



Ympäristöministeriö
Yksikön päällikkö Teppo Lehtinen
Lainsäädäntöneuvos Kirsi Martinkauppi
teppo.lehtinen@ym.fi
kirsi.martinkauppi@ym.fi
kirjaamo@ym.fi

Lausunto luonnoksesta hallituksen esitykseksi maankäyttö- ja rakennuslain muuttamisesta, VN:n asetukseksi maankäyttö- ja rakennusasetuksen eräiden säännösten kumoamisesta sekä YM:n asetukseksi asuin-, majoitus- ja työtiloista

Suomen opiskelija-asunnot SOA ry kiittää mahdollisuudesta lausua luonnoksista hallituksen esitykseksi maankäyttö- ja rakennuslain muuttamisesta, VN:n asetukseksi maankäyttö- ja rakennusasetuksen eräiden säännösten kumoamisesta sekä YM:n asetukseksi asuin-, majoitus- ja työtiloista.

Suomen opiskelija-asunnot SOA ry on opiskelija-asuntoyhteisöjen valtakunnallinen edunvalvonta- ja yhteistyöjärjestö. SOA:n jäsenenä on 19 opiskelija-asuntoyhteisöä sekä opiskelijajärjestöt Suomen ylioppilaskuntien liitto (SYL) ja Suomen opiskelijakuntien liitto - SAMOK. Jäsenenä 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.

Asuntojen minimikokosääntely

Asetus asuin-, majoitus- ja työtiloista tulisi korvaamaan nykyisen rakennusmääräyskokoelman osion G1 Asuntosuunnittelu.

Rakennusmääräyskokoelma määrittää nykyisin asuinhuoneiston minimikooksi 20



neliömetriä, eikä tähän olla asetusluonnoksessa esittämässä muutosta. SOA:n näkemyksen mukaan 20 neliömetrin minimikokosäädös ei ole perusteltu ja se rajoittaa opiskelija-asuntoyhteisön mahdollisuuksia vastata monipuolistuvaan opiskelija-asuntojen kysyntään. Lisäksi minimikoon sääntely jättää huomiotta keskeisiä asuttavuuteen ja toimivuuteen vaikuttavia seikkoja, kuten huonekorkeuden, asuinpinta-alaa lisäävät parviratkaisut ja tilankäyttöä tehostavat kiintokalusteet.

Pienten asuntojen tarve ei kumpua yksinomaan kasvavista asumiskustannuksista. Urbanisoituvat elämäntyyli hajauttavat arjen kaupungille ja asunto on vain paikka nukkumiselle ja tavaroiden säilytykselle. Yhä useamman arki jakaantuu usealle paikkakunnalle, jolloin toisella paikkakunnalla sijaitseva kakkosasunto on parhaimmillaan kompakti mutta toimiva. Edullinen pienasunto voi olla välttämättömyyden sijaan valinta: minimoimalla asumisen kustannukset jää enemmän rahaa esimerkiksi palveluihin ja matkailuun.

Pienasuntojen tarve korostuu opiskelijoilla. Jyväskylän yliopiston ylioppilaskunta kartoitti yhteistyössä ARA:n kanssa ratkaisumalleja tulevaisuuden opiskelija-asumiseen¹. Tunnistettujen asumispreferenssi-profiilien joukossa olivat muun muassa ”piipahtajat” ja ”nukkumapaikka-asujat”. ”Piipahtajien” koti ja usein perhe on toisella paikkakunnalla ja asunto tarvitaan lähiopiskelupäivien tukikohdaksi. ”Nukkumapaikka-asujilla” on aktiivinen opiskelu- ja opiskelijaelämä asunnon ulkopuolella ja asunnossa käydään lähinnä nukkumassa. Selvityksessä esitetään näitä profiileja varten suunniteltuja miniasuntokonsepteja, joista pienin on jopa vain 12 neliömetriä – selvästi alle asuntojen nykyisen minimikoon.

Oma lukunsa ovat Suomeen saapuvat vaihto-opiskelijat ja vierailevat tutkijat. Tilapäistä asumista varten harvoin tuodaan omia huonekaluja tai runsaasti tavaroita. Toisaalta edullinen asuminen voi olla tärkeää Suomen verrattain korkeiden elinkustannusten takia. Tähän kysyntään laadukkaasti suunnitellut ja valmiiksi kalustetut miniasunnot vastaisivat loistavasti.

