



Asumisen rahoitus-
ja kehittämiskeskus

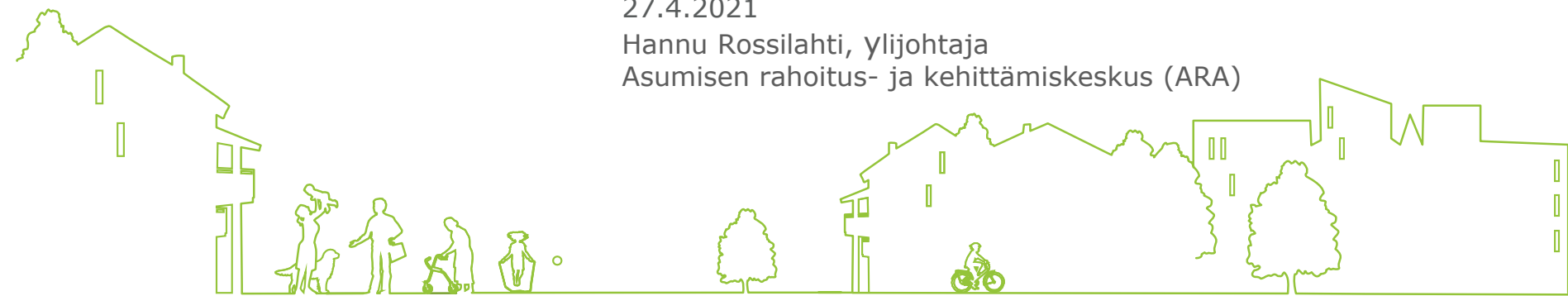
Paloturvallisuus ARA-taloissa

Kaikille turvallisia koteja

27.4.2021

Hannu Rossilahti, ylijohtaja

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus (ARA)





ARA toimeenpanee asuntopolitiikkaa

- tavoitteena kestävä ja kohtuuhintainen asuminen
- myöntää asumiseen ja rakentamiseen liittyviä valtion avustuksia, tukia ja takauksia
- ohjaa ja valvoo ARA-asuntokannan käyttöä
- on mukana asumisen kehittämishankkeissa
- hoitaa asumista ja asuntomarkkinoita koskevia asiantuntijatehtäviä ja tietopalveluja sekä tekee niihin liittyviä selvityksiä
- hoitaa rakennusten energiatodistuksiin liittyvää valvontaa.

