



Ympäristöministeriö
yliarkkitehti Niina Kilpelä

Asia: Luonnos ympäristöministeriön ohjeeksi rakennuksen esteettömyydestä

Suomen opiskelija-asunnot SOA ry on opiskelija-asuntoyhteisöjen valtakunnallinen edunvalvonta- ja yhteistyöjärjestö. SOA:n jäseninä on 19 opiskelija-asuntoyhteisöä sekä opiskelijajärjestöt Suomen ylioppilaskuntien liitto (SYL) ja Suomen opiskelijakuntien liitto - SAMOK. Jäseninä olevat opiskelija-asuntoyhteisöt toimivat tärkeimmillä opiskelupaikkakunnilla ja ne omistavat yhteensä hieman yli 40 000 vuokra-asuntoa, joista valtaosa on rakennettu valtion tuella. Opiskelija-asuntoyhteisöt ovat yleishyödyllisiä yhteisöjä, joko säätiöitä tai kaupunkien omistamia yhtiöitä. Ne eivät jaa osinkoa tai muuta etuutta perustajilleen tai omistajilleen. SOA:n jäsenyhteisöjen tavoitteena on tarjota opiskelijoiden toiveita ja tarpeita vastaavia asuntoja kohtuulliseen hintaan. SOA:n jäsenet noudattavat vuokrissaan omakustannusperiaatetta, eli vuokra määräytyy todellisten pääoma- ja ylläpitokustannusten mukaan.

Yleistä

Suomen opiskelija-asunnot SOA ry kiittää mahdollisuudesta lausua luonnoksesta ohjeeksi rakennuksen esteettömyydestä. Ohjeistus asetuksen soveltamiseksi ovat ilman muut tarpeellinen. Esteettömyysasetuksen yhtenä tarkoituksena oli perustelumuioston mukaan edistää säännösten soveltamisen ennakoitavuutta ja yhtenäisyyttä. Selkeät ja yhdenmukaiset soveltamisohjeet vähentävät riskiä paikkakuntaakohtaisista soveltamiseroista.

Asetuksen perustelumuioston mukaan sen tavoitteena on myös selkeyttää eroa velvoittavien säännösten ja ohjeiden välillä. Aiemmassa rakennusmääräyskokoelman osassa F1 oli sekä ohjeita että määräyksiä, mutta säännösten soveltamisessa myös ohjeet muodostuivat ja tulkittiin tosiasiasa sitoviksi määräyksiksi. Nyt, kun uudella asetuksella monet aiemmista ohjeista on nostettu suoraan määräyksiksi, tulisi asetuksen perusteella annetun ohjeistuksen sisältää vain sellaisia tarkennuksia, jotka ovat suoraan johdettavissa asetuksen sisällöstä. Nykyisellään ohjelunnos sisältää myös sellaisia ohjeita, jotka tiukentavat perusteetta asetuksella säädettyjä vaatimuksia. Tämä johtaa riskiin siitä, että jatkossa nämä tiukentavat ohjeistukset ja esimerkit tulkitaan käytännön soveltamisessa määräyksiksi. Tämä olisi vastoin asetuksen tavoitetta selkeyttää ja yhdenmukaistaa soveltamista.

Määritelmät

Määritelmien sisällyttäminen ohjeistukseen selkeyttää ja yhdenmukaistaa termien käyttöä ja ymmärtämistä ja on siksi perusteltua. On kuitenkin varmistettava, että kaikki tarvittavat

termit on määritelty ja ettei kirjattu määritelmä poikkea siitä, miten sitä ohjeistuksen muissa osissa sovelletaan.

