsingin asemakaavoittamisen ohjeeksi. Näitä ohjeita täydensi varsin nykyaikaisella tavalla saman tekijän kädestä lähtenyt Suur-Helsingin asemakaavaluonnos v:lta 1918.

Yleiskaavatyö on ensimmäisen maailmansodan ajoista lähtien suuresti kehittynyt. Varsinkin toisen maailmansodan aikana Englannista lähteneet ajatukset ovat kohottaneet yleiskaavojen laadinnan ja sisällyksen entistä korkeammalle tasolle. Tehtävä ei enää liiku yksinomaan puhtaasti teknillisen suunnittelun tasolla, vaan on siihen liitetty runsaasti sosiaalisia piirteitä. Päämääränä

on nyttemmin asemakaavoituksella palvelu ihmiselämää sen kaikilla niillä aloilla, jotka esiintyvät taajan asutuksen piirissä. Samalla on asemakaavan mitoitus tullut yhä tärkeämmäksi ja monipuolisemmaksi ulottuen suunnittelun joka osaan. Ei enää riitä, että laaditaan ennusteita yhdyskunnan tulevasta väkiluvusta asemakaavoituksen laajuuden määrittämiseksi, vaan ulotetaan ennusteiden ja tarvelaskentojen laadinta mikäli mahdollista kaikkiin asemakaavan elimiin. Samalla kertaan pyritään välttämään ylimitoitusta, johon varsin yleisesti hairahduttiin, kun pääpyrkimyksenä pidettiin ovien avoinna pitämistä kaikkea tulevaisuuden kehitystä varten kaukaisiin ajankohtiin asti. Tärkeintä oli, että asutusta voitaisiin laajentaa ja tarvittaessa tiivistää.

Tässä suhteessa käsityskannat ovat muuttuneet miltei päinvas-
taisiksi. Suunnitelmien liiallinen laajeneminen johtaa saadun kokemuksen mukaan haja-asutukseen ja maaston haitalliseen repe-
löintiin taajan asutuksen ympäristössä. Siten se ryöstää alaa maa-
pohjan tähänastiselta tuotannolliselta käytöltä. Paljon peltoa ja met-
sämaata on siten tarpeettomasti tärvelty ja jäänyt mahona ma-
kaamaan odottaakseen turhaan käyttämistään tonteiksi tai mui-
hin asemakaavan tarpeisiin. Syntynyt haja-asutus ei myöskään
ole jaksanut kehittyä sellaiseksi, kuin kohtuudella kaupunkimai-
selta asutukselta meidän päivinämmme voidaan vaatia. Voidaan si-
ten todeta, ettei asemakaavoitus sinänsä ole mikään taikakeino,
joka välttämättömyyden pakosta johtaa onnelliseen asutukseen.

Nämä eri maissa tehdyt yhtäpitävät kokemukset ovat johta-
neet siihen, että nykyisin tyydytään suunnittelemaan entistä ly-
hyempää tulevaisuutta varten. Enintään miespolven pituutta pi-
detään asemakaavallisten suunnitelmien kaukorajana. Seuraava
tai ainakin kolmas miespolvi suunnittelee jo omalla tavallaan eikä
varmaankaan enää hyväksy meidän aikamme näkemyksiä. Ke-
hitys kulkee nykyisin niin huimaa vauhtia, että tällainen n. 25
vuoden pituinenkin ajanjakso saattaa tuoda mukanaan monia yl-
lätyksiä, jotka pakottavat tarkistamaan ja kenties kokonaan muut-
tamaankin nykypäivien suunnitelmia. Sen vuoksi vaaditaan esim.
Englannissa nykyisin paitsi n. 25 vuoden tähtämellä tehtyä yleis-

kaavaa välitavoitteita esittäviä suunnitelmia ainakin ensimmäisen 5 vuoden toteuttamisen ohjeeksi. Tällaiset vaatimukset ovat varsin oikeutettuja. Ne estävät suunnittelun siirtymisen utopistiseksi, samalla kun ne johtavat tuloksiin, joista oma miespolvemme ehtii saada hyötyä. Niin pitää ollakin, sillä meidän on itse pystyttävä korjaamaan todettuja epäkohtia ja kehittämään oloja aikamme oikeaksi havaitsemaan asteeseen eikä jätettävä kaikkea parantamista ja kehittämistä lastemme raskaaksi velvollisuudeksi. Yhteiskunnan tulee voida parantaa nykyistenkin asukkaittensa oloja.

Tässä mainitut näkökohdat osoittanevat riittävästi, että ensimmäinen ehto taajan asutuksen rakentamisessa ja kehittämisessä on pätevän yleiskaavan laadittaminen. Toisena ehtona on tähdennettävä sitä, että yleiskaavaa myöskin on noudatettava. Niin itsestään selvää kuin tämän pitäisikin olla, on valitettavasti todettu, että eräissä tapauksissa meillä on aiheetta tai ainakin varsin köykäisin perustein poikettu yleiskaavasta, vaikka se on ollut aivan tuore, melkeinpä vastikään valmistunut. Niin menettellen ei sellaisesta työstä ole tarkoitettua hyötyä, vaan on koko työ ollut turhaa. Tietenkään en tällä tarkoita sitä, että yleiskaava olisi jotain muuttumattomasti muotoonsa kiteytyntä ja kaikissa suhteissa erehtymätöntä. Sehän on inhimillinen tietyn ajan näkemykseen perustuva tutkimuksen tulos, joka, kuten jo viitattiin, voi myöhemmässä vaiheessa kehityksen edistyessä osoitautua väärin arvioiduksi ja korjausta kaipaavaksi. Silloin yleiskaava on mukaannutettava uusiin oikeaksi havaittuihin periaatteisiin. Kuitenkaan eivät hetken vaikeudet tai yksityiset pyyteet saa aiheuttaa poikkeamista kokonaisuuden sopusuhtaisuutta tarkoittavilta linjoilta. Yleiskaavan hankkiminen, sen seuraaminen ja ajan tasolla pitäminen kuuluvat yhdyskuntien hallinnon ensiarvoisiin velvollisuuksiin.

Yleiskaava muodostaa perustan asemakaavan ja sen eri osien oikealle suunnittelulle niin niiden suuruuteen kuin sisällykseen ja laatuunkin nähden. Läntien tulevaisuuden arvioidusta väkiluvusta sen on osoitettava, paljonko, mitä ja missä tarvitaan, vieläpä olisi pyrittävä selvittämään, milloin tarve on tyydytettävä. Viimeksi

mainittu näkökohta edellyttää, että suunnittelu suoritetaan 4—5 vuotta aikaisemmin, jotta tarpeellisiin esivalmistuksiin voitaisiin ryhtyä. Suunnittelu ei kuitenkaan ole tarpeen vain yhdyskunnan mahdollisen laajentumisen turvaamiseksi ja nykyisen järjestymättömän tai vanhettuneen asutuksen terveyttämiseksi, vaan tarvitaan sitä yhtä välttämättömästi asutuksen tasapainoittamisen vuoksi.