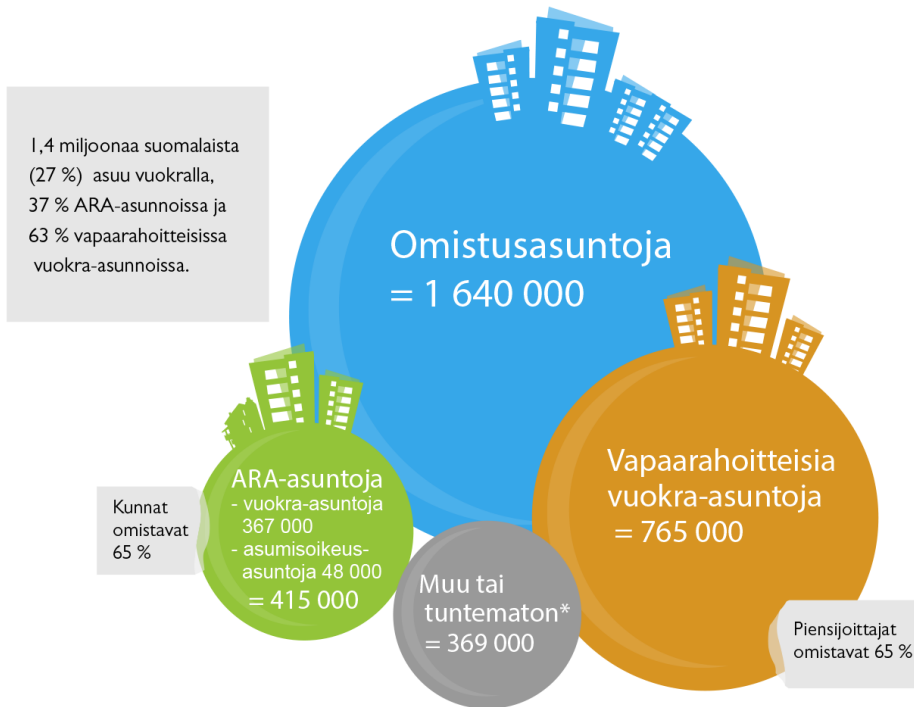


- Suomen noin 3 miljoonasta asunnosta joka kolmas on rakennettu valtion arava- tai korkotukilainalla.
- Valtion tuella on vuodesta 1949 lähtien rakennettu
- 445 000 omistusasuntoa,
- 540 000 vuokra-asuntoa ja
- 45 000 asumisoikeusasuntoa.
- ARAn rahoituksella on lisäksi peruskorjattu n. 380 000 asuntoa.
- ARA-asuntoja omistavat kunnat, kuntayhtymät, yleishyödylliset yhteisöt ja niiden omistuksessa olevat tytäryhtiöt.



ara

Suomen asuntokanta



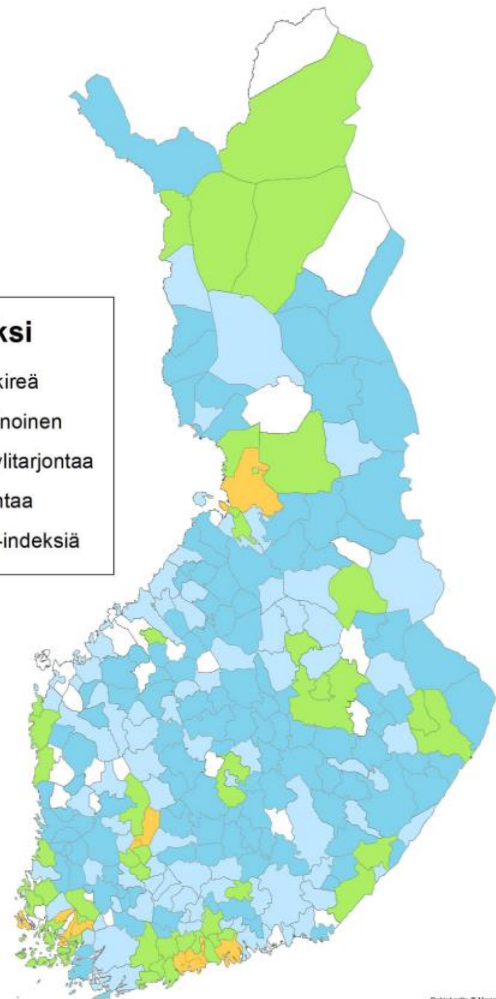
Suomen asuntokanta hallinta- ja rahoitusmuodon mukaan 31.12.2018
(Tietolähde: Tilastokeskus ja elinympäristön tietopalvelu Liiteri)

*) Hallintamuoto tuntematon tai muu kuin omistus tai vuokra. Sisältää myös tyhjiillään olevat asunnot, joiden viimeisimmästä hallintamuodosta ei ole tietoa.

ARAn asuntomarkkinakatsaus 2020

- ARA-asuntoa jonotti keväällä 2020 koko maassa 120 000 kotitaloutta. Hakijoista 56 % oli pääkaupunkiseudulta.
- Kasvukeskusten ulkopuolella ARA-asuntojen kysyntä on heikkoa.
- Lievää ylitarjontaa oli 83 kunnassa ja ylitarjontaa 119 kunnassa.
- Vähintään 6 kuukautta tyhjänä olleiden ARA-asuntojen määrä kuitenkin kasvoi 5 300 asuntoon.

