

Anu Kärkkäinen

24.8.2026

Luonnos: Hankeopas valtion tukemien asuntojen rakentamiseen

Kiitämme mahdollisuudesta antaa lausunto.

Yleistä

Pidämme tärkeänä Varken toiminnan ennakoitavuutta, avoimuutta ja käsittelyn jouhevuu-
ta. Toimintatapoja ja eri vaiheiden päätöksentekoa tulisi mielestämme Var-
kessa edelleen kehittää, virtaviivaistaa ja yksinkertaistaa. Päätöksentekoprosessi on
monipolvinen erilaisine välipäätöksineen.

RT:n jäsenyritykset toimivat Varke-hankkeissa pääosin vain urakoitsijoina. Jäsen-
temme kannalta erityisesti rakentamisaikataulun ja resurssien ajoittaminen suh-
teessa Varken päätöksenteon eri vaiheeseen on haasteellista. Jäsenemme näkevät,
että kolmikantainen yhteinen vuoropuhelu Varken, rakennuttajan ja urakoitsijan
kanssa edistäisi hankkeiden toteutumista ja nopeuttaisi läpimenoaikoja. Pidämme
tärkeänä, että Varke osaltaan edistäisi innovatiivisuutta ja uusia ratkaisuja.

Nyt lausunnolla oleva opas on siltä osin ristiriitainen, että siinä tavoitellaan kohtuu-
hintaaisuutta, mutta Varke asettaa oppaassa omia vaatimuksia. Vaatimukset eivät
edistä kohtuuhintaisuuden saavuttamista vaan nostavat kustannuksia jopa vasta-
virtaan yhteiskunnassamme tällä hetkellä vallitsevista tavoitteista valtion velka
huomioiden.

Toisaalta vakuus- ja omarahoitusvaatimusten kiristyminen, urakkamuotojen käytön
rajoittaminen ja hintaohjauksen korostuminen hankkeissa johtaa laadun ja innovaa-
tioiden heikkenemiseen. Vakuusvaateen muuttuminen 1,5 kertaiseksi.

Oppaasta jää osin kuva, ettei siinä eroteta kaavoittajan kaavassa esittämiä vaati-
muksia (esim. liiketilat, pysäköintijärjestelyt, viherkatot) rakennuttajatahon omista
vaatimuksista. On selvää, että myös kaupunki vaikuttaa omilla linjauksillaan kaavoi-
tuksen kautta aiheutuviin kustannusten lisäyksiin.

Yleistä Hankeoppaasta

Oppaan juridinen merkitys jää epäselväksi. Oppaasta ei selvästi ilmene mitkä op-
paassa esitetyt asiat ovat velvoittavia ja mitkä vain suosituksia. Käsityksemme mu-
kaan opas on ohjaava instrumentti eikä velvoittavaa oikeutta. Hankeopas on muo-
toiltu siten, että sen sisältö voidaan ymmärtää velvoittava dokumenttina kaikilta

osin. Hakijoiden ja toimijoiden tulee voida arvioida yksiselitteisesti ja objektiivisesti vaatimukset eikä niiden tulisi perustua yllättäviin tai subjektiivisiin arvioihin. Lisäksi vaatimukset tulee perustella.

Laatuvaatimusten tason ei tule ylittää lain ja määräysten mukaisia vaatimuksia

Varken ei tulisi määritellä vaatimuksia, jotka ylittävät kaavalliset määräykset tai rakentamislaisissa määrättyt olennaiset tekniset vaatimukset (esteettömyys jne.) eikä lisävaatimuksia tule esittää.

- Esimerkki: Hankkeiden arvioinnissa kiinnitetään huomiota lisäksi asuttavuuteen ja viihtyisyyteen. Em. vaatimukset voivat tulla vain YM:n asetuksesta (631/2024).
- Hankkeiden arvioinnissa kiinnitetään huomiota lisäksi eri rakennusmateriaalien monipuoliseen käyttöön. Ko. vaatimus ei perustu lakiin eikä rakennusmääräyksiin mutta materiaaleja koskeva määräys voi perustua kaavamääräyksiin.

Urakkamuodot

Oppaan teksti: Uudistuotannon hankkeissa painotetaan kilpailutettuja hankkeita. Valtion tukeman asuntorakentamisen keskus voi erityisestä syystä hyväksyä neuvottelu-urakkana toteutettavan hankkeen. Näissä hankkeissa rakentamisen hinnan tulee olla alhaisempi kuin laadultaan ja muilta ominaisuuksiltaan vastaavissa urakkakilpailutettavissa hankkeissa.

Oppaan teksti: Valtion tukemassa tuotannossa on käytössä eri urakkamuotoja. Yleisimpiä ovat kilpailutettu kokonaisurakka, kilpailutettu KVR-urakka ja neuvottelu-urakka. Näiden lisäksi on hankkeissa ollut käytössä projektinjohtourakka, jaettu urakka, SR- ja D&B-urakka eri sisällöillä sekä yhteistoiminnallisia urakkamuotoja.

Oppaan teksti: Keskeisiä seikkoja urakan toteutusmuotoa valittaessa ovat rakentamisen suhdannetilanteen ohella erityisesti tuenhakijan käytössä olevat rakennuttamis- ja hankintaresurssit, niiden määrä, osaaminen ja pätevyys. Jos rakennuttamis- ja hankintaresurssit ovat rajalliset, suosittelemme pitäytymään perinteisessä toteutusmallissa, joka on rakennuttajan suunnitelmiin perustuva urakkakilpailu kiinteähintaisin urakoin ja mahdollisin erillishankinnoin.

Oppaan tekstit urakkamuodoista ovat osin ristiriitaiset. Mielestämme myös mainittu em. erityinen syy vaatimuksena hyväksyä neuvottelu-urakka tulee ilmetä oppaasta yksiselitteisesti.

