



Kooste rakennuttajapaneelin kyselyn tuloksista

Taustaa

- Tampereen kaupunkiseudun Rakennuttajapaneelissa oli kyselyn toteutushetkellä 74 jäsentä. Suurin osa paneelin jäsenistä edustaa rakennuttajaa tai rakennusliikettä, mutta paneelissa on jäsenenä myös mm. tutkijoita ja konsultteja.
- Kysely ohjattiin erityisesti rakennuttajajäsenille ja kyselyyn saatiin 32 vastausta, joka edustaa n. 50% paneelin rakennuttajajäsenistä. Kyselyyn vastattiin anonyyminä. Suurin osa vastaajista oli vapaarahoitteista asuntotuotantoa tekeviä toimijoita isoista (yli 50 hlöä) yrityksistä. Kohtuuhintaista asuntotuotantoa (lähinnä entinen ARA- ja nykyinen Varke-asuminen) tekeviä oli vastaajista noin kolmannes.
- Forms-kysely toteutettiin 21.8.2025 – 7.9.2025 välisenä aikana

Tontinluovutus ja markkinatilanne (kysymykset 3–11)

Kerrostalorakentaminen kiinnosti vastaajia selvästi eniten annetuista vaihtoehdoista. Vastaajien edustaman yrityksen koon mukaan tarkasteltuna huomataan, että isoja rakennuttajia (yrityksen koko yli 50 hlöä) kiinnostaa lähes tulkoon pelkästään kerrostalorakentaminen. Pienemmät toimijat (yritykset alle 50 hlöä) ovat kiinnostuneita myös rivitalo-/townhouse -tonteista. Pienehköt hankkeet vaikuttavat kiinnostavan tällä hetkellä eniten, sillä toivotuin rakennusoikeuden määrä tontinluovutuksessa oli 3000–5000 kem², myös isompien toimijoiden keskuudessa. Kiinnostus korkeaan (yli 12 krs) rakentamiseen jakoi mielipiteitä. Isommista toimijoista noin puolet on kiinnostunut korkeasta rakentamisesta.

Laatuun painottuvat tontinluovutuskilpailut kiinnostivat vastaajia huomattavasti enemmän kuin hintakilpailu. Seudun kunnista ylivoimaisesti kiinnostavien alue oli Tampere mutta Pirkkala oli yhtä selkeä kakkonen. Muut kaupunkiseudun kunnat eivät ole yhtä houkuttelevia paikkoja tehdä uudistuotantoa, mutta kuitenkin kaikki suuremmat seudun kunnat nähdään uudisrakentamisen paikkoina edes hieman kiinnostavina. Avoimissa vastauksissa tarkentui, että kiinnostavana pidetään usein sijaintia raitiotien tai kiskojen varrella. Pienempiä yrityksiä (alle 50 hlöä) kehyskunnat kiinnostivat hieman enemmän kuin isompia.



Merkittävin alueen kiinnostavuuteen vaikuttava tekijä rakennuttajien näkökulmasta on asuntojen yleinen hintataso alueella. Hintatason ts. uudisasuntojen myynnistä saatavan hinnan (vuokra tai myyntihinta) tulee olla sellainen, että uudisrakentaminen on yritykselle kannattavaa. *”mm. kaavavaatimuksina olevien rakenteellisten pysäköintien kustannukset ajavat vuokra-asuntojen toteuttamisen kustannusyhtälöt mahdottomiksi”* Tärkeää on myös kysynnän ja tarjonnan välinen suhde. Kaavan/tontinluovutuksen vaatimukset ja tontin hinta pitäisi vastaajien mukaan suhteuttaa alueen hintatasoon. Alueen kiinnostavuuteen vaikuttavat myös alueen sekä kaupalliset että julkiset palvelut ja raideliikenne. Myös luonnon merkitys koetaan tärkeäksi tekijäksi.