Hannu Ahola, asuntomarkkina-asiantuntija, ARA



ara

Asukkaiden vaihtuvuus kasvukeskuksissa ja kehyskunnissa

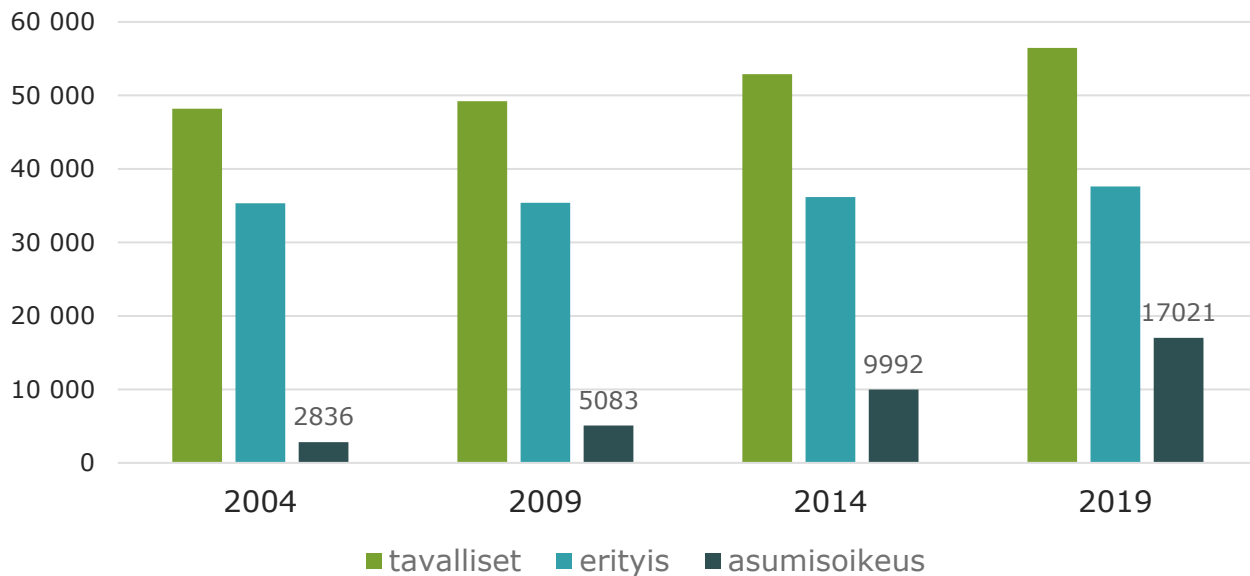
- Asukkaiden vaihtuvuus ARA-asunnoissa on vuositasolla keskimäärin 20%
- Vaihtuvuus lisää
 - neuvonnan tarvetta
 - riskejä?

Kaupunki	Väestönmuutos %	Käyttöaste %	Vaihtuvuus %
Espoo	2,0	98,6	13,3
Helsinki	0,7	99,4	14,4
Vantaa	2,4	98,8	16,5
Turku	0,8	99,1	17,0
Tampere	1,2	97,7	19,2
Oulu	0,9	97,5	24,8
Jyväskylä	0,7	95,4	21,7
Kuopio	0,5	96,2	21,1
Joensuu	0,3	94,6	19,2
Lappeenranta	0,0	96,4	19,8
Lahti	-0,1	96,3	27,0

Kaupunki	Väestönmuutos %	Käyttöaste %	Vaihtuvuus %
Kauniainen	2,0	99,2	23,6
Lieto	0,9	99,4	10,1
Porvoo	0,2	98,9	14,5
Järvenpää	0,7	98,6	18,7
Kerava	1,3	98,2	18,3
Pirkkala	1,3	97,9	18,6
Lempäälä	1,4	98,6	20,9
Tuusula	-0,1	98,6	18,1
Naantali	0,4	98,1	27,6
Sipoo	2,5	97,5	38,3
Mäntsälä	0,1	98,6	19,4
Ylöjärvi	0,8	98,5	27,5
Kirkkonummi	0,7	97,5	20,0
Kaarina	1,4	93,7	20,0
Vihti	-0,2	97,9	26,7
Uusikaupunki	-1,3	98,1	25,7
Lohja	-0,8	96,2	18,3
Nurmijärvi	0,7	96,1	29,2
Rauma	-0,3	93,8	24,7
Nokia	1,2	92,1	15,6
Kangasala	0,6	92,2	18,7
Hyvinkää	-0,1	94,0	23,4
Raisio	-0,5	92,9	20,4

NOIN 600 000
ARA-
ASUKKAASTA...