RT:n katsoo, että oppaassa rajoitetaan neuvottelu-urakoiden, allianssien, KVR-hankkeiden ja tavoitehintaurakoiden käyttöä. Sama koskee perusparannusten ”niiputtamisen käyttöä” ja opas jättää yhteistoiminnallisten mallien hyväksynnän tauposkohtaiseksi. Tehtyjen selvitysten mukaan allianssimallin vahvuuksia ovat yhteistyön, riskienhallinnan, laadun, muutosjoustavuuden sekä kustannus- ja aikataulutulosten paraneminen.

RT katsoo, että kaikki hankintalain mukaiset kilpailumenettelyt ja yhteistoiminnalliset mallit tulee hyväksyä. On huomattava, että ne voivat täyttää kokonaisedullisen, laadukkaan ja elinkaarikestävän lopputuloksen.

Vaade, että rakentamisen hinta on alhaisempi kuin laadultaan tai muilta ominaisuuksiltaan vastaavissa urakkakilpailutettavissa hankkeissa on haastava. Jokainen rakennus on uniikki. Miten arviointi kyetään tekemään, ettei verrata hinta-arvioinnissa omenoita ja päärynöitä keskenään.

Vuokrataso ja tonttihinta

Oppaan mukaan: Yhteisön tulee laatia kohteesta talousarvio eli vuokralaskelma. Laskelmassa määritetään vuokra, joka asukkailta on perittävä, jotta kohteen kulut saadaan katettua ilman tasausta. Valtion tukeman asuntorakentamisen keskus tarkistaa laskelmassa esitetyn vuokran tai vastikkeen kohtuullisuuden vertaamalla sitä alueen toteutuneeseen yleiseen vuokratasoon.

Näkemyksemme mukaan ajoittain vuokratason määrittely VARKE:n toimesta poikkeaa hyvinkin paljon yleisestä markkinaehtoisesta linjasta (kohtuuhintaisuuskin huomioiden). Sekä vuokratason määrittelyssä, että tonttihinnan määrittelyssä pitäisi ottaa selvemmin huomioon mikrosijainti ja tontin erityisvaatimukset. Vuokratason vertailu vapaarahoitteiseen -> käytännön arviointimenettelyä olisi hyvä kuvata tarkemmin ennustettavuuden lisäämiseksi.

Tonttihintojen markkinamuutosten huomiointi tulisi olla aktiivisempaa ja tonttihintojen pitäisi huomioida nopeammin uudet kaavoitetut alueet ja muutokset kaupunkirakenteessa.

Lisäksi tontin erityisolosuhteiden ja kaavan vaatimusten vaikutusta pitäisi huomioida vahvemmin hyväksyttävissä kustannuksissa.

Pysäköintiratkaisut

Pysäköintiratkaisujen osalta tulisi helpottaa rakentamista eikä tiukentaa linjauksia rakenteellisen pysäköinnin osalta. Kasvukeskuksissa ja erityisesti keskeisimmillä paikoilla pitäisi mahdollistaa nykyistä laajemmin joustavat pysäköintiratkaisut ja ymmärtää, että monella alueella se on välttämättömyys.

Oppaan lause: ”Mikäli pysäköintilaitoksen rakentamisaikataulu, suunnitelmat ja niihin perustuvat kustannukset eivät ole selvillä, ei hankkeelle voida myöntää lainoitusta.” Aluepysäköintitilanteessa edellä mainittu vaatimus voi olla mahdoton toteuttaa.

Muita yksityiskohtia – otteita oppaan teksteistä

Esteettömyyden tulee toteutua kaikissa asuintiloissa, joista eteistä, keittiötä ja kylpyhuonetta koskee halkaisijaltaan 1300 mm vapaan tilan mitoitusvaatimus. On tärkeää, että näissä tiloissa esteettömyys toteutuu myös kalustettuna.

- Tarkoitetaanko tällä kiintokalusteita vai asunnon irtokalusteita? Eteisen kalustamista ei voi kieltää. Vaadittu 1300 mm mitoitusvaatimus voi olla käytännössä vaikea toteuttaa. Sama koskee kylpyhuonetta.

Yhteistilojen sijoittaminen rakennuksen vilkkaimpien kulkureittien välille.

- Onko tämä vaatimus vai toive?

Väestönsuoja voi olla esimerkiksi harraste- tai oleskelutila.

- Väestönsuojat ja irtaimistovarastot tulee rakentaa - eikö käytännössä ole perusteltua, että väestönsuojatilat rakennetaan irtaimistovarastoihin.

Asuntopohjien kalustuksen esittäminen on toivottavaa (osapäätösvaihe)

- Lupavaiheessa pääpiirustukset ovat riittäviä.

Apu- ja yhteistilat

- Aputilojen mitoituksessa tulee mielestämme voida hyödyntää myös RT-ohjekorttia

Hankkeiden arvioinnissa kiinnitetään huomiota lisäksi: eri rakennusmateriaalien monipuoliseen käyttöön erityisesti asuinkerrostalotuotannossa??

- Miten Varke määrittää tämän?

Suunnittelijoilla tulisi olla käsitystä kohtuuhintaisten kohteiden suunnitteluperiaatteista.

- Pätevyys ja kelpoisuusvaatimukset rakentamishankkeissa määräytyvät rakentamislain mukaan. Onko em. lause Varken vaatimus vai suositus?

Maksuerätaulukot

- Maksuerätaulukot laatii yleensä urakoitsija. Laaditaanko oppaassa kuvailtu maksuerätaulukko vain Varkea varten?

Helsingissä 24.8.2026

Rakennusteollisuus RT

Aleksi Randell
toimitusjohtaja