



Kaj RVE

18.10.2006

Kaupunginhallitukselle

Khs dnro	2006-1038/623
Stn dnr	
Saap./Anl.	08-11-2006

LAUSUNTO HELSINGIN VUOKRATALOJEN ESTEETTÖMYYDESTÄ

Kkansl 2006 - 1038-623

Helsingin kaupunginvaltuusto on pyytänyt asuntotuotantotoimikunnalta lausuntoa Vanhuspalveluohjelman 2006-2009 käsittelyn yhteydessä annetusta kaupunginvaltuuston toivomusponnosta. Toivomusponnen mukaan kaupunginvaltuusto edellyttää, että Helsingin kaupunki parantaa omien vuokra-asuntojensa esteettömyyttä niin, että ikääntyvät vuokralaiset voivat asua omassa kodissaan mahdollisimman pitkään. Lausuntoa on pyydetty 31.10.2006 mennessä.

Asuntotuotantotoimikunta päätti kokouksessaan 18.10.2006 antaa kaupunginhallitukselle seuraavan lausunnon:

Helsingin kaupungin omistuksessa oli (31.12.2005) 55 865 vuokra-asuntoa, joista 41 465 asuntoa on alueellisten kiinteistöyhtiöiden omistuksessa. Kiinteistöyhtiöiden omistuksessa olevasta asuntokannasta yli puolet on ennen vuotta 1980 valmistunutta kantaa, joka on kuitenkin jo pääosin ainakin kertaalleen peruskorjattu. Peruskorjaimatta oli vuoden 2002 lopulla 1970-luvun kiinteistöistä neljäsosa ja 1980-luvun kiinteistöistä neljäviidesosaa.

Lähes kaikissa 1950-luvulla ja valtaosassa 1960-luvulla rakennetuissa kiinteistöissä on tehty korjauksia rakennuksen sisällä portaissa, keittiöissä ja kylpyhuoneissa. 1970-luvun kiinteistöistä yli puolessa on tehty keittiöiden korjauksia. Kalusteisiin ei ole tehty korjauksia noin neljäsosassa 1950-luvun kiinteistöistä. 75 % 1950-luvun, puolet 1960-luvun ja 40 % 1970-luvun kiinteistöjen porrashuoneista oli korjattu vuoden 2002 lopulla.

Rakennusajankohta määrittää vaadittavan laatutason

Kunkin kiinteistön tulee täyttää rakentamisajankohtansa rakentamismääräykset. Peruskorjauksissa määräysten täyttymisvaatimuk-



18.10.2006

sisä sovelletaan harkinnanvaraisuutta. Määräysten noudattamista valvoo Helsingin rakennusvalvontavirasto rakennusluvan myöntämisen yhteydessä rakennuslautakunnan hyväksymien tulkintaohjeiden mukaisesti.

Vuonna 2000 voimaan tulleen Maankäyttö- ja rakennuslain 117 §:n 3 momentin mukaan rakennuksen tulee olla tarkoitustaan vastaava, korjattavissa, huollettavissa ja muunneltavissa sekä, sen mukaan kuin rakennuksen käyttö edellyttää, soveltua myös sellaisten henkilöiden käyttöön, joiden kyky liikkua tai toimia on rajoittunut.

Ensimmäisen kerran esteettömyys otettiin tavoitteena huomioon vuonna 1973 hyväksytyssä rakennusasetuksessa, joka kuitenkin koski vain yleisön käyttöön tarkoitettuja tiloja. Asuinrakentamiseen ensimmäiset esteettömyysmääräykset tulivat vuonna 1982, kun asuntohallituksen ohjeisiin tuli vaatimus nelikerroksisten ja sitä korkeampien kerrostalojen hissillisyydestä, hissiin pääsyn portaattomuudesta ja hissikorin riittävästä koosta myös pyörätuolia ajatellen.

Uudisrakentamisen esteettömyysvaatimuksia on rakennusmääräystasolla tarkennettu ja tiukennettu tästä lähtien, viimeksi vuonna 2005 maaliskuussa voimaan astuneissa rakentamismääräyskokoelman osissa F1 Liikkumisesteetön rakentaminen ja G1 Asuntosuunnittelu.

Näitä tiukentuneita esteettömyysmääräyksiä noudatetaan Helsingin asuntotuotannon kaikissa uudiskohteissa.