Pyrkimys suuruuteen näyttää olevan ihmisille sangen ominaista. Niinpä yhdyskunnatkin unelmoivat lisäkasvusta ja suuresta koosta. Unohdetaan, ettei suuri mittakaava, vaan laadun korkeatasoisuus on pääasia yhdyskunnan arvoa punnittaessa. Etenkin meillä jäävät taajaan asutut yhdyskuntamme, kaupungitkin, kooltaan pieniksi, jos niitä mitataan yleismaailmallisella mittakavalla. Kansamme väkiluku ei myönnä niille liikaa suuruutta. Ainoastaan pääkaupunkimme on kasvamassa liian suureksi, ja Turun sekä Tampereen on varottava seuraamasta Helsingin esimerkkiä. Mikä olisi oleva kaupungin edullisin suuruus, ei näytä olevan kiistattomasti osoitettavissa. Monet yhdyskuntasuunnittelun asiantuntijat ovat asettaneet rajan 50 000—60 000 asukkaan vaiheille, kun taas jotkut ovat voimakkaasti puoltaneet 20 000—30 000 asukkaan kokoa. Liiallinen pienuus merkitsee voimattomuutta ja aiheuttaa sen, ettei kaupunkiin jakseta rakentaa ja siellä ylläpitää niitä laitoksia ja muita elimiä, mitä nykyaikainen sivistys ja elämäntapa kohtuudella edellyttävät. Ei saada sitä aineellista ja henkistä palvelua, jota asukkaat kaipaavat. Liiallinen suuruus taasen johtaa ahdinkoon, tukkeutumiseen ja kalleuteen. Parhaat olosuhteet saavutetaan kohtuullisen koon puitteissa.

Suuruutta tärkeämpänä on pidettävä yhdyskunnan sopusuhtaisuutta ja tasapainoisuutta. Yhdyskunnassa tulee olla kaikkea, mitä siellä tarvitaan, oikeassa määrässä. Mikään jäsen ei saa olla surkastunut, mutta ei myöskään liikaa paisunut. Jokaisen elimen tulee myös olla oikealla ja käytännöllisellä paikallaan. Tämä koskee kaikkia asemakaavaan sisällytettyjä elimiä, asuin- ja liikerakennuksia, yleisiä rakennuksia ja alueita, tehdas- ja varastoalueita sekä katuja ja muita liikennealueita satamat, rautatiet ja lento-

kentät niihin luettuina. Yhtälaillla tarvitaan alueita virkistystä varten, ts. kaikenlaisia urheilu- ja pallokenttiä, uima- ja venerantoja sekä puistoja ja retkeilyalueita yms. Ennenhän puistoja pidettiin ylellisyystavarana, koristeina, joita varten varattiin maata sieltä, missä alue ei soveltunut muuhun käyttöön. Nyt sen sijaan puisto- ja virkistysalueet katsotaan yhtä täysivaltaisiksi asemakaavan osiksi kuin konsanaan tonttimaat tai katualueet. Näiden eri asemakaavaelinten piirissä on edelleen valvottava oikeata kehitystä. Liiketaloja ja huoneistoja tulee olla tarpeellinen määrä, samoin asuntoja, joiden suuruuden ja laadun tulee vastata asujaimiston perhekokoomusta ja laatua. On välttämätöntä huolehtia siitä, että rakennetaan niitä huoneistolajeja, joista on puute, tai joita tulevaisuudessa ilmeisesti tarvitaan, kun taas sellaisten huoneistojen jatkuvaa rakentamista on koetettava ehkäistä, joita ruokakuntien suuruuteen ja laatuun nähden jo ennestäänkin on liikaa. Samalla on pidettävä mielessä, että vaatimukset todennäköisesti kasvavat elintason kohotessa, joten nyt pystytettäviä taloja ei saa rakentaa sellaisiksi, että ne liian nopeasti vanhettuvat ja joutuvat hyljeksityiksi. Rakennus on siksi kallis, että sen tulee pystyä palvelemaan ainakin paria miespolvea. Siksi sen tulisi myös olla kyllin tilava ja rakenteeltaan sellainen, että se helposti voitaisiin sisältä uusia, kun se ei enää muuten kykene pitämään puoliaan uudempia rakennuksia vastaan. Samantapaisten näkökohtien tulee olla vallitsevia muitakin asemakaavan eri yksityiskohtia suunniteltaessa. Niinpä esim. koulujen luku ja suuruus on sovitettava oppilaskannan mukaan.

Asemakaavallinen suunnittelu ei meidän päivinämme kuitenkaan voi pysähtyä vain edellä esitettyyn, silmin havaittavaan ja kourin tunnettavaan.

Asutusyhdykskunta, kaupunki, ei sisällä vain kuorta, vaan ennen muuta elämää ja toimintaa. Sen tulee tarjota asukkailleen koti ja virkistys, mutta erityisesti elinmahdollisuudet, siis elinkeinoja. Asuintaajama ei ole itsetarkoitus, vaan elämä on sen luonut välttämättömyyden pakosta. Se ei voi olla toimeton, vaan sen tulee olla hedelmällinen osa valtakunnan kokonaisuudessa.

Sen tulee tuottaa ja tuotteistaan ansaita hankkiakseen toimeentulonsa. Asuintaajaman tuotanto on sellaista, mikä vaatii useiden ihmisten yhteistoimintaa suppealla alueella. Siinä se on vastakohtainen maaseudulle, jossa tuotanto edellyttää laajoja alueita, lähinnä peltoja ja metsiä. Maaseutu tuottaa elintarvikkeita ja raaka-aineita, jotka ovat asuintaajamalle välttämättömiä. Asuintaajama valmistaa teollisuustuotteita itselleen ja maaseudulle, hankkii ympäristöstään ja kauempaa tavaraa ja jakaa sitä maaseudulle tai lähettää sitä kauemmaksikin. Asuintaajama hoitaa myös muuta huoltoa, terveydellistä, sosiaalista ja henkistä. Opetus- ja sivistystehtävät kuuluvat sen velvollisuuksiin, samoin hallinnon pääosa. Asuintaajama ja sen ympärillä oleva maaseutu, sen vaikutusalue, ovat siten toisistaan erottamattomasti riippuvaisia. Niillä on velvollisuuksia toisiaan kohtaan, ja niillä on etua toisistaan. Tämän vuoksi ei asuintaajaman, kaupungin tms:n suunnittelua voida suorittaa vain tuijottamalla siihen itseensä, vaan on vaikutusalue otettava määräävänä tekijänä huomioon. Ellei kaupunki pysty hyvin vaikutusalueitaan palvelemaan, se itse surkastuu. Jos se sitä vastoin hyvin täyttää velvollisuutensa tässä suhteessa, vaikutusalueen hyvinvointi kohoaa, ja kaupunki itsekin edistyy. Kaupungin tai muun taajaman kunnallinen politiikka ei näin ollen saa olla itsekästä ja lyhytnäköistä, vaan kokonaisuuden, ts. itsensä ja vaikutusalueensa parasta tavoittelevaa ja niitä palvelevaa. Kunnallinen johto ei saa supistua juoksevien asioiden hoidoksi. Ei saa tyytyä antaa-mennä-politiikkaan, vaan kunnan johdon tulee olla valpasta, aloitteita tekevää ja toimivaa. Ellei mitään tehdä, ei mitään tapahdu, mutta silloin nukutaan, kalkkiudutaan ja päädytään kuolemaan. Käsite elämä edellyttää sen sijaan toimintaa, liikettä, muuttumista. Mitään ei saavuteta ilman tarmoa ja uskallusta.