Opiskelija-asunnoista valtaosa on yleishyödyllisten opiskelija-asuntoyhteisöjen tarjoamia. Näin ollen miniasuntojen mahdolliset kustannussäästöt näkyvät suoraan asukkaalle alempana vuokrana. Toimiville miniasunnoille on selvää kysyntää opiskelijoiden parissa – eikä vähiten kansainvälisten opiskelijoiden vuoksi – ja opiskelija-asuminen on luonteeltaan väliaikaista. Tehokkaat ja pienet opiskelija-asunnot tulee mahdollistaa opiskelija-asumiseen kohdistetulla poikkeuksella, jos nykyinen minimikoko säilyy muuten entisellään. Näin opiskelija-asuntojen tarjoajat voivat vastata monipuolistuvaan kysyntään.

Koulutuksen muutos vaikuttaa opiskelijoiden asunnontarpeeseen. Monipuolisten henkilökohtaisten opintokokonaisuuksien ja korkeakoulujen nykyistä vahvemman profiloitumisen takia opinnot suoritetaan useammalla paikkakunnalla. Oppiminen

¹ Nenonen, S., Kiviniemi, P. 2017. Ratkaisumalleja tulevaisuuden opiskelija-asumiseen. Jyväskylän yliopiston ylioppilaskunta. Saatavissa: https://www.ara-hankepankki.fi/project/get_file/58be6799e138231531000002/61c49461b96f4db6/download



digitalisoituu, jolloin opiskelupaikkakunnan ei välttämättä tarvitse olla pysyvä asuinpaikka. Elinikäisen oppimisen myötä yhä useammalla opiskelijalla on perhe ja työpaikka, jolloin pysyvä muutto opiskelupaikkakunnalle ei välttämättä tule kysymykseen.

Jatkossa yhä useampi opiskelija tarvitsee lyhytaikaista asumista toisella paikkakunnalla tai säännöllisen kakkosasunnon viikoittaisille lähiopiskelupäiville. Tähän kysyntään miniasunnot vastaavat täydellisesti.

Neliömäärä on huono mittari toimivalle arjelle. Pienillä neliöillä on mahdollista toteuttaa toimiva koti, kun taas suurikaan pinta-ala ei ole tae asunnon toimivuudesta. Neliömäärään perustuva sääntely ei myöskään huomioi asunnon tilavuuden ja kiintokalusteiden vaikutusta toimivuuteen. Esimerkiksi poikkeusluvalla rakennettavat SATOn studiokodit ovat pinta-alaltaan nykyistä minimikokoa pienempiä², mutta kiintokalusteista, parvesta ja tavallista korkeammasta huonekorkeudesta johtuen niissä on enemmän käyttötilaa, kuin neliöt antavat ymmärtää.

Asuntosuunnittelua tulisi ohjata toimintolähtöisesti pinta-alan sijaan. Esimerkiksi Ruotsissa määritellään toiminnot, jotka asunnon tulee mahdollistaa³. Pienasunnoissa tulisi olla tilat nukkumista, oleskelua ja työskentelyä, yksinkertaista ruuanlaittoa ja syömistä, henkilökohtaisen hygienian hoitoa sekä säilyttämistä varten. Hyvällä suunnittelulla ja monikäyttöisellä kalustuksella nämä on mahdollista sovittaa hyvin pieneen pinta-alaan.

Edellä mainituista syistä johtuen Suomen opiskelija-asunnot SOA ry edellyttää, että asetusluonnoksen jatkovalmistelussa:

- Asuntojen minimikokovaatimusta tulisi lieventää nykyisestä 20 neliömetristä, jotta tehokkaat miniasuntokonseptit tulevat mahdollisiksi.
- Mikäli nykyistä minimikokoa ei lievitetä, opiskelija-asunnoille tulisi sallia poikkeus minimikokosääntelystä, sillä pienasuntojen tarve korostuu erityisesti opiskelija-asumisessa. Opiskelija-asuminen on luonteeltaan tilapäistä ja yleishyödyllisissä opiskelija-asunnoissa pienasuntojen mahdolliset kustannussäästöt heijastuvat suoraan asukkaalle alempina vuokrina.
- Asuntojen minimikoon sääntelystä tulisi siirtyä asunnon toimintojen kautta tapahtuvaan ohjaukseen. Pinta-alaan perustuva minimikokosääntely ei huomioi huonekorkeuden, parviratkaisujen tai tehokkaiden kiintokalusteiden vaikutusta asunnon toimivuuteen. Sen sijaan tulisi määrittää, mitä toimintoja asuntoon on mahdollista.