Määräyksillä pyritään mahdollistamaan pyörätuolilla tai kävelytuella liikkuvan ihmisen itsenäinen asuminen sekä vieraileminen uudistutannon kerrostaloasunnoissa ja niitä palvelevissa tiloissa. Näin ollen määräyksissä edellytetään mm. että asuntosauunan, kylpyhuoneen ja makuuhuoneiden oviaukkojen vapaa leveys on vähintään 800 mm leveä. Lisäksi rakennusvalvontaviranomainen edellyttää eteisissä, kylpyhuoneissa, kodinhoituhuoneissa ja keittiöissä lämpimältäan 1500 mm kalustamatonta vapaata tilaa pyörätuolilla ja kävelytuella kääntymistä varten. Myös kaikki taloyhtiön asukkaiden yhteiskäyttöisten tilojen tulee olla saavutettavia, esimerkiksi talosauunan vilvoitteluterassille pääsyn tulee olla esteetön.

Helsingin asuntotuotantotoimistossa kaikki uudiskohteet, hallintamuodosta riippumatta, suunnitellaan RakMk F1 ja G1 säännösten mukaisesti esteettömiksi. Peruskorjauskohteissa tavoitetaso määritellään tapauskohtaisesti myös korjausten kustannustaso huomioon ottaen.



18.10.2006

Perusparantamisella nostetaan laatutasoa

Perusparannuskohteissa noudatetaan samoja RakMk F1 ja G1 esteettömyyssääntöjä mahdollisuuksien mukaan. Perusparannuksen yhteydessä ei kuitenkaan kaikkia sääntöjä voida kohtuullisesti toteuttaa. Perusparannuksen suunnittelussa joudutaan noudattamaan vanhan rakennuksen edellytyksiä; vanhat rakenteet ja tekniikka, talon alkuperäinen porraskäytävä- ja asuntomitoitus, maaston tasoerot, talon arkkitehtuuri, ja kohtuullinen taloudellisuus kaikki yhdessä luovat käytännön raamit peruskorjaushankkeelle.

Tavallisia korjaushankkeen yhteydessä toteutettavia esteettömyyttä parantavia toimenpiteitä ovat kynnyksien madaltaminen tai poistaminen asunnoissa, ovien leventäminen pyörätuolimitoitukseen, ja parveketason tuominen ritilällä ylöspäin samalle tasolle kuin sisätaso, jotta parvekkeelle pääsee esteettömästi. Palvelutalojen peruskorjauksissa parvekkeelle asennetaan aina ritilät. Esteettömyyttä pyritään lisäämään myös tekemällä asuntojen kylpyhuoneissa tilamuutoksia niin, että pyörätuolin ja kävelytuen käyttö on mahdollista.

Saavutettavuus on peruslähtökohta

Määräykset ovat kiristyneet myös maantason kulkuyhteyksien osalta. Uudet määräykset edellyttävät esteettömyyttä kerrostaloihin rakennuspaikan rajalta sekä liikkumisesteiselle tarkoitettuun autopaikalle kuin myös leikkipaikoille ja oleskeluun tarkoitetuille alueille johtavien ja muiden asumista palvelevien välttämättömien kulkuyhteyksiltä. Rakennusvalvontaviraston tulkintaohjeiden mukaan uudisrakentamisessa suositellaan pääsisäänkäyntien suunnittelemista esteettömiksi. Myös korjausrakentamisessa pyritään tapauskohtaisesti pääsisäänkäynnin esteettömyyteen.

Yleisen orientoitumisen kannalta onkin toivottavaa, että ensisijaisiksi suunnitellut kulkureitit soveltuvat kaikille käyttäjäryhmille. Käytännössä tasoerojen poistaminen kulkureiteiltä on vaikeaa niin uudisrakentamisessa kuin korjausrakentamisessakin.

Esteettömyys on toteutusvaatimuksena kova, eikä salli 20 mm suurempia poikkeamia korkotasossa - ja tämänkin vain kynnyksissä. Esteettömyyden toteutuminen edellyttääkin maanrakennukselta huomattavasti totuttua mittatarkempaa toteutusta. Tämä korostuu erityisesti silloin, kun tiiviissä kaupunkitilassa sisäänkäynnin esteettömyys edellyttää luiskausta tontin ulkopuolelle, yleiselle katualueel-



18.10.2006

le, joka kuuluu eri hallintapiiriin kuin tontti. Näiden asioiden yhteensovittaminen vie aikaa ja nostaa kustannuksia.

Tulee myös muistaa, että esteettömyysmääräykset eivät koske katualueita. Katualueiden luiskaukset saavat aivan laillisesti olla rakennusalueiden luiskia jyrkempiä. Esteettömiä reittejä ei siis välttämättä voida toteuttaa katualueisiin tukeutuen.

Esteettömyys vaikuttaa yleiseen asuttavuuteen

Esteettömyys on lähtökohtaisesti hyvä ja kannatettava tavoite.