Tämä pitää paikkansa myös suunnitteluun nähden. Miten paljon määrätietoisella suunnittelulla voidaan aikaansaada, voidaan todeta käytännössä. Ehkäpä parhaimpana esimerkkinä tästä voidaan mainita Tennessee-laakson seutus suunnittelu. Kuten tunnettu, tämä osa Yhdysvaltoja oli takapajulle jäänyttä aluetta. Suun-

nitelmallinen toiminta on kuitenkin kohottanut sen elintasoja tähän mennessä yli puolella, ja kuitenkin suunnittelu ei vielä ole ehtinyt vaikuttaa siellä täydellä voimallaan. Paitsi sitä, että Tennesseeessä suunniteltiin ja rakennettiin voimalaitokset, järjestettiin liikennesuonet, suunniteltiin asuintaajamien sijoitus ja alueet, muodostettiin maanviljelystilat tarkoituksenmukaisimmalla tavalla ja hoidettiin lannoitusaineiden valmistus ja jakelu, kohdisti suunnitteluelin, TVA, tarmonsia elinkeinojen lisäämiseen. Siinä mielessä mm. tutkittiin, mitä teollisuuksia alueella tarvittaisiin, tai mille siellä olisi edellytyksiä. Tällöin tehtiin yksityiskohtaiset sijoitusta, tuotantoa ja markkinointia koskevat tutkimukset, ja kun yritys havaittiin kannattavaksi, kutsuttiin teollisuusmiehiä neuvotteluun, jossa heille tarjottiin suunnitelmat toteutettaviksi.

Tennesseeen esimerkin pitäisi saada seuraajia meilläkin. Kaupunkien olisi vastaavalla tavalla hankittava tietoja niistä tarpeista, joita vaikutusalueella ja itse kaupungissa esiintyy, ja selvitettävä, kannattaisiko paikkakunnalle perustaa tuotantolaitoksia puutteiden poistamiseksi. Samoin olisi tutkittava, mitä edellytyksiä uusille teollisuuksille siellä olisi olemassa. Onhan huomattava, että maanviljelys ei pysty jatkuvasti työhönsä kytkemään lisäväkeä, minkä vuoksi maaseudun asukasluvun lisäkasvun tulee ainakin suurelta osaltaan hakea itselleen toimeentulo toisista ammateista ja sen tähden siirtyä asuintaajamiin ja kaupunkeihin. Lähinnä tulee silloin teollisuus kysymykseen. Sehän elättää jo puolet kaupunkiemme ja kauppaloittemme väestöstä.

Tällaisia elinkeinoelämän täydentämistä ja kehittämistä selvittäviä tutkimuksia ei meillä vielä ole suoritettu, joskin joitakin pinnallisia arviointeja paikkakunnalla toimivan teollisuuden tulevista kehityksestä on yleiskaavatutkimuksissamme esitetty. Varmaan onkin perin vaikeata laatia tällaisia ennusteita, eikä niiden paikkansapitävyydestä voitane mennä takuuseen. Kuitenkin tuntuu todennäköiseltä, että tieteellinen syventyminen tähän ongelmaan saattaisi tuoda esiin arvokkaita näkemyksiä, eikä tarvittaisi montakaan toteuttamiseen johtanutta ehdotusta, ennen

kuin tähän työhön uhrattu uurastus olisi tullut täysin korvatuksi. Tästä avautuisi talous- ja teollisuusmiehillemme uusi yhteistyön ala. Nähdäkseni olisi kunnallishallintojen ainakin yritettävä käyttää tätä tietä yhdyskuntansa taloudellisten olojen edistämiseksi, sillä siten voitaneen helpottaa monilla paikkakunnilla vakinaisesti esiintyvää työttömyyttä.

Elinkeinoelämän edelleen kehittämissä tulee lisäksi ottaa huomioon yhdyskunnan tasapainoisuus. Monesti voidaan todeta, että jokin teollisuus on paikkakunnalla täysin ylivoimainen työnantaja. Tällainen yksipuolinen kehitys ei ole onnellista. On sattunut tapauksia, jolloin jollekin pienehkölle paikkakunnalle on rakennettu uusi suurteollisuus, joka on kohottanut väkiluvun parissa vuodessa kaksin- tai useampikertaiseksi. Siitä on ollut seurauksena, että kunnan on ollut pakko ryhtyä laajentamaan laitoksiaan. On ollut lyhyessä ajassa rakennettava kansakouluja, lastentarhoja, sairaaloita, virastoja, urheilukenttiä ym., mitkä ovat saattaneet kunnan taloudellisen kestokyvyn vaikeaan asemaan. Samalla on koko yhdyskunta saattanut muodostua erittäin suhdanneherkäksi. Jos näet mainittu suurteollisuus joutuu laskusuhdanteen alaiseksi, aiheutuu siitä äkillisesti suurta työttömyyttä ja taloudellisia vaikeuksia koko kunnalle. Tämä osoittaa, miten vaarallista on rakentaa kaikki niin sanoakseni yhden kortin varaan. Yhdyskunnan kannalta on erittäin tärkeitä, että paikkakunnalle saadaan monipuolista toimintaa, ja sen vuoksi on edullisempaa saada sinne runsaasti keskikokoista ja pienehköä teollista toimintaa kuin jokin harva suurtuotantolaitos.

Tasapainoisuuden toivomus ei kuitenkaan rajoitu tähän. Siihen sisältyy myös se, että kaikilla asukkailla on riittävästi työmahdollisuuksia. Usein voidaan todeta, että työtä on tarjolla vain toiselle sukupuolelle. Niinpä esim. kutomateollisuus on valtavasti naisvoittoista, kun taas metalliteollisuus pääasiassa antaa toimeentuloa miesväelle. Muillakin aloilla, esim. konttorityön kohdalla, muotiteollisuudessa ym. saattaa esiintyä voimakasta naisistumista. Yhteiskunnalliselta kannalta katsoen tällainen tilanne, mikä on erittäin näkyvästi havaittavissa esim. pääkaupungissamme, ei ole

onnellista. Tämä näkökohta antaa osaltaan aihetta yhdyskuntien kunnalliselle johdolle pyrkiä positiivisin keinoin palauttamaan tasapainoa kunnassaan.

