

Tätä on
RYHMÄRAKENNUTTAMINEN



Sisällys

RYHMÄRAKENNUTTAMINEN KODIN HANKKIMISEN TAPANA	5
Mitä on ryhmärakennuttaminen?	5
Lähtisinkö mukaan ryhmärakennuttamishankkeeseen?	5
ERILAISIA HANKKEITA	6
Asukaslähtöiset hankkeet	6
Konsulttialoitteiset hankkeet	6
Ryhmärakennuttamishankkeen edut ja riskit	7
RYHMÄRAKENNUTTAMISLAKI	8
Ryhmärakennuttamislain pääkohtia	8
HANKKEEN KULKU	10
Asukaslähtöinen hanke.....	10
Konsulttialoitteinen hanke	12
RYHMÄRAKENNUTTAMISHANKKEEN SOPIMUKSET	14
Ryhmän keskinäiset sopimukset.....	14
Sopimukset muiden tahojen kanssa	15
PROJEKTINJOHTAJAN ROOLI, VASTUUT JA VELVOLLISUUDET	16
Projektinjohtaja asukaslähtöisissä hankkeissa	16
Projektinjohtaja konsulttialoitteisessa hankkeessa	17
RYHMÄRAKENNUTTAMISHANKKEEN TALOUS	18
Kustannusarviot ja budjetointi	18
Käynnistysvaiheen kulut ja rahoitusjärjestelyt	19
Rakennusvaiheen rahoitus	19
Taloushallinto	19
ASUKKAIDEN VAIKUTUSMAHDOLLISUUDET JA MYÖTÄSUUNNITTELU	20
Myötäsuunnittelu asukaslähtöisissä hankkeissa	21
Asukassuunnittelu konsulttialoitteisissa hankkeissa	21
RYHMÄRAKENNUTTAMISESTA JA YHTEISÖLLISYYDESTÄ	22
Ryhmä yhteisen rakennushankkeen toteuttajana	22
Ryhmä yhteisönä	22
Ryhmä aatteen tai elämänkatsomuksen toteuttajana	23
Millainen ryhmä, sellainen rakennus	23

Ryhmärakennuttaminen

Ryhmärakennuttamishankkeet ovat viime vuosina herättäneet laajaa kiinnostusta sekä asunnontarvitsijoiden, päättäjiä että median keskuudessa. Ei ihme: tällä tavoin toteutetut asunnot ovat laadukkaita ja hinnaltaan kilpailukykyisiä, ja tulevilla asukkailla on yleensä paljon mahdollisuuksia vaikuttaa asuntonsa suunnitteluun ja ratkaisuihin. Oman asunnon rakennuttaminen on kiinnostava ja mielekäs prosessi, jossa naapuritkin tulevat tutuiksi jo ennen muuttoa.

Myös valtiolta on osoittanut kiinnostusta ja tukea tätä rakennuttamisen tapaa kohtaan: vuonna 2015 tuli voimaan alan toimintaa säätelevä ja ohjaava ryhmärakennuttamislaki, ja 2019 Rinteen/Marinin hallitusohjelman tavoitteena on säätää ryhmärakennuttamishankkeille rakennusaikainen valtion takaus.

Ryhmässä rakennuttaminen on kuitenkin melko vaativa prosessi ja edellyttää kaikilta osapuolilta paneutumista asiaan. Tiedon tarve on suuri ja vallalla on paljon väärinkäsityksiä, jotka osaltaan hidastavat tämän rakennuttamismallin yleistymistä.

Ryhmärakennuttajat ry on vuonna 2011 perustettu järjestö, joka kokoaa yhteen ja edustaa kaikkia alasta kiinnostuneita ja sillä vaikuttavia tahoja. Tämän esitteen myötä yhdistys pyrkii tarjoamaan kaikille kiinnostuneille puolueetonta, koeteltua tietoa ryhmärakennuttamisesta.

Toivomme, että esite myös innostaa ja rohkaisee lukijoitaan ryhmärakennuttamisen pariin!

Helsingissä 15.9.2020





As Oy Helsingin Malta, kuvaaja Ilari Nummi

Ryhmärakennuttaminen kodin hankkimisen tapana



Mitä on ryhmärakennuttaminen?

Ryhmärakennuttaminen tarkoittaa, että asuntojen tulevat omistajat tai asukkaat ryhtyvät keskinäisten sopimusten turvin rakennuttamaan yhdessä asuntoja itselleen.

Asukkaiden muodostama ryhmä tai sen jäsenet kukin erikseen toimivat rakennus- ja maankäyttölain tarkoittamana rakennushankkeeseen ryhtyvänä. Erilaisia hankemalleja on monia. Ryhmässä voidaan rakennuttaa muutaman pientalon ryppäitä tai suuria kerrostaloja, tai tällä tavoin voidaan peruskorjata vanhaa. Hanke voi olla tulevien asukkaiden tai esimerkiksi rakennuttajakonsultin käynnistämä. Hanke voi järjestäytyä rakennuttavaksi asunto-osakeyhtiöksi tai erillisiksi kiinteistöiksi, joilla on yhteisvoimin neuvotellut hankintasopimukset. Yhteistä hankkeille on, että tulevat asukkaat ovat vahvasti mukana jo rakennusaikana.

Lähtisinkö mukaan ryhmärakennuttamishankkeeseen?