Yli 65-vuotiaat ARA-asunnoissa

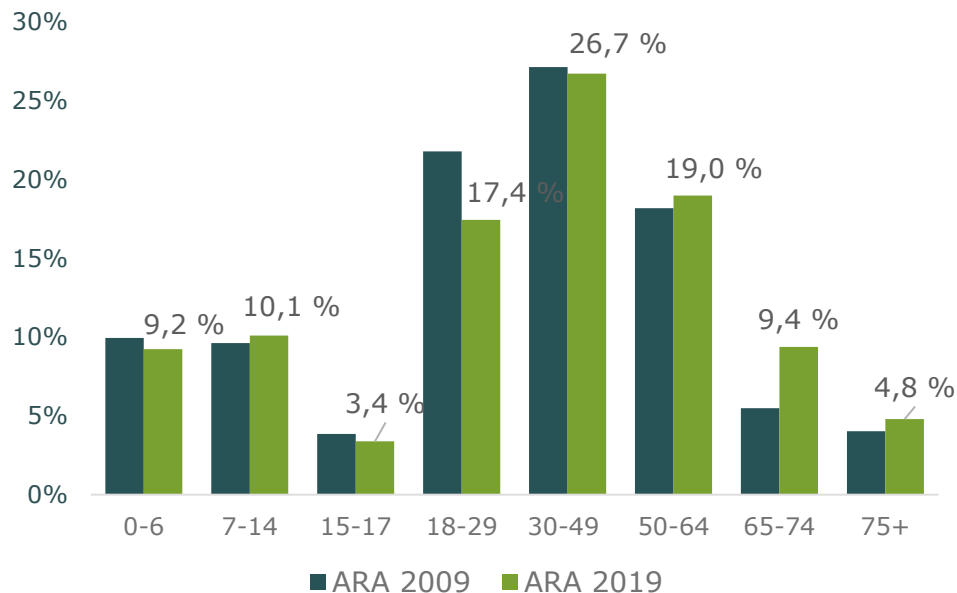


113 000

...ON
TÄYTTÄNYT
65 VUOTTA.

(31.12.2019)

Vanhimpien ikäluokkien osuus kasvaa



KASVU
KYMMEENESSÄ
VUODESSA
4,7 %-
YKSIKKÖÄ.

”

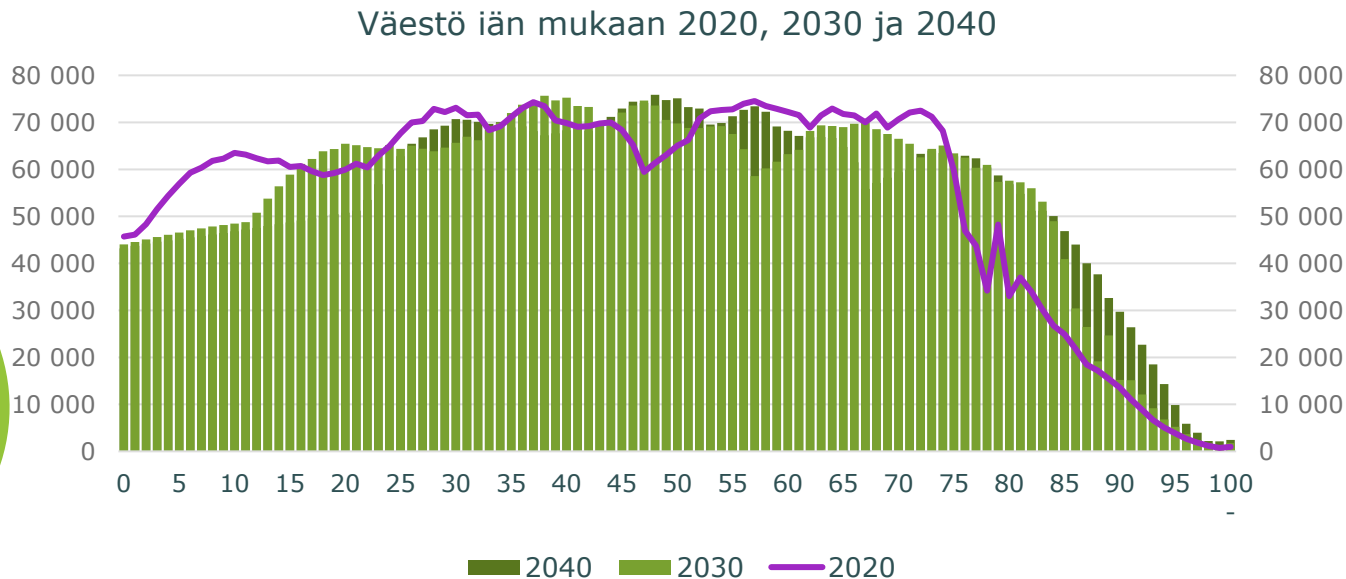
Joka **seitsemäs** asukas
tavallisissa ARA-
vuokra-asunnoissa on
täyttänyt **65 vuotta**.