Määritelmien mukaan *”palveluasumiseen tai liikkumis- tai toimimisesteisen henkilön tuettuun asumiseen tarkoitettu asunto viittaavat sosiaalihuoltolaissa tarkoitettuihin asumispalvelun muotoihin.”* Muualla ohjeistuksessa tämä kuitenkin laajennetaan koskemaan myös viittä prosenttia opiskelija- ja nuorisoasunnoista. Asetuksen mukaan opiskelija-asunnoista viiteen prosenttiin, kuitenkin vähintään yhteen asuntoon, on tehtävä 6 §:n 2 momentin mukainen wc- ja pesutila. Tämä ei kuitenkaan muuta kyseisiä asuntoja sosiaalihuoltolaissa tarkoitettuihin asumispalvelun muodoksi. Sosiaalihuoltolain mukaan asumispalveluiden järjestäminen on kunnan vastuulla, kun taas opiskelija- ja nuorisoasuminen on erityisryhmälle suunnattua asumista, jota tarjoavat pääasiassa yleishyödylliset säätiöt ja yritykset. Palveluasumiseen tai liikkumis- tai toimimisesteisen henkilön tuettuun asumiseen tarkoitettujen asunto määrittelemisen sosiaalihuoltolakiin viitaten on perusteltua, mutta tätä määritelmää tulisi myös noudattaa muualla soveltamisohjeessa.

Selviytymiskerros on vakiintunut käsite, jolla tarkoitetaan kerrosta, joka sisältää kaikki asumista palvelevat välttämättömät tilat. Käsitettä käytetään muualla ohjeistuksessa, mutta sitä ei ole lisätty määritelmiin. Ohjeluonnoksen sivulla 10 todetaan, että selviytymiskerros sisältää esteettömän wc- ja pesutilan, sekä keitto- ja oleskelutilan, jossa on myös mahdollisuus nukkumiseen. Tämän voisi nostaa määritelmiin.

Soveltamisala

Asetus antaa selkeät rajat soveltamiselle asuinkerrostaloissa: asetusta sovelletaan uuden kohteen rakentamiseen, luvanvaraisissa korjaushankkeissa vain yleisiin tiloihin ja silloinkin vain edellyttäen, että *”esteettömyyden parantaminen on rakennuksen ominaisuudet sekä toimenpiteen laatu ja laajuus huomioon ottaen tarkoituksenmukaista.”* Ohjeistuksessa annetaan perustellusti tarkempia ohjeita tarkoituksenmukaisuuden arviointiin.

Sen sijaan ohjeistuksessa annetut esimerkit ovat omiaan hämärtämään asetuksessa määriteltyä yksinkertaista soveltamisalaa ja voivat johtaa siihen, että esimerkkien suositukset muuttuvat käytännön soveltamisessa sitoviksi normeiksi. Esimerkeissä todetaan muun muassa:

”Jos korjaus tai käyttötarkoituksen muutos on laaja (kuten rakennuksen peruskorjaus), koko rakennuksen esteettömyyttä on tarkoituksenmukaista parantaa.” ja

”Jos rakennuksessa tehdään laaja linjasaneeraus perinteisellä menetelmällä, johon sisältyy wc- ja pesutilojen kokonaisuudistus, on suositeltavaa parantaa samalla wc- ja pesutilan esteettömyyttä esimerkiksi kalusteiden sijoittelulla ja oviaukkoa laajentamalla, vaikkei asetus sitä edellytäkään.”

Esteettömyyden parantaminen voi näissä tilanteissa olla suositeltavaa, mutta suositusta ei ole perusteltua kirjoittaa esimerkiksi asetuksen soveltamisesta. Rakennusvalvonnoilla on rakennusmääräyskokoelman soveltamisessa laaja harkintavalta. On aivan mahdollista, että näistä suosituksista muodostuu käytännössä vaatimuksia, vaikkei – kuten todetaan – asetus sitä edellyttäisi. Sekaannusten ja kirjavien soveltamiskäytännön välttämiseksi esimerkkien tulisi kuvata asetuksen soveltamista käytännön tilanteissa, ei sisältää suosituksia asetuksen vaatimuksia laajemmista toimenpiteistä.