Ennen ryhmärakennuttamishankkeeseen osallistumista kannattaa pysähtyä pohtimaan omia odotuksia, tarpeita ja riskinsietokykyä.

Ryhmärakennuttaminen ei ratkaise asunnontarvetta lyhyellä tähtäimellä. Useimmiten kaikkien osallistujien on sitouduttava jo kuukausia tai jopa vuosia ennen kuin rakentaminen alkaa eikä asunnon tarkka valmistumisaika ole sitoutumishetkellä tiedossa. Olenko valmis odottamaan?

On tärkeää ymmärtää, että tuleva asukas on hankkeessa rakennuttajana eikä asiakkaana. Tilanne poikkeaa selvästi asuntokaupasta, jossa ostajalla on asuntokauppalain takaamat asiakkaan oikeudet. Tällöin rakennushankkeeseen ryhtyvä on yleensä kaupallinen rakennuttaja, joka kantaa hankkeen taloudellisen vastuun ja riskit. Ryhmärakennuttamishankkeissa ryhmät ovat itse viime kädessä vastuussa hankkeen toteutumisesta. Jos hanke onnistuu suunnitellusti, he saattavat säästää tällä menettelyllä rahaa. Jos taas esimerkiksi budjetti ei pidä, ei ylitykselle ole muita maksajia kuin rakennuttajat itse. Kestänkö tällaisen vastuun ja riskit?

Vaikka kaikkiin ryhmärakennuttamishankkeisiin ei suoranaisesti liitykään yhteisöllisiä tavoitteita, jokainen osallistuja joutuu suunnittelu- ja rakennusvaiheessa tekemään yhteistyötä ja päätöksiä tulevien naapureidensa kanssa. Tuntuuko tämä innostavalta vai ahdistaa?

Erilaisia hankkeita



Asukaslähtöiset hankkeet

Asukaslähtöiset rakennuttavat ryhmät ovat aktiivisten kansalaisten itsensä perustamia. Tällaisia ovat olleet muun muassa Koti kaupungissa -yhdistyksen piirissä syntyneet hankkeet sekä lukuisat rivi- ja pientaloryhmät eri puolilla maata.

Omatoiminen ryhmä tarvitsee aktiivisia vastuunkantajia kokoamaan kiinnostuneita, luomaan yhteistä tahtoa ja selvittämään rakennushankkeen edellytyksiä. Ryhmä on itse vastuussa järjestäytymisestä, hankkeen käynnistämisestä, taloudellisista järjestelyistä ja tarvittavien ammattilaisten hankkimisesta. Jotta se säilyisi toimintakykyisenä ja pystyisi tekemään päätöksiä jäsentensä omaisuudesta ja asumisesta, sen päätöksenteko ja hallinto on hoidettava taidolla ja huolella.

Konsulttialoitteiset hankkeet

Toisinaan ryhmärakennuttamishankkeita käynnistävät muut kuin tulevat asukkaat. Aloitteentekijänä voi olla rakennuttajakonsulttiyritys, joka järjestää hanketta varten tontin, luo peruskonseptin ja hankkii suunnittelijat sekä johtaa hanketta asukasryhmän lukuun. Hankemallista riippuen asukkailla on vaihtelevasti mahdollisuuksia vaikuttaa asuntojensa ja koko hankkeen suunnitteluun.

Ryhmän koollekutsujana tai ryhmärakennuttamishankkeen käynnistäjänä voi toimia myös kunta, pankki, suunnittelutoimisto, yleishyödyllinen yhdistys tai aatteellinen järjestö.



Ryhmärakennuttamishankkeen edut ja riskit

Ryhmärakennuttaminen tuottaa asukkailla **etuja**:



- **Taloudelliset edut:** asunnot ovat hinnaltaan hyvin kilpailukykyisiä. Kun ryhmä kantaa itse rakennuttamisvastuun, kaupallisen rakennuttajan (ns. grynderin) voitto jää pois. Tämä voi varsinkin kaupungeissa ja halutuilla asuinalueilla merkitä huomattavia säästöjä.
- **Suunnittelu edut:** asukkailla on hyvät mahdollisuudet vaikuttaa asuntojensa suunnitteluratkaisuihin.
- **Rakennuttamisen edut:** Ryhmärakennuttaminen on oleellisesti hartiapankkirakentamista kevyempi tapa rakennuttaa pientalo.
- **Sosiaaliset edut:** Naapurusto tulee tutuksi jo rakennusvaiheessa ja ryhmä voi halutessaan muodostaa toinen toisiaan arjessa tukevan yhteisön. Ryhmärakennuttaminen palvelee myös sellaisia perhekuntia tai ystävyksiä, jotka haluavat tietoisesti toistensa naapureiksi.

... mutta huonosti hoidettuna myös **riskejä**.