Kiristyneet esteettömyysvaatimukset ovat muuttaneet asunnon sisäistä tilahierarkiaa: ne ovat lisänneet aputilojen pinta-aloja asunnon oleskelutilojen kustannuksella niin korjaus- kuin uudisrakentamisesakin. Tilahierarkia on vääristynyt, koska asunnon kokonaispinta-alat eivät ole juurikaan väljentyneet – oikeastaan päinvastoin. Kohonneet neliökustannukset ohjaavat enemminkin kokonaispinta-alojen pienentymiseen – kehityskulku, joka tulisi voida kääntää. Nurinkurinen tilanne koskee erityisesti perheasuntoja, pienasuntojen keskikokosen sijaan on kasvanut. Uudisasuntovalikosta onkin oikeastaan kokonaan poistunut minimiasunto – jollainen olisi kuitenkin oiva läpikulkuasunto itsenäistyvälle nuorelle aikuiselle.

Asumistutkimusten mukaan (Ympäristöministeriö 2005) asukkaat ovat olleet tyytymättömpiä valtion tukeman uudisrakentamisen olohuoneiden, eteisten ja makuuhuoneiden kalustettavuuteen. Uudisrakentamisessa asuntojen esteellisyys syntyykin jo tilojen yleisestä ahtaudesta. Huomiota tulisikin kiinnittää myös huoneiden riittävään kokoon ja kalustettavuuteen.

Ehdottomasti noudatettavat normit rajoittavat monimuotoisuutta

Ehdottomilla esteettömyysvaatimuksilla on myös kielteiset seurauksensa. Vaatimalla kaikilta asunnoilta samaa ja samankaltaista esteettömyyttä normitetaan asunnot samanlaisiksi. Näin vaikeutetaan uudenlaisten asuntotyyppien toteuttamista. Arkkitehtuurin käytettävissä olevat keinot monimuotoisen kaupunkikuvan ja asuntokannan luomiseksi vähenevät. Kuitenkin uudisrakentamisen muut ominaisuudet tulisivat olla myös elämäntapa-asujien saatavilla, tarjolla myös niille, jotka haluavat ilmentää omaa identiteettiään asumisellaan.



18.10.2006

Tiiviisti kadunrajaan sijoittuvat kaupunkipientalot, monikerroksiset asunnot, huokeat minimikokoiset ensiasujan asunnot, tasoerein toteutetut asunnon sisäiset hierarkiat ovat arkkitehtonisia keinoja, joiden tulisi olla mahdollisia myös perustuotannossa. Vuokratuotannossakin tulisi olla mahdollista toteuttaa erilaisia asumistyyplejä mahdollistavia asuntoja vuokralaiskannan pitämiseksi monipuolisena. Monipuolinen asukas- ja asuntokanta ehkäisee leimautumista ja stigmatisoitumista. (Korhonen Erkki: Asumisviihtyvyys Helsingin kaupungin vuokrataloissa, 2004).

Kohtuuhintaisen asumisen edellytykset on turvattava

Esteettömyysvaatimuksilla on huomattavia kustannusvaikutuksia sekä uudisrakentamisessa että peruskorjauksessa. Asuinkustannukset ovat Helsingissä jo nyt hyvin korkeat. Kaupungin vuokra-asuntojen kohderyhmänä ovat pienituloiset taloudet, jolloin hinta on yksi tärkeä vuokrattavuuden edellytys. Vuokra-asujien oikeuden kohtuuhintaiseen kotiin tulisi olla samanlainen tasa-arvokriteeri kuin liikkumisesteistenkin oikeus. Esteettömyyskriteereiden noudattaminen ei saa johtaa asuntojen perusasuttavuuden laskuun eikä kohtuuttomiin asumiskustannuksiin. Siksi niiden noudattamisessa tulisi voida käyttää tarveharkintaa niin alueellisesti kuin kohteittainkin – sekä peruskorjauksessa että uudisrakentamisessa.

Peruskorjaamattomat kaupungin vuokratalot voivat olla hyvinkin haluttuja. Vanhoilla jo juurtuneilla vuokra-alueilla asumistyytyväisyys on usein hyvä, mutta perusparantamisesta aiheutuvat asumisen lisäkustannukset saattavat ylittää vuokranmaksukyvyn. Erilaiset avustukset ovatkin tarpeen perusparantamisen ja entistä esteettömämmän asuinympäristön toteuttamiseksi.

Valtion asuntorahasto alkoi myöntää korjausavustuksia asuinrakennusten liikkumisesteiden poistamiseen sekä uusien hissien rakentamiseen vuonna 1999. Korjausavustusta voi saada myös rakennusten kuntoarviointiin, huoltokirjan laatimiseen, rakennusosien kunnutkimuksiin ja suurten perusparannusten suunnitteluun. Näiden avustusten määrä on 50 % kustannuksista.