Ovet

Asetus määrittää selkeät vähimmäisarvot oven ja aukon vapaalle vähimmäisleveydelle sekä myös eteiseen ja keittiöön mitoitettavalle pyörähdysympyrälle. Näiden lisäksi ohjeistuksessa määritellään, että kulkuväylä on toimiva, kun oviaukolle johtavan kulkuväylän ja oviaukon

vapaan leveyden summa on vähintään 2300 mm. Tämä jälkimmäinen ei ole johdettavissa asetuksessa määritellyistä mitoista ja voi siksi johtaa tilanteeseen, jossa ohjeita aletaan noudattaa määräyksinä. Ohjeistuksessa ei myöskään perustella, miksi juuri 2300 mm on tarpeellinen ja miksi käytävän ja oven vapaiden leveyksien summa on ylipäänsä relevantti suure kulkuväylän toimivuudelle. Mikäli eteinen mitoitetaan 1300mm pyörähdysympyrän mukaan, tämä edellyttäisi oviaukolta jopa 1000 mm vapaata leveyttä. Herääkin kysymys, onko tämän suosituksen tarkoituksen kasvattaa eteisen pyörähdysympyrän koko 1500 millimetriin. Tällä olisi merkittäviä taloudellisia ja yhteiskunnallisia vaikutuksia etenkin pienten asuntojen kohdalla. Yksiöiden koko määräytyy usein runkosyvyyden sekä kylpyhuoneen, eteisen ja kaapistojen leveyksien mukaan. Eteisen leveyden kasvattaminen siis vaikuttaisi koko asunnon koon kasvuun ilman, että useimmat asukkaat voisivat hyödyntää näitä lisäneliöitä. Esteettömyysasetuksen yhtenä tavoitteena oli selkeyttää sitovien määräysten ja ohjeiden eroa sekä yhdenmukaistaa tulkintakäytäntöjä. Asetuksella on selvästi säädetty eteisen pyörähdysympyrä 1300 millimetriin, eikä tätä pitäisi pyrkiä ohjeilla tiukentamaan.

Hiljattain annettu asetus rakennuksen ääniympäristöstä asettaa raja-arvot äänitasoeroluvuille eri tilojen välillä. Osa näistä on mahdotonta saavuttaa ilman kynnystä. Esteettömyysasetuksen mukaan oven yhteydessä sallitaan tasoero tai kynnys, kun se on ääni- tai kosteusolosuhteiden takia välttämätön. Tällöin kynnys saa olla maksimissaan 20mm korkea ja muotoiltu siten, että se on ylitettävissä pyörätuolilla. Soveltamisohjeeseen olisi perusteltua lisätä esimerkkejä rakenteista, jotka täyttävät sekä esteettömyydestä että ääniympäristöstä annetut säädökset.

Asetuksen mukaan asuntokohtaista ulkotilaa pidetään asumista palvelevana välttämättömänä tilana, mikäli sellainen liittyy asuntoon. Tämä tarkoittaa, että parvekkeille on oltava esteetön kulku. Soveltamisohjeeseen olisi perusteltua tarkentaa, koskeeko tämä myös niitä 95% opiskelija- ja nuorisotasunnoista, joihin ei tarvitse mitoittaa esteetöntä kylpyhuonetta.

Etenkin pienissä asunnoissa liukuovet voivat olla keino tehostaa tilankäyttöä eri huoneiden välillä. Oven ja käytävien edellyttämää tilaa kuitenkin tarkastellaan ohjeistuksessa ennen kaikkea lehdellisten ovien näkökulmasta. Olisi perusteltua myös nostaa esimerkit, miten oven helppo avautuvuus toteutetaan liukuovella.

Rakennuksen muut tilat

Ohjeistuksessa rinnastetaan perusteetta opiskelija-asunnot, joissa on tavallista suurempi kylpyhuone, ja palveluasumiseen tai liikkumis- ja toimimisesteisen henkilön tuettuun asumiseen tarkoitettu asunto. Asetuksen mukaan viidessä prosentissa asunnoista opiskelijoille ja nuorisolle tarkoitettussa tulee olla 9 § 2 momentin mukainen wc- ja pesutila. Tästä ei seuraa, että kyseisten asuntojen eteinen ja keittiö tulisi mitoittaa tavallista väljemmin tai että kyseiset asunnot tulisi laskea palveluasumiseen tai liikkumis- tai toimimisesteisen henkilön tuettuun asumiseen tarkoitetuiksi asunnoiksi.