Voitaneen sanoa, että tasapainoisuus yhteiskunnassa on tärkeämpi kuin suuruus. Monet elinkeinot voivat olla surkastuneita toisten sen sijaan kasvettua liian suuriksi. Jotkut potevat työvoimapulaa, toiset eivät voi tarjota työtä kaikille pyrkijöille. Asuntojen määrä voi olla puutteellinen ja sijoitus sopimaton, niin että esim. jollakin teollisuuslaitoksella ei ole riittävästi asuntoja työväestölle tehtaan läheisyydessä, vaan työntekijät joutuvat päivittäin kulkemaan suhteettoman pitkiä ja aikaa tuhlaavia matkoja kodin ja työpaikan välillä. Jonkin laitoksen työntekijäin suurin osa voi asua aivan toisella puolen kaupunkia, kuin missä työpaikka sijaitsee. Tällaista tilannetta on asemakaavallisella suunnittelulla pyrittävä korjaamaan. Onnistuneita tuloksia onkin siten saavutettu, kun on avattu vastaava määrä uusia asuntoalueita. Toisaalta on teollisuudelle osoitettava aluetta riittävästi ja oikeilta paikoilta. Tarvitaan kortteleita suurehkolle teollisuudelle ja varastoille ratapihojen, raiteiden ja sataman lähetyviltä, kun taas pienempi teollisuus voi tulla toimeen autokuljetuksen varassa ja sijoittua vapaammin asumalähiöiden äärelle. Varsinaiselle kaupunkiteollisuudelle, jommoiseksi luetaan graafinen, muoti- ym. etenkin lyhytaikaista arvoa omaavaa tavaraa tuottava teollisuus, on varattava toimintamahdollisuuksia kauppakeskusten ja asumalähiöiden keskiöiden ulkolaidoilta. Monenlaisen huolto- ja korjaustoiminnan tulee niin ikään saada paikkansa sieltä, mistä käsin se voi helposti päästä välittömään kosketukseen asiakaspiirinsä kanssa. Siten asemakaavoitus voi monella tavalla edistää tasapainoisuutta, mutta ei yksinään ilman kunnallisen johdon harjoittamaa järkevää ja toimeliasta politiikkaa.

Huomattava merkitys yhdyskunnan menestykselliselle muotoutumiselle on tarpeelliseksi todetun rakennusvolyymin oikealla sijoituksella asemakaava-alueelle. Torniuutumisen kulkutauti on Amerikan miljoonakaupungeista kulkeutunut Suomen pienjinkin kaupunkeihin. Sen tuhoisat seuraukset on jo todettu Atlantin toi-

sella puolella, mutta sen mainingit ovat vasta viime vuosikymmeninä ehtineet Suomeen asti. Jokainen tontinomistaja arvioi tonttinsa korkeahintaiseksi ja haluaisi saada rakentaa sille monikerroksisen rakennuksen. Siten voidaan jossakin pienessä maa-seutukaupungissammekin nähdä Helsingin esikuvan mukaan rakennettuja yksityisiä tontteja kokonaisuudesta räikeästi erot-tautuvine ylikorkeine rakennuksineen. Kuvitelmat tontin suuresta arvosta ja sen muka vaatimasta monikerroksisesta rakennuksesta ovat suuresti liioiteltuja ja tuhoisia. Tontin osuus kiinteistön muodostamiskustannuksissa on suhteellisen vähäinen. Se tode-taan mm. Arava-lainoituksen yhteydessä. Siinähan tontin enim-mäisosuus hankintakustannuksiin ei yleensä saa kohota 5—8 %:a korkeammaksi, mikä merkitsee, että tontin vaikutus vuokraan jää tätäkin pienemmäksi rajoittuen mainitusta suhdelvusta enintään kahteen kolmannekseen. Samoin voitto, mikä saavutetaan kerros-ten lisäämisellä, supistuu kerros kerrokselta erittäin nopeasti ai-van mitättömäksi, ja hissien tarve nielaisee sangen suuren osan sen tuottamasta edusta. Samalla kertaa kuitenkin jokainen kerros tuo oman annoksensa asukkaita ja liikennettä alueelle, niin että pieni suurkaupunkimme Helsinkiin jo kamppailee liikennevai-keuksien kanssa. Tämä osoittaa, että yhteiskunnalliselta kannalta katsoen on kerrosmäärällä ja rakennusoikeuden suuruudella erit-täin suuri merkitys. Rakennusoikeutta on sen tähden jaettava erittäin harkiten päämääränä onnelliset asumissuhteet.

Tässä tehtävässä on ensimmäiseksi pyrittävä järjestämään yh-dyskuntaan oikea määrä omakotimaista asutusta, joka on paras asuinmuoto kasvuiässä olevia lapsia ajatellen. Lapsi tarvitsee ko-din, ja pienelle lapselle on välttämätöntä, että hänellä on leikki-tanhut oman kodin pihalla. Omankodin psykologinen merkitys kasvatuksessa lienee jo yleisesti tunnustettu, vaikka meillä vielä voidaan hairahtua rakentamaan vuokrakasarmeja suurperheisille! Valitettavasti meillä ei vielä ole suoritettu pätevää tutkimusta siitä, mikä määrä omakoteja kaupungeissamme ja pienemmissä yhdyskunnissa tarvittaisiin, mutta varmaan niitä suurissa kaupun-geissa pitäisi olla ainakin puolta asukasmäärää varten ja pienissä

yhdyskunnissa enemmänkin. Viimeksi mainittu on luonnollista, sillä rakennuspääoman niukkuus sekä kysyntä ja tarjonta vuokrahuoneistojen kohdalla johtavat siihen, että pienemmällä paikkakunnalla on pakostakin käytettävä pienempää rakennusyksikköä kuin suurella. Toinen puute meillä on se, ettei meillä ole saatu käytäntöön halvempia omakotimuotoja, ketjutaloja ja rivitaloja, muuta kuin näytteeksi. Kuitenkin niiden avulla päästäisiin paljon halvempiin asemakaavakustannuksiin ja tehtäisiin monille vähävaraisille mahdolliseksi oman kodin hankkiminen.

Erisuuruisten rakennusyksiköiden sovitus asemakaavaan on lisäksi kytketty maan hintaan ja liikenneäkökohtiin. Rakennetulla tai muuten kalliilla maalla on pakostakin käytettävä taajahkoa asutusta, kun taas harvempi asutus voidaan sovittaa laidemalle, alueille, mitkä ovat liikenteen puolesta rauhoitetumpia ja joilla suurempi luonnonvaltaisuus asemakaavassakin on toteutettavissa. Kerrostaloja taasen tarvitaan muodostamaan ydin asumasoluihin ja asumalähiöihin, sillä kukin tällainen kaupunginosan on tehtävä elinkelpoiseksi. Sinne on saatava kyllin suppealle alueelle riittävä asujaimisto, jotta sinne kannattaisi perustaa tarpeelliset myymälät, välttämättömimmät yleiset laitokset ja alueet sekä ulottaa sinne tarpeelliset kadut ja autolinjat.