Ikääntyneiden määrä Suomessa kasvaa

75+
väestö
kasvaa

Vuonna 2030
on "75+"-
ikäistä väestöä
246 000
enemmän kuin
2020.



ARAn suunnitteluohjeet 1/2

- ARAlla ei ole lakisääteistä vastuuroolia paloturvallisuuskysymyksissä. Virasto toimii toisinaan kuitenkin rakennusvalvontaa "täydentävänä" tahona suunnittelun ohjauksessa.
- ARA uudistaa suunnitteluohjeistoaan. 2021 aikana tarkoitus julkistaa uudistettu yleinen suunnitteluohje (*Askeleita hyvään asuntosuunnitteluun*) sekä erityisryhmäasuntojen suunnitteluohje.
- Painotukset kustannustehokkuudessa, asuntojen laadussa ja esteettömyydessä.



ARAn suunnitteluohjeet 2/2

- Paloturvallisuus ei suoraan nouse esiin, mutta mm. esteettömyydellä edistetään sitä.
- Uutena erityisryhmäasuntokohteissa vaatimus "*esteettömyyskoordinaattorin*" käyttämiselle, joka vastaa ja raportoi esteettömyyden toteutumisesta (mukana suunnittelu- ja työmaakokouksissa).
- Kannustetaan työmaita tekemään *esteettömyyshavainnointia* ja syvennetään ymmärtämystä esteettömyyden muodostamasta katkeamattomasta ketjusta tontin rajalta parvekkeille asti.



Paloturvallisuus perusparannuskohteissa



- ARA voi rahoittaa ARA-kohteiden perusparantamista, kun valmistumisesta tai edellisestä korjauksesta on kulunut 20 vuotta.
- Käyttötarkoituksen muutokset ja jälkiasennus hissit tuovat omat haasteensa paloturvallisuuden kannalta
- ARA myöntää myös tietyillä ehdoilla purkuavustusta.
- Kiinteistön omistajalla on vastuu paloturvallisuuden toteuttamisesta ja ylläpidosta.



Kaikille turvallisia koteja - lähtötietoja

Kansainvälisesti
vertailtuna
palokuolemaluvut
ovat Suomessa
korkeita.



- **Lähtötietoja: Palokuolemia n. 50-100 vuodessa, joista 1/3 palovaroitin puuttuminen** oli vaikuttimena **joka kolmannessa** kuolemaan johtaneessa tulipalossa.
- ARA lähestyi SPEKia (n.2017) mm. tarpeella lisätä asumisen turvallisuutta ja selvittää, miten **kustannustehokkailla teknisillä ratkaisuilla** voisi lisätä paloturvallisuutta vanhoissa ARAvuokrataloissa?
- Selvitystarve liittyi **asuntokannan kehittämiseen**, ARAn yhdyskuntien uudistaminen -projektin (2016-2019) teemaan: Terveellisessä kodissa kulut kurissa.
- **Onnettomuustiedoissa ei aiemmin oltu eritelty ARA-vuokrataloja ja päätettiin 1. kertaa yhdistää onnettomuustiedot ARAasuntotietokantaan.**



Kaikille turvallisia koteja – turvallisuus

Yleisimpiä syttymissyitä ovat:

- ruoanvalmistus
- tupakointi
- huolimaton avotulen käsittely
- sähkölaitteet
- tahallaan sytyttäminen.