Tämä tiukennus suhteessa asetuksen säädöksiin johtaisi myös sisäiseen ristiriitaan ohjeistuksessa. Ohjeluonnoksen sisältämissä määritelmässä todetaan, että palveluasumiseen tai liikkumis- tai toimimisesteisen henkilön tuettuun asumiseen tarkoitettu asunto viittaavat sosiaalihuoltolaissa tarkoitettuihin asumispalvelun muotoihin. Muita asuntoja väljemmin mitoitettu kylpyhuone ei tee näistä asunnoista sosiaalihuoltolain mukaisiin asumispalveluihin tarkoitettuja asuntoja; harva niiden asukkaista olisi edes näihin kunnan järjestämisvastuulla oleviin palveluihin oikeutettu.

Tilastollisesti valtaosa niistä, jotka tulevat asumaan väljemmillä kylpyhuoneilla varusteissa opiskelija- ja nuorisotasunnoissa, eivät ole liikkumis- tai toimimisesteisiä. Mikäli näissä

asunnoissa vaaditaan asetuksesta poiketen tavallista suuremmat eteis- ja keittiötilat, tästä koituisi asukkaille omakustannusvuokrissa lisäkustannuksia. Lisäksi tämä vaatimus voisi rajoittaa asuntojen suunnittelua, mikä voisi yksipuolistaa esteettömällä kylpyhuoneella varustettujen asuntojen tarjontaa.

Esteettömyysasetuksen yhtenä tarkoituksena oli selkeyttää rajaa ohjeiden ja sitovien määräysten välillä. Yllä kritisoitu tulkinta johtaisi siihen, että jälleen ohjeistuksella tiukennetaan sitä, mitä on jo asetuksessa säädetty. Tämä olisi omiaan sekoittamaan tulkintakäytäntöjä.

Hissi

Hissin osalta on listattu keinoja parantaa käytettävyyttä. Hissikorin takaseinälle sijoitettu peili on yksi keino helpottaa pyörätuolin käyttäjän poistumista hissistä tilanteessa, jossa hissi ei ole läpikuljettava.

Wc- ja pesutila asuinrakennuksessa

Ohjeistus sisältää tarpeelliset ja perustellut tarkennukset vapaan tilan määritelmään. Pesukonevarausta koskeva linjaus on perusteltu ja tarpeellinen. Aiemmin esteettömyysasetuksen soveltamisessa on saattanut olla kuntakohtaisia eroja siinä, missä määrin ja minkä kalusteiden sallitaan leikkaavan pyörähdysympyrää.

Ohjeistuksessa viitataan opiskelija- ja nuorisoasuntojen yhteydessä oleviin liikkumis- ja toimimisesteisille henkilöille tarkoitettuihin asuntoihin. Asetuksen mukaan näin ei kuitenkaan ole, vaan asetus vain viittaa, että osan asunnosta kylpyhuone on mitoitettava näitä vastaavaksi. Ohjeistuksen sanamuotoa tulisi tarkentaa koskemaan nimenomaan asuntojen wc- ja pesutiloja.

Ohjeistuksessa todetaan, että *”wc-istuimelle siirtymistä helpottaa, mikäli wc-istuin sijoitetaan takaa 200–300 mm irti seinästä”*. Muotoilu jättää kuitenkin epäselväksi, edellytetäänkö tätä kyseisten kylpyhuoneiden mitoitukselta. Mikäli edellytetään, kasvattaisi tämä kyseisiä kylpyhuoneita entisestään. Mikäli ohjeistuksessa ei selkeästi todeta tämän olevan vain suositus, on riskiä, että käytännön soveltamisessa tämä muuttuu sitovaksi normiksi – vaikka juuri ohjeiden ja määräysten erottaminen oli osa asetuksen tarkoitusta. Tällainen merkittävästi tilankäyttöön vaikuttava normi tulisi säätää vain asetuksella, eikä sellaista tulisi johtaa sitovasti sovellettavaksi ohjeistuksella.

SUOMEN OPISKELIJA-ASUNNOT SOA RY

Lauri Lehtoruusu
Asiamies