Suurin este tällä asuinrakentamisen uudishankkeiden käynnistymiselle on heikko kysyntä. *”Paljon pitää muuttua ennen kuin rakentaminen oikeasti lähtee taas lentoon. Vuosiin ei ole enää rakennettu kuluttajille ja nyt he ovat ainoa kohderyhmä asuntomarkkinoilla”* *”Markkinatilanne on muuttunut pysyvästi. Kaupunkien ja kuntien tulee reagoida tähän.”* Rakentamisen rahoituksen saatavuus ei näyttäytynyt yhtä suurena haasteena hankkeiden käynnistymiselle. Seuraavaksi eniten uudishankkeiden käynnistymistä esti sopivien tonttien puute, korkeat rakennuskustannukset ja kaavan kustannuksia nostavat tekijät, nämä korostuivat valtion tukemaa tuotantoa tekevien yritysten vastauksissa.

Asumisen laatu (kysymykset 12–22)

Tampereen kaupunkiseudulla ollaan laatimassa asumisen laatuohjelmaa ja kyselyssä haluttiin saada selville myös asumisen toteuttajien näkemystä laatuun liittyviin teemoihin.

Kysymys 12 käsitteli asumisen laatutekijöitä. Vastaajat kokivat, että annetuista vaihtoehdoista tulisi eniten kiinnittää huomiota asuntojen hyvään suunnitteluun (mm. toimivat pohjaratkaisut ja asuntojen valoisuus), kun halutaan parantaa asumisen laatua. Vastaajien enemmistön mielestä lisää tulisi panostaa myös asuinrakentamisen tekniseen laatuun, rakentamisen ekologisen kestävyuden lisäämiseen, asumisen taloudelliseen saavutettavuuteen ja lähivihreään. Sen sijaan esteettömyys ja melunhallinta koetaan kyllä tärkeintä laatutekijöinä, mutta niissä laatu toteutuu vastaajien mukaan jo tarpeeksi. Asukkaiden osallisuuden ja yhteisöllisyyden lisääminen koetaan vähiten tärkeäksi mutta kolmanneksen mielestä siihenkin kaivataan lisäpanostusta.

Pysäköinti jakaa mielipiteitä

Pysäköintiin liittyvä kysymys ”Millaisia haasteita olet kohdannut kaavan mukaisen pysäköinnin toteuttamisessa? Millä tavoin keskusta-alueiden ja muiden tiiviiden alueiden asukaspysäköinti tulisi mielestäsi ratkaista?” kirvoitti runsaasti avoimia vastauksia.



Vastauksissa oli paljon vaihtelua ja myös eriäviä mielipiteitä enemmän kuin muissa teemoissa.

Rakenteellinen pysäköinti todettiin yksimielisesti kovin kalliiksi ja se voi viedä taloudellisen pohjan monilta hankkeilta. Toisaalta rakenteellisen pysäköinnin tarpeellisuus keskusta-alueilla ymmärretään. *”Keskusta-alueilla suuret keskitetyt pysäköintiratkaisut ja niihin osoitettavat pysäköintioikeudet olisivat hyvä vaihtoehto”* Keskustojen ulkopuolella toivottiin kaavoihin maantasopysäköintiä. Yhdeksi ratkaisuksi kalliin rakenteellisen pysäköinnin ongelmaan toivottiin rakentamisen tehokkuuden vähentämistä. *”Rakentamisen tehokkuutta tulisi monissa paikoissa vähentää ja tätä kautta mahdollistaa suurempi autopaikkamäärä suhteessa rakennusoikeuteen ilman kalliita laitosratkaisuja. Asuntomyynti monin paikoin sakkaa riittämättömän autopaikkamäärän taikka liian kalliiden pysäköintiratkaisuiden vuoksi.”*

Toiset vastaajista olivat sitä mieltä, että ihmisiä tulisi ohjata entistä paremmin julkisen ja kevyen liikenteen käyttöön panostamalla niiden tasoon ja vähentämällä kaavassa vaadittavia pysäköintipaikkoja. Osan vastaajista mielipide oli päinvastainen ja Tampereen kaupunkiseutu koettiin vahvasti autoiluseutuna. Osa vastaajista oli sitä mieltä, että autopaikkoja vaaditaan usein tekemään liikaa ja niitä ei saada myytyä. *”Toivottavasti jatkossakin on rohkeutta kaavoittaa autottomia tai ”vähäautoisia” kohteita”.* Toisten vastaajien mielestä taas autopaikkojen tarvetta ei riittävästi huomioida kaavoissa. *”Pysäköintinormi ei välttämättä vastaa todellista tarvetta. Pysäköintinormit tulisi pitää riittävinä uusissa kaavoissa”* Osa vastaajista toivoi markkinaehtoista pysäköintinormia, jolloin rakennushankkeeseen ryhtyvä saisi määritellä tarvittavien autopaikkojen määrän.