- **Hallinnolliset riskit:** epämääräiset päätöksentekojärjestys ja -tavat, sekavat tai riittämättömät keskinäiset sopimukset, epätasainen työnjako, huono asiakirjakuri.
- **Päätöksentekoon liittyvät riskit:** epätietoisuus siitä, kuka tekee päätöksiä ja millä perusteella, liiallinen hierarkia, ryhmän sisäinen nokkimisjärjestys, epärealistiset tavoitteet, päätösten perusteeton peruminen.
- **Taloudelliset riskit:** epärealistinen budjetointi ja kustannusarviointi, rakennusmarkkinoiden kuumeneminen ja hintojen nousu.
- **Projektin johtoon liittyvät riskit:** epäpätevä tai välinpitämätön projektinjohto.
- **Rakentamisen riskit:** ammattitaidottomat ja huolimattomat työsuoritukset, urakoiden rajapintojen ja vastuiden epäselvyys, aikataulun viivästykset, sään aiheuttamat ongelmat, suunnittelun puutteet, puutteellinen työmaan johto ja työmaavalvonta.
- **Osallistujiin liittyvät riskit:** epäsosiaaliset, häiriintyneet tai kypsymättömät ihmiset, jotka eivät osaa rakentavia vuorovaikutuskeinoja ja asiallista argumentointia, syyllistävät tai manipuloivat toisia tai käyttävät yhteisöä omiin valtapyrkimyksiinsä.
- **Ryhmään liittyvät riskit:** huono viestintä- ja keskustelukulttuuri, autoritäärinen johtajuus, joustamattomuus, välinpitämättömyys, kuppikuntaisuus; epärealistiset odotukset.

Huolelliset sopimukset, taitava johtaminen ja hyvän hallinnon periaatteiden noudattaminen ovat paras keino hallita hankkeen riskejä.

Ryhmärakennuttamislaki

Ryhmärakennuttamista säätelee erityinen **ryhmärakennuttamislaki** (190/2015). Lain säätämisen tarkoitus oli yhtäältä suojata ryhmärakennuttamishankkeeseen osallistuvia tavallisia kansalaisia ja toisaalta helpottaa hankkeiden toteuttamisen pullonkaulaksi osoittautunutta rakennusaikaisen rahoituksen järjestämistä.

Ryhmärakennuttamislain pääkohtia

- Koskee vähintään neljän asunnon hankkeita
- Ei koske asumisoikeushankkeita
- Eri säädöksiä koskien asukaslähtöisiä ja konsulttialoitteisia hankkeita sekä asuntoyhteisömuotoisia ja muita hankkeita
- Suojaa hankkeen osallistujia säätelemällä hankkeiden markkinointia ja hankkeesta annettavia ennakkotietoja
- Rajoittaa ennen rakentamista perittävän osallistumismaksun suuruutta ja käyttöä
- Määrittää ryhmärakennuttamiskonsultin velvollisuuksia ja vastuuta sekä konsulttisopimuksen sisältöä
- Säättää ryhmärakennuttajakonsultin vastuuvakuutuksesta
- Sisältää vähimmäisvaatimukset rakennuttavan ryhmän keskinäiselle ryhmärakennuttamissopimukselle sekä hankintasopimuksille
- Säättää päätöksentekomenettelystä rakentamisvaiheessa, jos suunnitellut kustannukset uhkaavat ylittyä.
- Asettaa urakkasopimuksen vakuudelle minimimäärän.



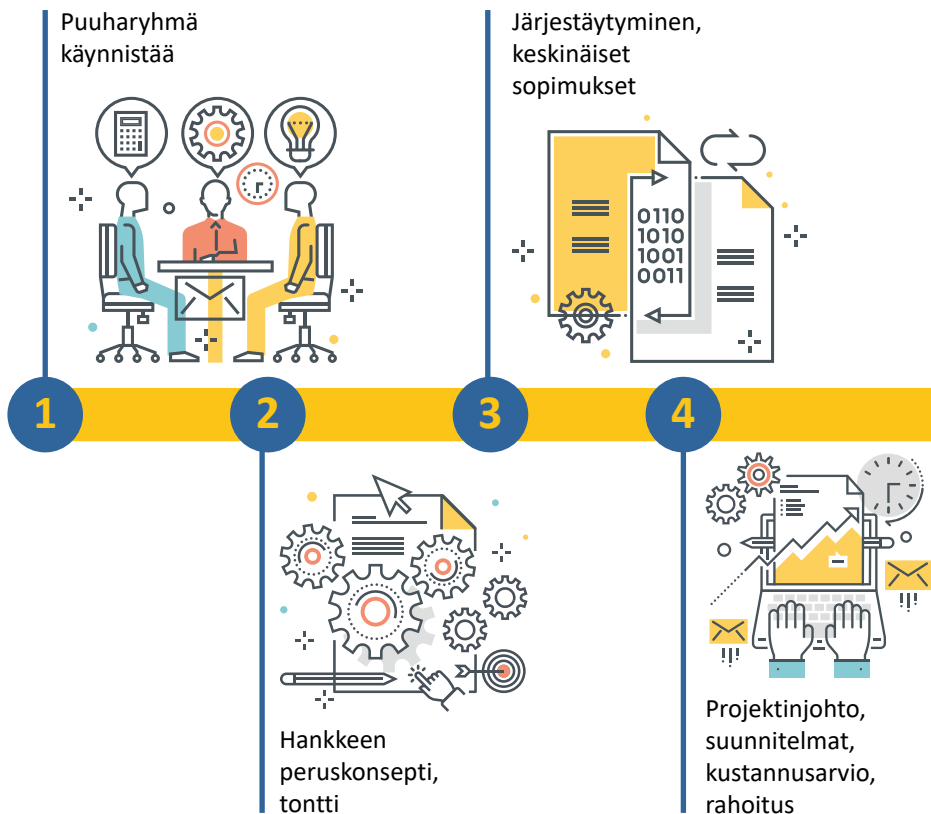
Laki ja sen tueksi säädetty Oikeusministeriön **asetus ryhmärakennuttamisasiakirjoista** (450/2015) pyrkii ratkaisemaan rahoituksen saamisen ongelmaa luomalla ryhmärakennuttamisasiakirjojen järjestelmän, joka vastaa perinteisissä grynderihankkeissa käytössä olevaa RS-järjestelmää. Tämän on tarkoitus taata hankkeiden perustaminen vakaalle ja todennettavalle pohjalle niin, että pankit myöntävät niille rakennusaikaisia yhtiölainaa.