Tässä kosketeltu näkökohta osoittaa, että on tarpeen luoda kyllin suuria asutusyksiköitä. Kaupungeissamme tuleekin siten enimmäkseen kysymykseen jo olevien asutussikermien tarkoituksenmukaisen suuruuden saavuttaminen. Vasta sen jälkeen on ryhdyttävä suunnittelemaan asutusta aivan uudelle paikalle. Huomataan myös, ettei kaikkia kerrostaloja ole sijoitettava yhteen ryhmään kaupungin keskukseen, vaan tulee niitä ohjelmallisesti jakaa asemakaavallisesti tarpeellisille paikoille. Erittäinkin on haitallista sovittaa suuria asukasmääriä asumaan kaupunkien kauppakesküksiin. Sinne eivät asukkaat kuulu. Siellä vallitseva ahtaus ja suuri liikenne sekä maan korkea hinta eivät ole asuntoalueelle sopivia. Kauppakeskus on päinvastoin muotoiltava kokonaan omaan tarkoitukseensa sopivaksi, ja tämä edellyttää toisenlaista suunnittelua kuin asuntoalueilla.

Rakennusoikeuden jakamisessa eri kortteleiden kesken ja eri kaupunginosiin on huolehdittava siitä, että tontit saavat riittävän rakennusoikeuden. Tämä koskee esim. ennestään rakennettuja tontteja, joiden omistajille täytyy käydä mahdolliseksi nykyisen rakennuksen uudelleen rakentaminen, silloin kun se tulee vanhanaikaiseksi ja kannattamattomaksi. Sen vuoksi täytyy rakennusoikeutta säästää sopivasti koko asemakaava-alueelle, eikä sitä saa antaa yksinoikeudeksi vain keskikaupungin tonteille. Nykyaikaisessa asemakaavassa määritetäänkin tonttien rakennusoikeus erityisten asemakaavamääräysten avulla. Tällainen rakennusvolyymin tarkka säännöstely onkin välttämätöntä, sillä jo suunniteltaessa täytyy voida arvioida, paljonko asutusta ja paljonko liikennettä kaupungin kuhunkin osaan tulee. Muuten kävisi mahdolltomaksi tietää, minne ja paljonko esim. kansakoulutontteja ja pallokenttiä on varattava taikka kuinka suuriksi kadut, paikoitusalueet ja kaikkinaiset johdot on mitoitettava. Tarkoituksenmukaisen ja kitkattoman asumisen, toiminnan, liikkumisen ja virkistymisen tavoittaminen tekee sen välttämättömäksi.

Viimeksi esitetyt näkökohdat osoittavat taaskin, miten tähdelistä on, että rakennusoikeuksiinkin nähden noudatetaan määrätietoista, ohjelmallista kunnallispolitiikkaa. Meillä on aivan yleistä, että jotakin tonttia rakentamaan ryhdyttäessä anotaan kaupungilta lisäoikeutta rakennuksen suurentamiseksi. Valitettavasti tällaisiin pyyntöihin suostutaan varsin avokätisesti huomaamatta, että koko kaupungin mitoitus ja sen varaan nojautuva terve rakentaminen siten vaarannetaan. Luisutaan myös helposti kuu-luisaksi tulleeseen »ilman» myyntiin.

Lisärakennusoikeuksien myöntämisessä on oltava erittäin pidättyviä. Sellaiseen ei ollenkaan ole suostuttava, jos siitä koituu jotain haittaa naapureille, liikenteelle tai yleensä yhdyskunnan kokonaisuudelle. Ellei tällaisia haittoja, ahdinkoa, tasapainon siirtymistä, auringottomuutta tms. aiheudu, voidaan lisäoikeuden mahdollinen myöntäminen ottaa harkittavaksi. Jos silloin tultaisiin myönteiseen tulokseen, minkä ei koskaan pitäisi tapahtua, ellei siihen todella ole pakottavaa tarvetta tai ellei siten jotakin

aivan erityistä yhteistä etua voiteta, on tällaisesta lisäoikeudesta saatava vastaava hyvitys joko maan luovutuksen, parempien valaistussuhteiden, suuremman väljyyden tai rahallisen korvauksen muodossa. Katsoisin näet tämän välttämättömäksi, jotta oikeudet ja velvollisuudet säilyisivät tasapainossa. Ellei mitään vastiketta vaadita, olisi oikeudenmukaisuuden säilyttämiseksi kaikille muillekin tonteille myönnettävä vastaavanlainen lisäoikeus. Selvää on, ettei tällöin tietenkään saa vajota oikeuksien myyntiin rahasta. Sen vuoksi tuleekin asemakaavoja vahvistavien valtion elinten mitä huolellisimmin valvoa sitä, ettei asemakaavan muutoksille myönnetä vahvistusta, jos muutoksesta havaitaan syntyvän jonkinlaista haittaa. Kuntien viranomaisilta vaaditaan tässä myös järkkymättömän tuomarin oikeudenmukaisuutta.

Asutusta toteutettaessa on paitsi oikeata kokoa ja rakennetta tavoiteltava oikeata järjestystä. Tämä on välttämätöntä sekä taloudellisten että teknillisten syiden takia. Vanha sananlaskukin neuvo, että tyvestä puuhun nousee. Tämä koskee erityisesti kaikkia johtoja, siis myös liikennejohtoja eli katuja. Joudutaan kerrassaan nurinpäiseen tilanteeseen, jos rakentamista sallitaan esim. ensin johtojen latvoilla ja sitten vasta suupuolella. Sellainen rakentaminen pakottaa heti alkuvaiheessa rakentamaan johdot koko pituudeltaan, vaikka niiden tarve ilmestyy vasta sitä myöten kuin rakentaminen edistyy. Johtojen ja katujen varsia on siis alettava rakentaa niiden alkupäästä päin. Siten säästyään suurista korkotappioista. Mutta sen ohella on muutenkin välttämätöntä noudattaa järkipäistä rakentamisjärjestystä. Ei ole siirryttävä uutta aluetta tai sen osaa rakentamaan, ennen kuin edellinen osa on tullut kokonaan valmiiksi. Myös on asuntoja rakennettaessa huolehdittava siitä, että samalla kertaa rakennetaan kaikki muukin, mitä po. asutuksen osaa varten tarvitaan. Voidakseen näet asua uudella asemakaava-alueella ihmiset tarvitsevat siellä monenlaista huoltoa, kuten tärkeimpiä myymälöitä, lastentarhan, kansakoulun, kokoustalon yms. Jos näitä joudutaan odottamaan vuosikautia, aiheutuu siitä sellaisia haittoja, joita nykyajan asuintaajaman asukas ei halua ottaa rasiitukseensa. Hän

ei halua muuttaa »korpeen» uudisasukkaaksi, vaan vaatii nykyajan mukavuuksia katujen, vesi- ja viemärijohtojen sekä kulkuneuvojen lisäksi. Tämän takia tulee uuden asuma-alueen rakentamiseen alun perin sisällyttää tarpeelliset yhteiset laitokset. Tämä on muutenkin asianmukaista. Ellei näet siten menetellä, ruuhkaantuu yhdyskunnan rakennusmäärä, ja sitä vaikeammaksi tulee siitä selviytyä. Tuonnemmaksi lykkäämisellä ei näistä tehtävistä vapauduta, ja tavallista on, että ne myöhemmin tulevat kalliimmiksi, etenkin rahan arvon jyrkinä alenemisaikoina. Vaatimuksetkin pyrkivät ajan kuluessa aina suurenemaan. Kaikki olisi pyrittävä yhteen menoon saattamaan lopulliseen kuntoonsa istutuksia myöten. Valitettavasti uudet asutusalueet meillä jätetään jopa vuosikymmeniksi puolivalmiiseen kuntoon, mikä suinkaan ei ole olojamme mairittelevaa. Muissa Euroopan sivistysmaissa ollaan tässä suhteessa meistä selvästi edellä. Meikäläinen tilanne todistaa saamattomuutta ja sitä, ettemme itse lainkaan huomaa, että jotain vielä puuttuu. Ihmekö, jos uudet asutusalueet tavallisesti vaikuttavat »esikaupungeilta».