Monimuotoisuus asuinalueilla ja segregaaation ehkäisy

Pyrkimys asuinalueiden monimuotoisuuteen (erilaisia rakennus- ja asuntotyyppejä, erilaisia asuntojen rahoitus- ja hallintamuotoja) koetaan lähes kaikkien vastaajien mielestä tärkeänä tavoitteena ja sen merkitys segregaaatiota ehkäisevänä keinona ymmärretään. *”Monimuotoisuuden edistäminen on oleellinen osa kestävästi turvallisen kaupungin kehittämistä.”* *”Olemme luonteeltamme pitkäaikainen omistaja ja sitä kautta tämä on meille äärimmäisen tärkeä teema”* *”Tämä edesauttaa alueiden nopeampaa toteutumista, joten siksi puollamme tätä”*

Asuntojakauman ohjaus koetaan pääosin positiivisena monimuotoisuutta lisäävänä keinona, tosin muutama toteaa markkinamekanismin hoitavan saman asian – *”sitä tehdään mille on kysyntää”.* *”Hallittu monipuolisuus on tärkeää, mutta siinä tulee kuitenkin sallia markkinan toimivuus”* Suurin osa vastaajista toivoi erilaisia asuntojen hallintamuotoja kaikille asuinalueille ja ns. välimallin puute (erityisesti asumisoikeusasuntotuotannon lakkaaminen) koetaan monimuotoisuutta heikentäväksi.



Asukkaisen osallisuuden ja yhteistöllisyyden lisäämisestä

Osa vastaajista kokee, että talojen yhteistilat ja niihin panostaminen luo hyvät puitteet yhteisöllisyyden toteutumiselle. Tärkeäksi koetaan myös asukkaille järjestetty mielekäs toiminta, missä naapureihin pääsee luontevasti tutustumaan, kuten asukastoimikunnat Varke-taloissa ja gryndereiden järjestämät työpajat ja tilaisuudet asunnonostajille rakentamisen aikana. Toisaalta vastauksissa todetaan: *”Talojen yhteistiloja käyttävät ne, jotka muutenkin ovat yhteisöllisiä”* Ihmisten erilaisuuden huomioiminen on tärkeää myös yhteistöllisyyden tavoittelussa, kaikki eivät halua viettää aikaa naapureiden kanssa.

Piha-alueiden mm. korttelipihojen ja muiden luontaisten kohtaamispaikkojen merkitystä korostetaan yhteisöllisyyden luomisessa. Asukkaiden osallisuuden ja yhteisöllisyyden lisääminen koettiin laatutekijäkysymyksessä (nro 12) kaikkein vähiten tärkeäksi laadun osa-alueeksi. Kuitenkin avoimissa vastauksissa nostettiin esiin, että asukkaiden mielipiteitä tulisi paremmin kuulla *”Naurettavan pienelle osalle jää edelleen ihmisten kuunteleminen tai varsinkin palautteeseen reagointi”*. *”Asiantuntijoiden rooli on aivan liian iso päätöksissä.”* Lähes kaikki yritykset myös huomioivat jotenkin asukkaiden toiveita asuntojen ja asuinrakennusten suunnittelussa.

Ekologinen kestävyys

Vastausten perusteella rakennuttajilla on varsin kunnianhimoiset tavoitteet rakentamisen kestävyuden suhteen. Ekologisen kestävyuden osa-alueet asuinrakentamisessa koetaan lähes kaikki sellaisiksi, että niihin olisi panostettava nykyistä enemmän. Kaikki vastaajat (yhtä lukuun ottamatta) ovat kuitenkin sitä mieltä, että kestävyyttä lisäävät ratkaisut eivät saa lisätä asukkaan vuokraa/asunnon hintaa. Vastaajien mukaan asukkaat kokevat kestävyuden tärkeäksi (78 % vastaajista) mutta siitä ei olla valmiita maksamaan yhtään lisähintaa.