As Oy Sompasaaren Sumppi,
kuvaaja Jouni Korhonen



Hankkeen kulku

Asukslähtöinen hanke



Asukslähtöinen ryhmä käynnistyy tulevien asukkaiden tahtotilan varassa. Koska hankkeessa tehdään isoja taloudellisia ja juridisia päätöksiä, sen on alusta asti toimitettava määrätietoisesti ja vastuullisesti. Ammattitaitoisen projektinjohtajan apuun turvautuminen on vähänkin suuremmissa hankkeissa käytännössä välttämätöntä. Mitä lähemmäksi rakennusvaihetta päästään, sitä suuremmissa määrin käytännön johtaminen siirtyy projektinjohtajan käsiin, joka kuitenkin aina toteuttaa hankkeen johdon päätöksiä.

Asuntojen
myötäsunnittelu,
omat valinnat



5

6

7

Rakennuttaminen,
urakka

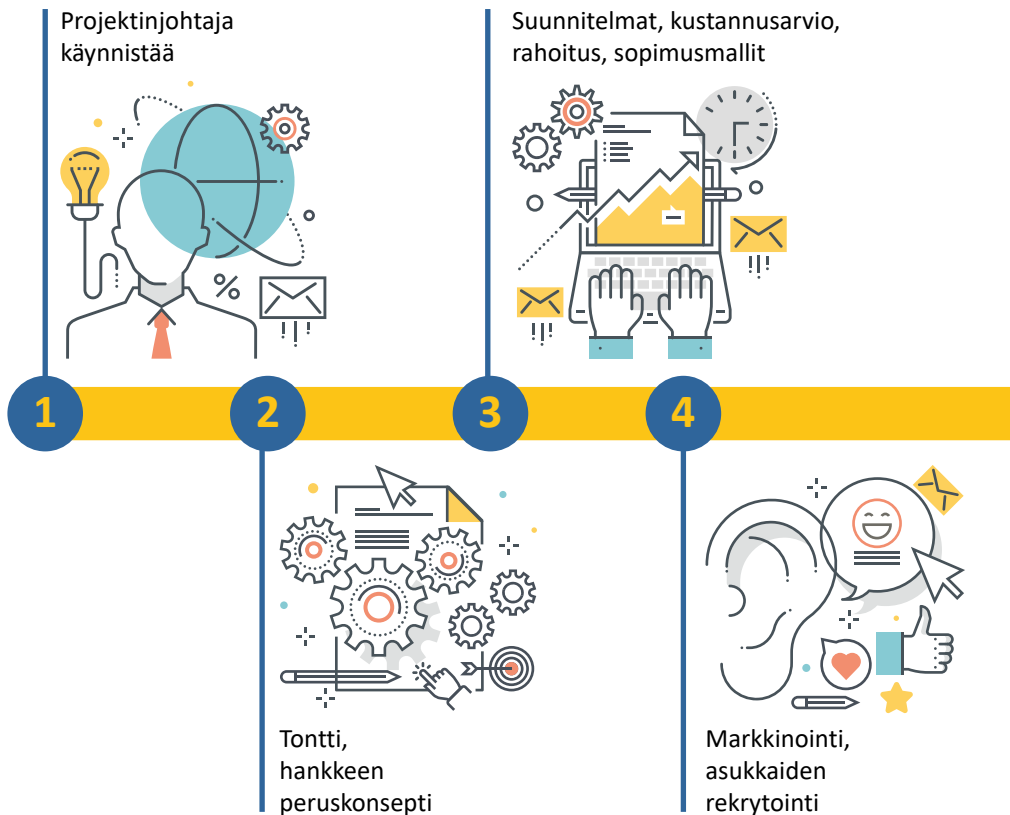


Sitovat
päätökset

Asukaslähtöiset hankkeet ovat tavoitteiltaan usein kunnianhimoisimpia ja niiden osallistujilla on suurimmat mahdollisuudet vaikuttaa hankkeiden muotoiluun alusta lähtien. Toisaalta tällaiset hankkeet ovat osallistujilleen usein työläitä, etenevät melko hitaasti ja sisältävät eniten päätöksentekoon ja osallistujiin liittyviä riskejä.