Jotta kunta voisi järkipäisesti hoitaa asemakaavoitusta ja uutta rakentamista, tarvitaan maa-alueita, ja nimenomaan kunnan omassa omistuksessa. Ellei kunta itse omista uutta asutusta varten tarpeellista maata riittävästi, joutuu tonttien myynti yksityisten asiaksi, ja silloin pääsevät itsekkäät pyrkimykset yleensä voitolle. Maan hintaa kohotetaan vuosi vuodelta niin pitkälle kuin maksukyky suinkin sallii. Voidaanpa pidättäytyä kokonaankin tontteja luovuttamasta ja jäädä odottamaan maan hinnan nousua. Erittäin tukalaksi muodostuu tilanne siellä, missä suurin osa asemakaava-alueita kuuluu yhdelle maanomistajalle, joka silloin saa yksinoikeuden maamarkkinoilla. Yhteiskunta joutuu hänen armoilleen. Kuta kalliimmaksi maapohjan hinta kohotetaan, sitä kalliimmaksi eläminen sillä alueella muodostuu. Maan hinnan matalana pitämisen täytyisi siten olla jokaisen yhdyskunnan pyrkimyksenä. Jotta kunta voisi päästä tähän, sen tulee olla riittävän vaikutusvaltainen tekijä tonttimarkkinoilla. Sillä tulee aina olla kylliksi tontteja tarjottavana seuraavaa rakennuskautta var-

ten. Maata on sen vuoksi ajoissa ostettava, niin että se ehditään ennen rakentamiseen ryhtymistä saattaa asianmukaiseen kuntoon, ts. kartoittaa, asemakaavoittaa, rakentaa sinne kadut ja viemärit jne. Maan ostaminen myöhäisessä vaiheessa merkitsee myös säännöllisesti maan hinnan nousua. Ostamisen tuleekin tapahtua, ennen kuin maa on ehditty jakaa pieniin palstoihin, sillä kuta pienempi palsta, sitä kalliimpi yksikköhinta siitä on maksettava, kaikkein kallein, jos aluetta jo on päästetty rakentamaan. Maa on pyrittävä ostamaan vapaassa kaupassa, sillä pakkolunastus nostaa hintaa yleensä huomattavasti.

Kunta tarvitsee maata paljon muuhunkin kuin uusien asuntoalueiden muodostamiseen. Liian tiivistyneissä yhdyskunnissa sitä kaivataan myös taajan asutuksen väljentämiseen. Nykyisin on alettu kiinnittää yhä enemmän huomiota riittävän väljyyden säilyttämiseen asemakaava-alueella. Katsotaan, että jokaista rakennukseen tulevaa kerrosneliometriä kohti tulee olla riittävästi vapaa-aluetta. Kerrostaloalueillakin rakentamattoman maan määrän tulisi olla kerrosalaan verrattuna n. kolminkertainen, ja omakotimaisen asutuksen piirissä se kohoaa kerrosalan kymmenkertaiseen määrään. Väljyyden vaatimus ei kohdistu vain asuinalueisiin, vaan etenkin toisen maailmansodan jälkeen on myös alettu käsittää, miten väljyyttä tarvitaan kauppakeskuksissakin. Tähän vaikuttaa sekä parempien valaistussuhteitten tavoittaminen että etenkin autojen riittävien paikoitusmahdollisuuksien varaaminen. Voimakas autoistuminen ja paikoitusalueiden puute on esim. Amerikassa johtanut siihen, että suuret tavaratalot ovat eräissä kaupunkien liikekeskuksista uusille asuntoalueille voidakseen ympärillään varata tilaa ostajiensa autojen paikoitusta varten. Liikemiehet ovat todenneet, että asiakkaat ovat halukkaampia ajamaan autoillaan muutamia kilometrejä kauemmas, kunhan he vain löytävät ajoneuvolleen tilan myymälän läheltä.

Nykyaikaisen asemakaavoituksen toteuttamiseksi kunnan on hankittava omistukseensa laajoja virkistys- ja retkeilyalueita, urheilualueita, yleisten rakennusten tonttimaita, maata leveitä vyö-

hykkeitä edellyttäviä pääteitä, paloturvallisuutta takaavia suoja-
vyöhykkeitä, teollisuus- ja satama-alueita yms. varten. Kunnan
tarvitsemat maa-alueet ovat siten nykyisin kasvaneet entiseen tar-
peeseen verrattuna moninkertaisiksi. Niiden hankkiminen mer-
kitsee sen vuoksi huomattavaa pääoman kiinnittämistä pitkiksi
ajoiksi maaomaisuuteen. Tämän helpottamiseksi olisi kuntien
syytä käyttää kaikki ne varat, joita vuosittain tonttikaupalla saa-
daan, uusien maa-alueiden oston, niin että maareserviä aina olisi
riittävästi olemassa.

Pahinta on, että maan jakamisen ja rakentamisen ollessa yleen-
sä vapaa nykyisten lainsäädännösten turvin meillä tuskin voidaan
estää uusien järjestymättömien asuinsikermien muodostumista
muilla keinoin kuin ostamalla asutusuhan alainen maa yhteiskun-
nalle. Tämän tehtävän riittävä toteuttaminen käy kuitenkin yleen-
sä yhdyskunnille ylivoimaiseksi. Sen vuoksi olisi välttämätöntä
saada lainsäädäntöön parannuksia. Parhaimmin tämä kysymys on
järjestetty Englannissa, missä v. 1947 alusta maan nykyisen käy-
tön muuttaminen on kielletty ilman ministeriön antamaa lupaa,
mikä puolestaan edellyttää sitä, että maanomistaja luovuttaa val-
tiolle koko sen ansiottoman arvonnousun, mikä maan uuteen tar-
koitukseen käyttämisestä syntyy.* Tämä määräys on käytännössä
johtanut siihen, että yksityinen maakeinottelu siihen liittyvine
palstoittamisineen ja tontinmyynteineen on kokonaan loppunut.
Meillä tuskin ainakaan vielä on mahdollisuuksia näin ankaran lain-
säädännön aikaansaamiseen. Olisi suuri saavutus, jos edes voitai-
siin saada säädetyksi laki, joka kieltäisi maanjaon ilman erikois-
tapauksissa annettua lupaa pienempiin alueisiin, kuin varsinainen
pienviljelys edellyttää, ja joka rajoittaisi maanomistukseen kuu-
luvan rakennusoikeuden samoin ilman poikkeuksellista lupaa tiet-
tyyn määrään, esim. 1 kerrosneliometriin alueen 100 m²:ä kohti.
Mutta kenties sitenkin päästäisiin suhteellisen hyviin tuloksiin,
että uuteen rakennuslakiin, joka kieltänee kaiken »taajan» ra-
kentamisen alueille, joita pidetään tarkoitukseen sopimattomina ja

* Näihin määräyksiin lienee nyttemmin tullut joitakin muutoksia.

joka asettaa taajan asutuksen ehdoksi sen suunnittelun, otettaisiin määräys maanomistajan velvollisuudesta luovuttaa kunnalle korvauksetta kaikki ne alueet, joita tarvitaan yleisiin tarkoituksiin hänen maalleen tulevaa asutusta silmällä pitäen. Mikäli tällaista aluetta tarvittaisiin toisen maasta hänen alueensa asutuksen hyväksi, hänen olisi sen hankkiminen korvattava.

