

Lausunto luonnoksesta koskien valtioneuvoston asetusta rakennuksen esteettömyydestä

Suomen opiskelija-asunnot ry kiittää mahdollisuudesta saada antaa lausunto luonnoksesta koskien valtioneuvoston asetusta rakennuksen esteettömyydestä. Toteamme tyydytyksellä, että keskustelut, jotka käytiin yhdistyksen ja asiaa valmistelleiden virkamiesten kesken asetusluonnoksen työstämisen aikana, näkyvät luonnoksessa.

Opiskelijat ovat taloudellisesti varsin yhtenäinen ryhmä, joiden toimeentulo opintotuen varassa on varsin niukka. Asumismenot ovat heille selkeästi suurin yksittäinen menoerä kuukaudessa. Opiskelijoiden käytettävissä olevista tuloista keskimäärin 43% menee asumiseen ja se on myös suurin yksittäinen syy opiskelijoiden työntekoon.

Opiskelija-asuntoyhteisöt tarjoavat edullisen asumisvaihtoehdon noin puolelle kodin ulkopuolella asuvista, vuokra-asuntoa tarvitsevista opiskelijoista. Asuminen on luonteeltaan tilapäistä ja asumisaika opiskelija-asunnoissa on varsin lyhyt, keskimäärin 1 1/2 vuotta. Yksiöiden ja yhdelle opiskelijalle tarkoitettujen asuntojen määrän kasvun arvioidaan kuitenkin kasvattavan vähitellen keskimääräistä asumisaikaa.

Opiskelija-asuntoyhteisöt hakevat aktiivisesti keinoja, joilla asumiskustannukset voitaisiin pitää kohtuullisina. Tärkeä keino asumiskustannusten hillinnässä on se, että yhden hengen asuntojen suunnittelussa pyritään löytämään ratkaisuja, joiden avulla asunnon pinta-ala on mahdollisimman pieni turvaten kuitenkin viihtyisän asumisen. Opiskelijan asunto voi olla kohtuullisen pieni, koska merkittävä osa opiskelijan elämästä tapahtuu asunnon ulkopuolella.

Asuntojen sisätilojen esteettömyys

Pienten opiskelija-asuntojen suunnittelu on vaativa työ, jossa esteettömyysmääräykset voivat haitata kohtuuttomasti hyvän lopputuloksen saavuttamista. Asetusluonnoksessa on mielestämme otettu asuntojen esteettömyydessä huomioon opiskelijoiden tilanne

erityisryhmänä. Liikuntarajoitteisten opiskelijoiden käytössä on 1-2 promillea nykyisistä opiskelija-asunnoista ja kaikille liikuntarajoitteisille opiskelijoille voidaan nykyisin tarvittaessa aina osoittaa liikuntaesteetön asunto opiskelija-asunnoista. Tämän vuoksi asetusluonnoksen kirjattu esitys siitä, että 5% uusista rakennettavista opiskelija-asunnoista olisi oltava esteettömiä, on mielestämme täysin riittävä.

Esteettömyyden toteutuminen asunnon ulkopuolisten tilojen osalta on kannatettavaa, koska se helpottaa myös esim. lapsiperheiden liikkumista ja usein tapahtuvia muuttoja sekä asunnonvaihtoja opiskelija-asuntokohteissa.

Asetusluonnoksessa on myös muita asioita, joihin haluamme kiinnittää huomiota.

Käyttötarkoituksen muutos ja korjausrakentaminen

Luonnoksen mukaan esteettömyysmääräyksiä sovellettaisiin rakennusluvan varaiseen korjausrakentamiseen, laajentamiseen, kerrosalan lisäämiseen ja käyttötarkoituksen muutokseen ja ainoastaan siltä osin kuin se on tarkoituksenmukaista ottaen huomioon rakennuksen ominaisuudet sekä toimenpiteiden laatu ja laajuus.

Opiskelija-asuntokannassa on runsaasti sellaista asuntokantaa, joka on perusparannusikässä. Perusparannukset ovat lähes aina niin laajoja, että ne vaativat rakennusluvan. Samassa yhteydessä saatetaan olemassa olevia soluasuntoja muuttaa myös yhden hengen asunnoiksi. Samoin opiskelija-asuntokannassa on jäljellä vielä huomattava määrä ns. keskikäytävätalaja, missä on pienet asunnot ja pieni wc/kylpyhuone. Vanhan opiskelija-asuntokannan muuttaminen myös esteettömäksi olisi varsin suuri kustannus ja se voi olla teknisestikin lähes mahdotonta toteuttaa. Opiskelija-asuntoyhteisöt hakevat myös aktiivisesti vanhaa toimisto- ja teollisuuskäytössä ollutta kiinteistökantaa muuttaakseen niitä opiskelija-asuntokäyttöön.

Vanhoissa rakennuksissa teetetään nyt ns. esteettömyys selvitys, jonka pohjalta rakennusviranomaiset pohtivat vaatimuksia ja mahdollisia poikkeuksia. Luonnoksen määrittely jättää aivan liian suuren harkintavallan siihen, miten asiaa sovellettaisiin paikallisesti. Tavoitteena pitäisi olla yhdenvertaisuuden näkökulmasta, että tulkinnot eivät vaihtelisi paikkakunnasta riippuen. Lähtökohtana voisi olla se, ettei esteettömyysvaatimuksia lisättäisi alkuperäisestä korjausrakentamisesta ellei siihen ilmene vahvasti perusteltua tarvetta tai syytä. Rakennuksen käyttötarkoituksen muutoksen yhteydessä olisi myös katsottava sitä, ettei esteettömyysvaatimukset aiheuta kohtuuttomia taloudellisia kustannuksia ja siten vaaranna koko hankkeen toteuttamista.

Autopaikat

Opiskelija-asuntoyhteisöjen yhteisenä tavoitteena on vähentää autopaikkojen määrää. Oman auton hankinta ja käyttö sekä sitä kautta pysäköintipaikkojen tarve näyttäisi olevan laskussa opiskelijoiden keskuudessa. Tämän vuoksi autopaikkojen määrää haluttaisiin vähentää merkittävästi. Autopaikkojen rakentaminen on merkittävä lisäkustannus, jota ei voida koskaan periä täysimääräisesti autopaikan käyttäjältä. Kun opiskelija-asunnoissa asuu vain vähäisessä määrin liikuntarajoitteisia opiskelijoita, olisi heidän tarvitsemien autopaikkojen määrä myös suhteutettava kysyntään. Tämän vuoksi liikuntaesteisille tarkoitettujen autopaikkojen määrän opiskelija-asunnoissa voisi jättää omistajan harkintaan kuitenkin niin, että opiskelija-asuntoyhteisö olisi aina velvollinen tarvittaessa järjestämään opiskelija-asuntokohteesta autopaikan liikuntaesteiselle.

Helsingissä 12.8.2016

Suomen opiskelija-asunnot ry

Kalervo Haverinen
puheenjohtaja

Matti Tarhio
varapuheenjohtaja

SOA on opiskelija-asuntoyhteisöjen valtakunnallinen edunvalvonta- ja yhteistyöjärjestö. SOA:n jäseninä on 19 opiskelija-asuntoyhteisöä sekä opiskelijajärjestöt SYL ja SAMOK. Jäseninä olevat opiskelija-asuntoyhteisöt toimivat tärkeimmillä opiskelupaikkakunnilla ja ne omistavat yhteensä hieman alle 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.