² SATOn studiokoti-konsepti: <https://www.sato.fi/fi/asumisratkaisut/sato-studiokoti-kohtuuhintainen-vuokra-asunto>

³ Boverkets byggregler – föreskrifter och allmänna råd, BBR:

http://www.boverket.se/contentassets/a9a584aa0e564c8998d079d752f6b76d/konsoliderad_bbr_2011-6.pdf#page=24



Laajennuksen ja kerrosalaan laskettavan tilan lisäämisen tulkitseminen uudeksi rakennukseksi Lakiluonnoksessa ehdotetaan laajennuksen käsitteen täsmentämistä niin, että laajennusta ja kerrosalaan laskettavan tilan lisäämistä vaipan sisällä olisi pidettävä uutena rakennuksena. Tällöin uudeksi rakennukseksi laskettavia laajennusosia koskisivat uudisrakentamisen määräykset. Nämä eivät kuitenkaan ulottuisi koskemaan koko rakennusta, vaan ainoastaan rakennusluvan kohteena olevaa uutta osaa. Muutoksen tavoitteena on välttää poikkeavia tulkintoja.

SOA:n näkemyksen mukaan poikkeavien tulkintojen välttäminen on perusteltu tavoite, mutta on tärkeä varmistaa, ettei lainsäädännön selkeyttäminen vähennä tai hankaloita olemassa olevien rakennuskohteiden lisä- tai täydennysrakentamista. Täydennys- ja lisärakentaminen ovat kestävän kehityksen näkökulmasta mielekkäitä tapoja lisätä asuntotarjontaa.

Rakennusten korottamisessa ja esimerkiksi ullakkotilojen muuttamisessa asuinkäyttöön uuden osan suunnittelu joudutaan toteuttamaan vahvasti vanhan rakennuksen ehdoilla. Siksi uudisrakentamisen tasoisten määräysten toteuttaminen voi joissain tapauksissa olla hankalaa esimerkiksi talotekniikan osalta. Lakiluonnoksen perusteluissa todetaan, että esimerkiksi ilmanvaihdon osalta olisi mahdollista tukeutua vanhaan järjestelmään, jolloin poikkeaminen uuden rakennuksen teknisistä vaatimuksista tulisi harkittavaksi. Lakiluonnoksen perusteluista tulisi käydä selkeästi ilmi, että uudisrakentamisen vaatimuksista voidaan poiketa tilanteissa, joissa laajentaminen tai lisärakentaminen ei muuten olisi mahdollista.

Väestönsuojien, talotekniikan edellyttämien kuilujen ja hormien sekä väliseinien laskeminen kerrosalaan

Maankäyttö- ja rakennuslakia ehdotetaan muutettavaksi niin, että väestönsuojat sekä talotekniikan edellyttävät kuilut ja hormit saisi rakentaa rakennusoikeuden lisäksi. Esitettyjen muutosten taustalla on pääministeri Juha Sipilän hallitusohjelman kirjaus muun muassa väestönsuojia koskevista rakentamisen normitalkoista sekä tavoite mahdollistaa nykyistä paremmin erilaiset taloteknisten järjestelmien laadukkaat ja määräykset täyttävät toteutustavat.