Hankkeen kulku

Konsulttialoitteinen hanke



Konsulttialoitteiset hankkeet ovat elinkeinonharjoittajan asemassa olevan projektinjohtokonsultin käynnistämiä. Konsultti järjestää hankkeelle tontin, suunnittelee konseptin ja teettää omalla kustannuksellaan suunnitelmat ja sopimusluonnokset. Konsultti myös tekee asunnoille kustannusarvion ja järjestää hankkeelle rahoituksen. Kun sitten ryhmärakennuttamislain mukaiset ennakkotiedot ovat koossa, konsultti markkinoi asuntoja ja rekrytoi osallistujat mukaan hankkeeseen – he tulevat

Järjestäytyminen,
sitovat sopimukset
ja päätökset



5

6

7

Rakennuttaminen,
urakka



Myötäsunnittelu,
omat valinnat

hankkeeseen mukaan, kun se on melko pitkälle valmisteltu. Osallistujat solmivat keskinäiset sopimukset ja järjestäytyvät rakennushankkeeseen ryhtyväksi toimijaksi. Asunnon varaajilla on konsultin määrittämien pelisääntöjen rajoissa mahdollisuus muokata asuntonsa ratkaisuja ja tehdä omia valintojaan. Projektinjohtaja johtaa käytännön rakennuttamista ryhmän lukuun ja sen päätösten mukaisesti, oman konsulttisopimuksensa puitteissa.

Ryhmärakennuttamis- hankkeen sopimukset



Ryhmärakennuttaminen on sopimuksenvaraista toimintaa. Tämä on lähtökohta myös ja varsinkin silloin, kun rakennuttava ryhmä muodostuu sukulaisista tai muuten toisilleen läheisistä ihmisistä. Kattavat kirjalliset sopimukset ovat paras turva sekä taloudellisten riskien että rakennuttavan ryhmän yhteistyön ja sovun kannalta.

Hankkeen eri vaiheissa tarvitaan erilaisia sopimuksia ja sitoumuksia, joilla hankkeeseen osallistuvien vastuut, velvollisuudet, oikeudet ja päätöksentekotavat järjestetään. Myös rahan kerääminen yhteiseen kassaan ja sen käyttäminen edellyttävät kirjallisia sopimuksia.

Sopimukset tulee laatia huolella ja niihin on myös jokaisen ryhmärakennuttamishankkeeseen osallistujan syytä perehtyä tarkoin.

Ryhmän keskinäiset sopimukset

Tavanomaisia keskinäisten sopimusten tyyppejä ryhmärakennuttamisessa ovat:

Suunnittelu/käynnistysvaiheen sopimus, jolla sovitaan hankkeen yleisistä tavoitteista ja periaatteista. Sopimukseen voi liittyä myös allekirjoittajilta perittävä osallistumismaksu, jolla katetaan ensimmäisen vaiheen suunnittelukulut.

Sopimuksessa on hyvä todeta muun muassa:

- mihin maksu oikeuttaa, ja miten yhteisiä varoja hallinnoidaan
- kuinka ryhmän päätökset tehdään
- kuinka hankkeesta voi maksun maksamisen jälkeen vetäytyä
- millaisin ehdoin rahansa voi saada takaisin

Ryhmärakennuttamissopimus Lain mukaan ryhmärakennuttamissopimuksessa on mainittava hankkeen perustietojen lisäksi aikataulu, kustannusarvio ja maksuaikataulu, laskujen maksun menettelytavat sekä sopimuksen muuttamisen ja päättämisen ehdot.

Ryhmärakennuttamissopimus on luonteeltaan asunto-osakeyhtiön osakassopimus, jossa sovitaan rakennusaikaisista järjestelyistä. Samalla sopimuksella voidaan sopia kaikenlaisista keskinäisistä vastuista ja velvollisuuksista, asuntojen luovutuksen ehdoista ja asukas yhteisön toiminnan periaatteista. Siinä voidaan varautua mahdollisiin ongelmatilanteisiin kuten maksujen viivästykseen ja yksittäisen osallistujan vetäytymiseen hankkeesta.

Asukassopimus Jos hankkeessa tavoitellaan asumisaikaista yhteistyötä ja yhteisöllisyyttä, sen periaatteista on viisasta laatia asukassopimus. Yhteisöllisyyden käytännöt on parempi rakentaa tietoisien sopimuksen kuin mielikuvien varaan. Kun yhteistyön pelisäännöt ja tavoitteet neuvotellaan valmiiksi ja kirjataan sopimukseksi, se auttaa hanketta löytämään juuri sopivia, samanhenkisiä uusia osallistujia.

Sopimukset muiden tahojen kanssa

Ryhmärakennuttajakonsultin sopimus

Hankkeen luonteesta riippumatta sen toteuttamista suunnittelemaan, johtamaan ja valvomaan tarvitaan käytännössä aina rakennuttajakonsultti eli ammattimainen projektinjohtaja. Tällaisten ammattilaisten toimintaa ja sopimusehtoja määrittämään käytetään tavallisesti Konsulttitoiminnan yleisiä sopimusehtoja, joista käytetään lyhennettä KSE 2013.

Lisäksi ryhmärakennuttamislaissa säädetään erikseen ryhmärakennuttajakonsultista. Lain mukaan konsultin on ennen sopimuksen solmimista annettava hyvissä ajoin työn tilaajalle kirjallinen selvitys omasta ammatillisesta pätevyydestään ja työkokemuksestaan sekä selvitys lain mukaisesta vastuuvakuutuksesta. Samat määräykset koskevat sekä hankkeen käynnistävää että ryhmän palvelukseensa palkkaamaa konsulttia.