- Väestö ikääntyy ja ikääntyminen tuo toimintakykyyn rajoitteita joka voi aiheuttaa ongelmallisia tilanteita mm. pelastautumisessa.
- **Parantamalla kotien turvallisuutta lisätään omassa kodissa asuttuja turvallisia vuosia ja vähennetään riskejä kaikkien asukasryhmien osalta.**
- **Erityisesti vanhassa ARA-asuntokannassa** on tarvetta parantaa asumisen turvallisuutta kustannustehokkailla keinoilla, koska kaikkiin taloihin ei voida toteuttaa ”raskasta” perusparannusohjelmaa.
- Tulokset voinevat **olla hyödynnettävissä** laajemminkin tarkasteltaessa asunto-osakeyhtiöiden paloturvallisuuden parantamista teknisin ratkaisuin.



Kaikille turvallisia koteja – suunnitelmallista

- **Perusparantamisen hankkeilla ja** uudistuotannossa ja palvelutaloissa (mm. sprinklaus) laitteistot, rakenteet ja esteettömyys ovat määräysten ja säännösten mukaisesti toteutettuja.
- **Taloyhtiöiden ja vuokratalojen paloturvallisuus suunnitelmilla** varaudutaan pelastautumiseen (ei kohdistu huoneistoihin).
- **Ohjausryhmään kutsuttiin:** ARAn ja SPEKin lisäksi, Ympäristöministeriö, Kuntaliitto, Kiinteistöliitto, Helsingin Ammatti-Isännöitsijät, HAI ja Tuusulan vuokra- asunnot (kohteet)
- **Lisätietoja selvityksestä:**
 - SPEKistä: Kari Telaranta (kari.telaranta@spek.fi), Tuomas Laine (tuomas.m.laine@gmail.com) ja
 - ARasta: Marianne Jauhola (marianne.jauhola@ara.fi)



ARAn paloturvallisuuskysely neljälle vuokrataloyhtiölle



- Kuina monta asuntoa yhtiöllänne on?
- Kuinka monta asukasta näissä asunnoissa asuu?
- Onko teillä käytössä asukkaille suunnattua paloturvallisuusohjetta?
- Kuinka monta teille tietoon tulevaa palovaaratilannetta teillä sattuu keskimäärin vuosittain?
- Millaisista asioista johtuvia nämä palovahingot ovat yleensä olleet?
- Millaisia kustannuksia näistä vahingoista on arvionne mukaan aiheutunut?
- Onko teillä historiassa ollut paloasioiden vuoksi kuolemaan johtaneita onnettomuuksia?
- Miten paloturvallisuutta voitaisiin mielestänne edelleen kehittää?
- Toivoisitteko ARAlta ohjeita asiassa?



Yhteenvedo vastauksista

Paloturvallisuusohjeista

- Rakennuskohtaiset pelastautumissuunnitelmat,
- Asuntokohtaiset asukaskansio, tiedottamista, palovaroittimet

Palovaaratilanteet vuosittain

- Keskimäärin 5,5 tietoon tulevaa palovaaratilannetta tai tulipaloa
- Ruoanvalmistus/liesi, kynttilä, tupakka, sauna/kuivatus, ilkivalta, lemmikit
- Palokuolemat olleet hyvin harvinaisia, yksittäisiä historiassa

Kustannuksista

- Vahingon määrä jää useimmiten omavastuurajan alle (30 000€)
- Välillisiä kustannuksia ei vakuutus korvaa: haitat naapureille, hallinto jne.

Kehittämistarpeita

- Ohjeistus, muistuttaminen kausittain, lukitus – ilkivalta

ARAlle toivomuksia

- Viranomaisyhteistyön kautta toimintaympäristöön vaikuttaminen

Kiitos!

Lisätietoja selvityksestä:

SPEKistä: Kari Telaranta (kari.telaranta@spek.fi)

Tuomas Laine (tuomas.m.laine@gmail.com)

ARasta: Marianne Jauhola (marianne.jauhola@ara.fi)