SOA:n näkemyksen mukaan esitetyt muutokset ovat kannatettavia ja parannus nykytilanteeseen, mutta eivät riittävällä tavalla toteuta pääministeri Juha Sipilän hallituksen ohjelman tavoitetta väestönsuojien rakentamisvelvoitetta koskevista normitalkoista. Lakiluonnoksen perusteluissakin todetaan, että kiinteistökohtaisten väestönsuojien rakentamisen jatkaminen sotilaallisiin uikiin varautumiseksi on menettänyt merkityksensä, ja samalla että Suomessa väestönsuojat on lähtökohtaisesti varattu yksinomaan sodan ajan käyttöön. Tästä on tulkittavissa, että väestönsuojien rakentamisvelvoite ei enää nykyisin ole perusteltu. Siksi ensisijainen tapa toteuttaa hallitusohjelman kirjaus rakentamisen normitalkoista olisi muuttaa pelustuslakia niin, että väestönsuojien rakentamisvelvoitteesta luovuttaisiin.

Väestönsuojien rakentamista rakennusoikeuden lisäksi perustellaan sillä, että se yhdenmukaistaa monella paikkakunnalla jo voimassa olevan käytännön koskemaan



kaikkia maanpäällisiä väestönsuojia ja että näissä tapauksissa muutoksen myötä kasvavasta huoneistoalasta saatava tuotto kompensoisi väestönsuojien rakennuskustannuksia. Kuntakohtaisten tulkintakäytäntöjen yhdenmukaistaminen on perusteltua. Koska nyt lainsäädännön tasolle lisättäväksi ehdotettu käytäntö on jo käytössä monilla paikkakunnilla, ehdotettu muutos ei varsinaisesti toteuta hallitusohjelman kirjausta kustannuksia keventävistä normitalkoista. Kustannusten kompensointi kasvavasta huoneistoalasta saatavalla tuotolla pätee lähtökohtaisesti vain markkinaehtoiseen tuotantoon. Tuettujen asuntojen omakustannusvuokrissa kaikki rahoitus- ja ylläpitokustannukset jaetaan huoneistoalan suhteessa. Kasvava huoneistoala lisää vain marginaalisesti väestönsuojien rakentamisvelvoitteen maksajia omakustannushinnoitelluissa kohteissa, eikä rakennuskustannuksia voida markkinaehtoisesta tuotannon tapaan kustantaa kasvavan huoneistoalan tuottamalla katteella. Lakimuutos ei siis kompensoi väestönsuojien rakennuskustannuksia omakustannushinnoitelluissa asunnoissa. Omakustannushinnoiteltujen asuntojen pienituloiset asukkaat joutuisivat jatkossakin kustantamaan vuokrissaan väestönsuojat, jotka jopa lakiluonnoksen perusteluiden mukaan on tulkittavissa tarpeettomiksi.

SOA edellyttää, että pelastuslain uudistamisen yhteydessä väestönsuojien rakennusvelvoitteesta luovutaan, tai vaihtoehtoisesti tuodaan esiin ne konkreettiset ja realistiset uhkakuvat, joihin väestönsuojien rakentamisella varaudutaan. Koska väestönsuojia rakennetaan Suomen ohella vain Sveitsissä, Albaniassa ja Israelissa, tulisi samalla perustella, miksi Suomen tilanne poikkeaa niin ratkaisevalla tavalla muista maista, että väestönsuojien rakentamisvelvoite olisi edelleen perusteltu.

Matkaviestinten sisätilakuuluvuus

Lakiluonnoksessa ehdotetaan säädettäväksi asetuksenantovaltuutus matkaviestinten sisätilakuuluvuuden takaaville teknisille vaatimuksille.

SOA:n näkemyksen mukaan riittävän matkaviestinten sisätilakuuluvuuden takaaminen on tarpeellista rakennusten vaimennusvaikutuksen kasvaessa muun muassa aiempaa energiatehokkaampien ratkaisujen vuoksi. Sen sijaan asetuksenantovaltuutuksen nojalla annettavan asetuksen lähtökohtana tulee olla, ettei kiinteistönomistajilta tai rakennuttajilta vaadita erityisiä rakenneratkaisuja tai teknisiä ratkaisuja riittävän sisätilakuuluvuuden saavuttamiseksi. Liikenne- ja viestintäministeriön vastuulla olevan peittovaatimuksen tulisi edellyttää sellaista signaalin tasoa, että tavanomaisilla nykyisin käytetyillä rakenneratkaisuilla saavutetaan riittävä sisätilakuuluvuus.

SUOMEN OPISKELIJA-ASUNNOT SOA RY

Kalervo Haverinen
Puheenjohtaja

Lauri Lehtoruusu
Asiamies