Vuodesta 2001 lähtien Helsingin kaupunki on täydentänyt valtion hissiavustusta omalla 10 % avustuksella. Kaupungin omaa avustusta myönnetään vain uusien hissien rakentamiseen, ei olemassa olevien hissien korjaamiseen.

Vuoden 2005 alusta valtion asuntorahasto alkoi myöntää erityisryh-



18.10.2006

mien asumiseen 5-35 % investointiavustusta. Avustusta myönnetään erityisryhmän asumisen investointikustannuksiin porrastetusti siten, että mitä enemmän poikkeuksellisia ratkaisuja tarvitaan, sitä korkeammaksi avustusprosentti voi nousta. Tukiluokkia on kolme ja niiden enimmäisprosentit ovat 5, 20 ja 35 prosenttia asuntorahaston hyväksymistä investointikustannuksista.

Vuonna 2005 valtion asuntorahasto myönsi peruskorjausten yhteydessä avustuksia uusien hissien rakentamiseen vanhoihin kiinteistöihin 2 300 000 euroa. Kaupungin myöntämä hissiavustus oli n. 37 000 euroa. Uusia avustusten varauspäätöksiä asuntorahasto osoitti vuonna 2005 erityisryhmien asunto-olojen parantamiseksi noin 5,8 milj. euroa, josta 4,7 milj. euroa uustuotantoon, hissiavustusta 1 452 000 euroa ja muita korjausavustuksia 2 127 000 euroa, josta energia-avustuksia 930 000 euroa.

Vuokra-asuntojen esteettömyys otetaan huomioon hankesuunnitelmassa

Helsingin kaupungin asuntotuotantotoimisto on rakennuttanut kaupungin kiinteistökannan peruskorjauksia kiinteistöyhtiöiden tilauksesta vuodesta 1977 lähtien. Peruskorjausten hankesuunnitelmien laatiminen on aina ollut kiinteistöyhtiöiden vastuulla. Osan hankesuunnitelmista yhtiöt ovat tilanneet asuntotuotantotoimistolta. Hankesuunnitelmaan kirjataan kaikki hankkeen tavoitteet, myös esteettömyys.

Kaupunginhallituksen 4.4.2005 tekemän päätöksen mukaan kaikkien korjausasteeltaan yli 50 %:n peruskorjausten hankesuunnitelmat tulee tarkastuttaa asuntotuotantotoimistolla ja hyväksyttävä asuntotuotantotoimikunnassa. Voimassaolevan ohjeistuksen mukaan hankesuunnitelman tulee sisältää tarkastelut kohteen toiminnallisen laadun parantamisesta ja mahdollisten liikkumisesteiden poistamisesta.

Tyypillisiä liikkumisesteiden poistamisia ovat hissien rakentamiset silloin kun ne puuttuvat, sisäänkäyntien tasoerojen ja portaiden poistaminen, kylpyhuoneiden tilamuutokset siten, että pyörätuolin ja kävelytuen käyttö mahdollistuu. Muita liikkumista helpottavia korjauksia ovat mm. lukkojen helppokäyttöisyyden lisääminen, ulko-ovien avausmekanismien lisääminen ja tai ulko-ovien vaihtaminen kevyemmiksi.

Asuntotuotantotoimikunta pitää esteettömyyttä hyvänä ja kannatettavana asiana sekä uudis- että korjausrakentamisessa. Suomen ra-



18.10.2006

kentamääräyskokoelman esteettömyyttä koskevat määräykset ovat riittävät uudistuotannon toteuttamiseen. Koko olemassa olevan rakennuskannan perusparantaminen esteettömäksi ei ole taloudellisesti mielekästä eikä aina mahdollistakaan. Peruskorjauskohteiden hankesuunnittelussa esteettömyyttä tulee tarkastella peruskorjattavan rakennuksen ja koko kiinteistöyhtiön asuntokannan suhteen. Parantamistoimenpiteet kannattaa kohdistaa siihen osaan vuokra-asuntokantaa, jossa ne ovat kohtuudella toteutettavissa.

Lisätiedot:

Kytösaho Ifa, rakennuttaja-arkkitehti, puhelin 7312 2523
Mylläri Jarmo, tuotantojohtaja, puhelin 7312 2311

HELSINGIN KAUPUNGIN ASUNTOTUOTANTOTOIMIKUNTA

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Pekka Korpinen
puheenjohtaja

Markku Nyssölä
sihteeri, pöytäkirjan pitäjä