Rakennusten ja asuinympäristöjen kauneus

Vastaajista moni oli sitä mieltä, että kauneus tulisi ymmärtää muutenkin kuin vaatimalla kaavoissa *”kalliita julkisivuratkaisuja”* tai erilaisia kattomuotoja. Pelkkiin julkisivuihin keskittyminen voi johtaa kalliisiin rakennuskustannuksiin ja heikompaan laatuun asuntojen puolella. Muutenkin *”keskusohjattua vaatimista”* ja viranomaisten *”parempaa”* näkemystä kauneudesta haastettiin. Moni uskoi, että arkkitehti suunnittelee kaunista, kun saa siihen vain mahdollisuuden. Kauneus pitäisi ymmärtää laajemmin myös julkisen ympäristön kauneutena, sopusointuisuutena ja riittävänä vihreän määränä. *”Ei liian korkeaa rakentamista. Sopivasti vihreää väleissä.”*



Pari vastaajaa nosti esiin laatuperusteiset tontinluovutusmenettelyt hyvänä keinona lisätä rakentamisen laatua. Erään vastaajan mielestä kannattaisi suosia rohkeita ratkaisuja ja persoonallisuutta sen sijaan, että tehdään tasaisen harmaata ja yritetään siten miellyttää kaikkea *"Lopettamalla tekemästä kaikille sopivaa vaan hyväksymällä sen, että osa tykkää ja osa ei."*

Lähivihreästä ja viherkertoimesta

Useassa vastauksessa toivottiin, että kaavoissa huomioitaisiin riittävä vihreän määrä ja vältettäisiin ylitehokasta rakentamista: *"jätetään kaavoituksessa riittävät viheralueet ja lasketaan kaavojen tehokkuutta niin, että tonteille mahtuu myös vihreää"* Vain yhdessä vastauksessa nähtiin korkea ja tiivis rakentaminen sekä kattopihat vastauksena riittävän kaupunkivihreän tarpeeseen. Monen vastaajan mielestä kattopihat tai viherkatot lämmitettävissä rakennuksissa ovat kallis ja riskialtis ratkaisu. Rakenteellinen pysäköinti (varsinkin pihakannen alla) hankaloittaa vihreän toteuttamista tontilla. *"Vähäisempi rakenteellisen pysäköinnin määrä mahdollistaisi isojen puiden istuttamista, ne ovat parhaita varjostamisen ja vesitalouden näkökulmasta"* Isojen puiden merkitys koettiin vastauksissa tärkeäksi ja kaupungin roolia lähivihreän toteuttamisessa myös korostettiin *"kaupungin pitäisi panostaa enemmän katupuiden&vihreän rakentamiseen. Rohkeammin, Suomessa "pelkäämme" nykyään isoja puita, jotka tulevat rakennuksen viereen"* Väylien vihertämistä toivottiin sekä riittäviä julkisia viheralueita.

Aika monella vastaajalla oli kokemusta Tampereella käytössä olevasta viherkertoimesta, jonka tarkoituksen on taata riittävä vihreän määrä tontilla, mutta keinot siihen ovat toteuttajan ratkaistavissa. Kokemukset jakoivat mielipiteitä. Osa vastaajista oli tyytyväisiä menettelyyn: *"Viherkerroin on tyyppiesimerkki joustavasta kaavamääräyksestä, jossa ohjataan nimenomaisesti tavoitetta, mutta keinot siihen pääsemiseen jätetään hankkeen toteuttajan päätettäväksi."* Joidenkin vastaajien mielestä menettely on turhan monimutkainen ja ei huomioi riittävästi aluekohtaisia eroja. *"Täydennysrakentamisessa halutaan pysyä samoissa viherkertoimissa, mikä aiheuttaa absurdeja tilanteita, kun aletaan tekemään kalliita ja luontoa kuormittavia ratkaisuita kertoimien saavuttamiseksi."* *"Kun määritellään erilaisia numeerisia viitearvoja, joista virkamiehet eivät uskalla poiketa ei enää tarkastella suunnitelmaratkaisua itsessään vaan numerot alkavat ohjaamaan tekemistä. Huono asia. Jokaista kohdetta tulisi arvioida omine erityispiirteineen ja arvioida kokonaisuuden laadukkuutta."*