Suunnittelusopimukset

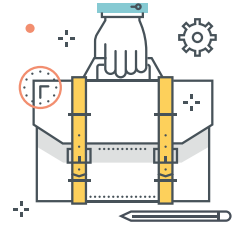
Hankkeessa tulee solmittavaksi useita suunnittelusopimuksia, arkkitehti- ja pääsuunnittelusopimuksen lisäksi muun muassa rakenne-, sähkö- ja LVI-suunnittelusopimukset. Kun nämä sopimukset tulevat solmittaviksi, hankkeen palveluksessa on yleensä jo ammattitaitoinen projektinjohtokonsultti, jonka tehtäviin kuuluu sopimusten lain- ja asianmukaisuuden valvonta sekä rakennuttavan tahon etujen ajaminen sopimuksia laadittaessa.

Urakkasopimus/sopimukset

Urakkasopimuksen solmimista edeltää urakkamuodon määrittely, tarjouspyynnön laatiminen, tarjouskilpailu ja neuvottelut urakoitsijaehdokkaiden kanssa. Urakkasopimus muodostuu yleensä hyväksytystä tarjouksesta ja sopimusasiakirjasta. Sen liitteeksi tulee suuri määrä kaupallisia ja teknisiä asiakirjoja, joista ilmenee riittävällä tarkkuudella ja ristiriidattomasti, mitä on sovittu urakan laadusta, laajuudesta, aikataulusta ja muista ehdoista.

Ryhmärakennuttamislaissa säädetään, että asunto-osakeyhtiömuotoisissa hankkeissa urakoitsijan on asetettava vähintään 10 % suuruinen rakennusaikainen vakuus asunto-osakeyhtiön hyväksi.

Projektinjohtajan rooli, vastuut ja velvollisuudet



Riippumatta siitä, onko hanke asukkaiden vaiko konsultin käynnistämä, projektinjohtajalla on keskeinen osuus hankkeen menestyksessä läpiviemisessä.

Ryhmärakennuttamislain 3. luku säätelee ryhmärakennuttamiskonsultin toimintaa hankkeissa. Konsultilla tarkoitetaan projektinjohtajatehtävissä toimivaa henkilöä tai yritystä.

Laki edellyttää kirjallisen sopimuksen tekemistä konsultin kanssa, konsultilta selvitystä omasta ammattitaidostaan, ammattitaitoista ja huolellista työsuoritusta sekä kattavaa vastuuvakuutusta, jonka vakuutusmäärä on vähintään kolme kertaa konsultin sovitun palkkion suuruinen.

Näillä säädöksillä pyritään takaamaan hankkeeseen osallistuvien oikeudet ja luottamus konsulttiin, jonka hoitoon hankkeen päivittäinen hallinto käytännössä jää. Vaikka hankkeen osallistujat kantavat viimekätisen taloudellisen ja juridisen vastuun hankkeesta, heidän ei voida edellyttää olevan tietoisia kaikesta rakennushankkeen johtamiseen liittyvästä – tämän tiedon tuottaminen luotettavalla tavalla on konsultin vastuulla. Laki edellyttää konsultilta aktiivista otetta.

Projektinjohtaja asukaslähtöisissä hankkeissa

Hankkeessa aloitteellisen ryhmän on viisasta jo varhaisessa vaiheessa palkata palvelukseensa ammattimainen projektinjohtaja eli ryhmärakennuttajakonsultti. Projektinjohtaja on hankkeen työrukkanen, joka valvoo rakennuttavan ryhmän etua ja hankkii sen tarvitsemat palvelut. Hänen tehtävänä on myös valmistella päätösesitykset niin, että ryhmä ja sen johto pystyvät mielekkääseen, aikataulussa etenevään päätöksentekoon.

Hyvä projektinjohtaja ymmärtää ryhmän tavoitteet ja on sitoutunut niihin. Hän on perillä ryhmärakennuttamisen erityispiirteistä ja päätöksentekotavoista. Hänellä on riittävä alan ammattikokemus, suhteet sekä paikallisten rakennusmarkkinoiden tuntemus, joiden turvin hän kykenee hankkimaan ja arvioimaan palveluntarjoajien työtä. On ensiarvoisen tärkeää, että ryhmän johdon ja projektinjohtajan yhteistyö sujuu ja että heidän välillään vallitsee täysi luottamus.

Konsulttipalveluista kannattaa järjestää tarjouskilpailu ja ehdokkaat haastatella sen selvittämiseksi, millaisella asenteella ja tietotaidolla itse kukin on hankkeeseen lähdössä. Erityisen tärkeää on varmistaa, että asukasryhmän vetovastuullisten ja projektinjohtajan vuorovaikutus toimii.

Projektinjohtaja konsultti-aloitteisessa hankkeessa

Konsulttialoitteisissa hankkeissa konsultin rooli on vielä suurempi. Käytännössä konsultti määrittää hankkeen pääpiirteet ja osallistumisen ehdot, jolloin osallistujien tehtäväksi jää hyväksyä ne ja tehdä tarvittavat päätökset. Hankkeen toteutuminen annettujen ennakkotietojen mukaisena on pitkälti kiinni projektinjohtajan ammattitaidosta ja paneutumisesta.



Ryhmärakennuttamis- hankkeen talous



Ryhmärakennuttamishankkeet ovat lähtökohtaisesti yksityiseen rahoitukseen perustuvia omistusasumishankkeita. Hankkeen talouden huolellinen suunnittelu ja hallinto on ensisijaisen tärkeää.