Tällainen määräys lainsäädännössä olisi ilmeisesti oikeudenmukainen, koska maanomistaja tulee nauttimaan sen arvonnousun, mikä hänen pelto- tai metsämaansa muuttamisesta tonttimaaksi aiheutuu. Kun luovutusvelvollisuus mitattaisiin kunkin maanomistajan alueelle tulevan asutuksen mukaan, ei maanomistaja joutuisi luovuttamaan enempää maata, kuin minkä järkipärisen asemakaavoituksen mukaisesti alueensa vapaaehtoisesti asutettavaan kuntoon saattava maanomistaja muutenkin luovuttaisi yleiseen käyttöön. Näinhän esim. suurteollisuuslaitoksilla, kunnilla ja yleishyödyllisten asuntoalueiden muodostajilla on tapana menetellä. Kuitenkin olisi samalla määrättävä, ettei maanluovutusta tarvitse tehdä muuta kuin sitä mukaa, kuin luovutettua maata kuntoon saatetaan ja asutusta varten tarvitaan. Tällainen rajoitus on tarpeen mm. sen vuoksi, että monet asemakaavalliset suunnitelmat saattavat jäädä kokonaan paperille tai muuttua ennen kuin ne toteutetaan. Ei siis kaukaisten otaksumien takia sopisi ruveta avaamaan teitä pelloille eikä metsiin tai ottaa niistä osia pallokenttiä tai yleisiä rakennuksia varten tai muuhun yleiseen tarkoitukseen, mikä ei toteudukaan. Niin menetellen tuotettaisiin tarpeetonta haittaa maan käytölle sen entiseen tarkoitukseen, viljelyyn tai metsänhoitoon. Mutta sikäli kuin yleisiä alueita pannaan kuntoon tulevaan tarkoitukseensa, on luonnollista, että maata olisi niitä varten luovutettava. Luovuttamishetken ja luovuttamismäärän ratkaiseminen voitaisiin antaa valtion sopivan elimen, esim. lääninhallituksen, tehtäväksi. Luovutuksen kokonaismäärä olisi laskettava esim. sisäasiainministeriön vahvistamien yksikkölukujen perusteella ja vahvistettava yhtäaikaan asemakaavallisen suunnitelman vahvistamisen kanssa. Tarpeellisia yksikkölukuja voidaan saada ulkomaisesta kirjallisuudesta ja suh-

teellisen vähällä vaivalla meillä vahvistetuista asemakaavallisista suunnitelmista. Tällaisia lukuja käyttävät asemakaava-ammattimiehet meillä jo yleisesti suunnittelunsa ohjeena. Niinpä tiedetään jokseenkin tarkkaan paljonko katumaata, urheilualuetta, puistoa tms. virkistysaluetta ja yleisen rakennuksen tonttimaata meillä tarvitaan yhtä asukasta kohti laskettuna. Vuosi vuodelta saadaan lisäkokemusta tällä alalla, joten näiden ohjelukujen vahvistajalla on mahdollisuus myöhemmin niitä tarkistaa antamalla uusia niitä koskevia päätöksiä.

Tässä esitetty säännös maan korvauksettomasta luovuttamisesta yleisiä tarkoituksia varten yksinkertaistuttaisi asemakaavoituksen toteuttamista erittäin tuntuvasti, ja yhdyskunnat säästyisivät siitä suuresta »paperisodasta», mitä nykyinen lainsäädäntö edellyttää, ennen kuin maa saadaan yleiseen tarkoitukseen otetuksi. Onhan nykyisin sellaisessa tapauksessa melkein säännöllisesti turvaututtava pakkolunastukseen, mikä on sekä kallis että aikaa vievä toimenpide.

Yleinen alue edellytettiin tässä kunnalle luovutettavaksi, koska käsittääkseni juuri kunta on velvoitettava toteuttamaan asemakaavallisia suunnitelmia. Niinhän meillä onkin asian laita kaupungeissa ja kauppaloissa. Sen sijaan ei rakennussuunnitelman toteuttamista ole annettu kenenkään tehtäväksi. Seurauksena onkin ollut, että rakennussuunnitelmat ovat meillä enimmäkseen jääneet paperille. Vain missä suuri teollisuuslaitos tai yleishyödyllistä asutuspolitiikkaa harrastava kunta on omalle maalleen vahvistuttanut rakennussuunnitelman, se on päässyt toteutumaan. Tässä kohden uusi rakennuslaki tulee nähtävästi sisältämään parannuksia, mutta jää viimeksi esitetyssä muodossaan kuitenkin vielä puolitiehen, kun kuntien ei kaikissa tapauksissa tarvitsisi vastata rakennussuunnitelmien toteuttamisesta.

Kuntien maapolitiikan suhteen on vielä syytä korostaa maan hinnan matalana pitämistä. Tämä tulee kunnan itsensä muistaa hinnoitellessaan tonttejaan. Jos myytävien tonttien tai muun maan hinta määrätään korkeaksi, seuraa siitä, että kaupungin ostaessa maata tästä vastaavasti vaaditaan korkeampi hinta. Mitä kaupunki