Kustannusarviot ja budjetointi

Hankkeesta on syytä jo varhaisessa vaiheessa tehdä tai teettää kustannusarvioita, jotta mukana olevilla ja siitä kiinnostuvilla on realistinen käsitys omista mahdollisuuksistaan osallistua.

Kustannusarvio voidaan laskea kohtalaisen varhaisessa vaiheessa, kun rakennettavasta kohteesta tiedetään tontin laatu ja kustannukset, rakennuksen tyyppi ja rakennusala, perustamis- ja rakennustapa, energiaratkaisut, liittymämaksut sekä käsitys asukkaiden toiveista sisustuksen tason suhteen. On syytä ymmärtää, että kustannusarvio on vasta arvio, ei lupaus hinnasta eikä hintakatto, vaikka siihen yleensä sisältyykin kustannusnousuvaraus. Rakennusmarkkinat ovat suhdanneherkkä talouden ala, minkä vuoksi lopullisia kustannuksia voi olla vaikeaa arvioida kuukausia tai vuosia etukäteen.



As Oy Helsingin Malagankatu 2, kuvaaja Maria Snäkin

Käynnistysvaiheen kulut ja rahoitusjärjestelyt

Hankkeen varhaisia kuluja voivat olla esimerkiksi tontin hankintaan liittyvät kulut, arkkitehdin luonnossuunnittelu ja erikoissuunnittelijoiden panos, kustannuslaskenta, projektinjohtajan palkkiot ja juristin kulut. Näistä on asukaslähtöisen hankkeen vetäjien syytä laatia budjetti ja suunnitella, kuinka se katetaan esimerkiksi mukana olevilta perittävällä osallistumismaksulla.

Osallistumismaksujen suuruudesta ja käytöstä säädetään ryhmärakennuttamislaissa.

Konsulttialoitteisissa hankkeissa konsultti vastaa käynnistysvaiheen kuluista ja niiden rahoittamisesta. Konsultilla on oikeus tietysin edellytyksin periä osallistumismaksua, mutta lain mukaan se voi käyttää näin kertyviä varoja hankkeen kustannuksiin vasta ryhmärakennuttamissopimuksen solmimisen jälkeen. Konsultti voi myöhemmissä vaiheissa periä ryhmältä käynnistysvaiheen kulut takaisin.

Pankilta ei yleensä saa lainaa käynnistysvaiheen kuluihin.

Rakennusvaiheen rahoitus

Hankkeen rahoitusmuoto ja -järjestelyt riippuvat suuresti hankkeen luonteesta ja talon/asuntojen hallintamuodosta.

Asunto-osakeyhtiömuotoiset hankkeet rahoitetaan yleensä osakkaiden oman rahoituksen ja rakennusaikaisen yhtiölainan yhdistelmällä. Yhtiölainan saatavuus ja osuus on syytä varmistaa jo hankesuunnitteluvaiheessa.

Jos kyseessä on kiinteistömuotoisia omistusasuntoja rakennuttava ryhmä, hankkeen rahoitus toteutetaan samalla tavoin kuin jos jokainen talous rakennuttaisi yksin. Jokainen järjestää tällöin itse oman rahoituksensa rakennushanketta varten.

Jokaisen osallistujan rahoituskyky on syytä varmistaa viimeistään ennen ryhmärakennuttamissopimuksen allekirjoitusta, tonttikauppoja ja kaikkia osallistujia koskevia sitoumuksia kuten asunto-osakeyhtiön perustamista.

Taloushallinto

Kun rahaa alkaa virrata, tarvitaan sen käsittelemiseksi taloushallinto: kirjanpitäjä tai tilitoimisto sekä tilintarkastaja. Myös asukaslähtöisen ryhmän kannattaa turvautua ryhmän ulkopuoliseen, ammattimaiseen taloushallintoon.

Konsulttialoitteisissa hankkeissa konsultti järjestää taloushallinnon rakennuttavalle ryhmälle.

Ryhmärakennuttamislaki edellyttää, että rakennuttavalla asunto-osakeyhtiöllä on rakentamismuotoisella tilintarkastaja.

Asukkaiden vaikutusmahdollisuudet ja myötäsunnittelu

Ryhmärakennuttamisen suuriin etuihin kuuluu, että asukkaat pääsevät yleensä vaikuttamaan asuntojensa ja koko talon suunnitteluun. Se, missä laajuudessa tämä mahdollisuus toteutuu, riippuu paljolti hankkeen yleisestä luonteesta ja tavoitteista.



As Oy Helsingin Capri

Myötäsuunnittelu asukaslähtöisissä hankkeissa

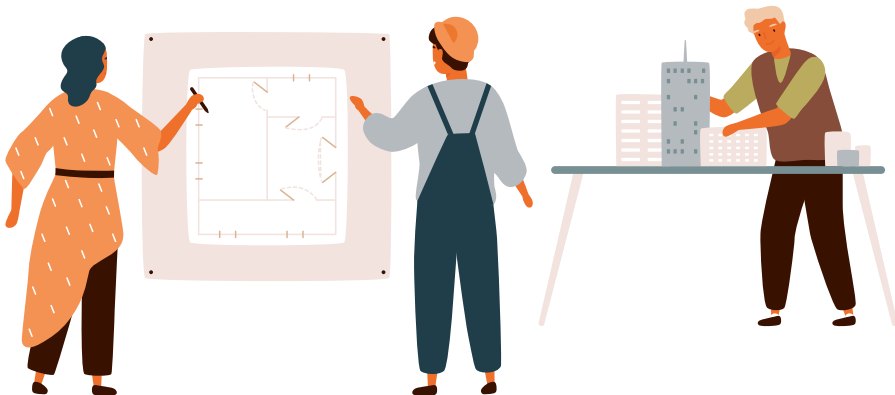
Asukaslähtöisissä hankkeissa asukasryhmä itse määrittää tavoitteensa. Tulevien asukkaiden ryhmä laatii tilaohjelman yhteistyössä arkkitehdin kanssa. Tarpeita tutkitaan mahdollisuuksia vasten, selvitetään muun muassa kaavamääräykset sekä tontin ja rakennuspaikan reunaehdot.