mahdollisesti voittaa hinnoissa, sen se moninkertaisesti menettää pakkolunastuksissa ja vapaaehtoisessa maanostossa. Kaupunkien on sen takia pysyttävä tarkkaan kohtuudessa ja vältettävä tontinhintojen nostamista tonttien tuotantokustannuksia korkeammiksi. Kuitenkaan ei hintoja määrättäessä voida yksinomaan nojautua valmistuskustannuksiin, ts. maapohjan hinnan ja katujen sekä johtojen rakennuskustannusten yhteishintoihin, vaan on käytännön markkinahinnat myöskin otettava jossain määrin huomioon, jottei kunta joutuisi tekemään suoranaisia lahjoituksia tonttien ostajille. Tärkeintä on, että myyntiehdoilla estetään tontin siirtyminen kädestä käteen, mikä johtaisi tonttikeinotteluun ja hintatason keinotekoiseen kohottamiseen. Tonttien myyntiä ei pidä pyrkiä muodostamaan kunnan tulolähteeksi. Tuloarviossa se joka tapauksessa jäisi suuruusluokaltaan verrattain merkityksettömäksi, kun taas tontinhintojen kohoaminen vaikuttaa monella tavalla erittäin tuhoisasti koko yhdyskunnan kehitykseen. Kaupungit ja muut asuintaajamat ansaitsevat asukkaittensa ahkeruudella ja aloitekykyisyydellä sekä niistä saaduilla veroilla eikä maan myynnillä. Kuntien on siksi edistettävä toimeliaisuutta ja autettava »myllyjä pyörimään». Järkevä tonttipolitiikka voi tässä olla suureksi avuksi. Sen ohjeeksi tarvitaan huolellinen tonttien ja maan hinnoittelu, jota on noudatettava niin hyvin maata ostettaessa kuin sitä myytäessäkin. Hinnoittelun tulee pohjautua osaltaan kaupungin kasvuennusteiden mukaisesti laskettuun maan tarpeeseen, jotta välttyttäisiin luisumasta mielikuvituksellisiin suuruushaaveisiin ja niiden elättämiin otaksumiin ympäröivien maiden tulevasta suuresta »tonttiarvosta».

Jotta kuntien asemakaavapolitiikka johtaisi toivottuun tulokseen, on välttämätöntä, että kunta toimii suunnitteluun ja sen hoitoon nähden yhteistyössä sitä ympäröivien naapurikuntien kanssa. Tämä on edellytyksenä esim. pääteiden suunnittelun kohdalla, sillä tuleehan kaupungin tai asuintaajaman päätieverkon kunnan rajalla yhtyä naapurikunnan tieverkkoon, ja onhan monta muutakin kysymystä, joiden ratkaiseminen edellyttää yhteistä sopimista suunnitelmista ja toimintaohjelmasta. Erittäin tärkeitä

on, ettei laadittua suunnitelmaa tehdä tyhjäksi toisen kunnan toimenpiteillä. Näinhän esim. käy, jos naapurikunta päästää taajaa asutusta syntymään asuintaajamakunnan rajalle. Sinne syntyy silloin esikaupunkeja kaikkine niihin liittyvine epäkohtineen, joita sellaisissa tavallisesti esiintyy, ja joka tapauksessa joudutaan siihen, että asutus siirtyy pois sille vartavasten suunnitellulta alueelta, minne se oli tutkimusten perusteella esitetty sijoitettavaksi elimellisen asuintaajaman aikaansaamiseksi. Tällaista ei tietenkään voi pitää järkiperäisenä, sillä suunnitteluhan suoritetaan siinä nimenomaisessa tarkoituksessa, että syntyisi olosuhteiltaan mahdollisimman edullinen, oikein mitoitettu ja tasapainoinen yhdyskunta. Asemakaavallisessa suunnittelussa onkin tärkeimpiin kuuluvana seikkana se, että tehdään selväksi, minne mitään asutusta ei saa suunnitella.

Kuntien yhteistyö on tietenkin pyrittävä ulottamaan vieläkin laajemmalle, seutukaavoitukseen asti, sillä vasta sen perusteella voivat seutu ja sen keskiönä toimiva yhdyskunta kehittyä hyvinvoiviksi ja terveiksi.

Kunnallisen asemakaavapolitiikan tulee pyrkiä luomaan asujaimistolle onnellinen kotipaikka. Onnellisuuden ehtona on järkiperäisyys. Kuta lähemmäs täydellistä järkiperäisyyttä suunnittelussa ja sen toteuttamisessa päästään, sitä tyytyväisempiä asukkaat tällaiseen järjestelyyn tulevat olemaan. Täydellisyys tosin ei valitettavasti koskaan ole saavutettavissa, mutta varmaa on, että huolellisesti ja asiantuntemuksella tehty työ aina johtaa tulokseen, joka moninkertaisesti korvaa siihen uhratun vaivan.

Asemakaavan toteuttaminen on tehtävä, joka koskee oikeastaan kaikkia yhdyskunnan asukkaita, ellei muuten, niin veronmaksajina. On selvää, että jonkin suunnitelman toteuttaminen tulee varsin hankalaksi, jos sen toteuttajat suhtautuvat siihen epäillen tai vastahankaisesti. Tämän vuoksi on pidettävä erittäin tärkeänä sitä, että kunnan johto pitää yhdyskunnan asukkaita tietoisina niistä pyrkimyksistä, joihin se suunnittelullaan tähtää. Niin ikään yksityisten suunnitelmien selvittäminen kuntalaisille on välttämätöntä. Heidät on saatava käsittämään ne periaatteet ja kor-

keammat päämäärät, joita tavoitellaan. Silloin heidän mielenkiintonsa yhdyskunnan yhteisiä pyrkimyksiä kohtaan herää, ja myötätuntoisina he antavat kannatuksensa kunnan asutuksen kehittämistä tarkoittaville toimenpiteille. Siinäkin tapauksessa, että heidän oma etunsa joutuisi jossain määrin kärsimään kunnan suunnitelmista, heidän on helpompi niihin mukautua, jos he tuntevat periaatteet, joihin nojautuen asemakaavoitus tai rakentamista koskevat määräykset on annettu. On siis täysi syy selvittää paikkakunnan asukkaille tulevaisuuden suunnitelmia ja lähimpiä toteuttamisohjelmia. Esitelmät, suunnitelmien näytteille pano, julkaisut, filmit yms. voivat tässä suhteessa suuresti auttaa kunnallista johtoa ja samalla lujittaa yleisön ja viranomaisten keskinäisiä suhteita. Lueteltuja keinoja on siten syytä käyttää hyväksi.

Kaikki asemakaavallinen ja rakentamista koskeva suunnittelu on meidän päivinämmä tullut paljon tärkeämmäksi, kuin mitä se oli menneinä aikoina. Silloin kehitys oli hidasta. Kaupungit saattoivat säilyttää muotonsa miltei muuttumattomana sukupolvien ajan. Nykypäivinä kehitys on paljon nopeampaa. Yhdyskunnat kasvavat entistä voimakkaammin ja elämäntavat muuttuvat nopeassa tahdissa. Tekniikan ja erittäinkin liikenteen kehittyminen on tuonut esiin aivan uusia probleemoja, joita entisaikojen yhdyskuntien suunnittelijat eivät edes aavistaneetkaan, ja ken ammatikseen seuraa tämän alan kehitystä, toteaa, että kymmenessä vuodessa saattaa ilmaantua uusia suunnittelua hallitsevia periaatteita, jotka toisinaan voivat olla miltei vastakkaisia entisten aikojen näkemyksille. Sellaisissa oloissa havaitsee selvästi, että yhdyskunnan maan käyttöä ja rakentamista ohjaava suunnittelu ei ole kertaalleen tehtävää, vaan jatkuvasti hoidettavaa työtä, joka vaatii valpasta olojen muutosten seuraamista ja selvittelyä. Tämän nojalla yhdyskuntalaivan purjehdussuunta voidaan ohjata nykypolven ja tulevaisuutta parhaimmin palveleviin ratkaisuihin. Yhdyskunta elää ja suunnittelu elää sen mukana.