Asuntokohtaisessa myötäsuunnitteluvaiheessa jokainen asunnon varaaja tapaa arkkitehdin henkilökohtaisesti ja käy yhdessä hänen kanssaan läpi omat yksilölliset toiveensa ja tarpeensa. Varsinkin kerrostalohankkeissa kannattaa ennen myötäsuunnitteluvaiheen alkamista sopia selkeästi suunnittelumahdollisuuksien rajat – mitä rakenteita voi siirtää ja muuttaa, mitä ei, sekä miten muutokset hinnoitellaan. Yleensä asukkaille varataan mahdollisuus vaikuttaa myös esimerkiksi asuntojensa sähkösuunnitelmiin. Myöhemmässä vaiheessa asukkaat pääsevät valitsemaan asuntojen pintamateriaaleja, kalusteita ja varusteita. Tämän prosessin suunnittelu, hallinta ja koordinointi kuuluu ammattimaisen projektinjohtajan keskeisiin tehtäviin.

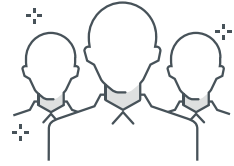
Asukkaiden yksilölliset ratkaisut ja valinnat vaikuttavat heidän asuntojensa rakennuskustannuksiin. Hankkeen tavoitteita määriteltäessä kannattaa jo tiedostaa, että mitä enemmän asukkaiden yksilöllisille toiveille annetaan sijaa, sitä enemmän asunnot tulevat todennäköisesti maksamaan kaikille ja sitä kauemmin hankkeen toteutuminen kestää. Jos tavoitellaan ensi sijassa edullista hintaa, muuntelumahdollisuuksia on yhteisillä päätöksillä rajattava.

Asukassuunnittelu konsulttialoitteisissa hankkeissa

Konsulttialoitteisissa hankkeissa tilaohjelma ja asuntojen peruspohjat on suunniteltu valmiiksi siinä vaiheessa, kun asukkaat tulevat mukaan hankkeeseen. Yleensä heille kuitenkin tarjotaan mahdollisuus asuntojensa sisäratkaisujen muotoilemiseen sekä yksilöllisiin sisustusvalintoihin.



Ryhmärakennuttamisesta ja yhteisöllisyydestä



Ryhmärakennuttaminen ja yhteisöllinen asuminen ovat eri asioita. Ryhmä voi rakennuttaa jäsenilleen asuntoja ilman asumisaikaisia yhteisöllisiä tavoitteita. Jotkut ryhmät tähtäävät yhteisen talohankkeen lisäksi elämään tavalla tai toisella yhteisönä.

Ryhmä yhteisen rakennushankkeen toteuttajana

Ryhmä, joka tavoittelee vain yhteistä etua rakennushankkeen toteuttajana, toimii käytännöllisistä tavoitteistaan lähtien. Sen kokoamisen periaatteena on löytää ihmisiä, joilla on yhtenevät näkemykset ryhmätoiminnalla rakennuttavasta talosta tai taloista. Hankkeen organisointi, työnjako ja suunnittelutyö toteutetaan näistä lähtökohdista. Tällöin asukkaat yhdistävät voimansa rakennuttamisessa vain saadakseen hyötyä yhteisistä hankinnoista, kilpailutuksesta ja esimerkiksi projektinjohdosta. Konsulttialoitteiset ryhmät toimivat yleensä tästä lähtökohdasta.

Luottamus pääomaa tarvitaan sen verran, että ryhmä pystyy toimimaan, kantamaan jaettua vastuuta ja tekemään päätöksiä, mutta henkilökohtaista vuorovaikutusta ei tavoitella – se voi tuki syntyä kaupan päällisinä.

Ryhmä yhteisönä

Ryhmää, jonka tavoitteena on rakennushankkeen lisäksi jakaa arkea, voi kutsua yhteisöksi. Yhteisöllinen elämä voi tarkoittaa esimerkiksi yhteisiä saunailtoja, ruokailuja, harrastuksia, lastenhoitorinkejä tai muuta yhteisesti sovittua naapuriapua ja yhteistoimintaa. Yhteisöllisen toiminnan määrä ja laajuus voi vaihdella muutaman kerran vuodessa järjestettävistä pihatalkoista tai juhlista säännöllisiin yhteisruokailuihin – jokainen yhteisö määrittää tavoitteensa itse.

Pohjoismaisissa yhteisötaloissa yleisesti noudatettavan mallin päämääränä on lisätä sosiaalista hyvinvointia ja vuorovaikutusta, mutta se ei esimerkiksi rajoita asukkaidensa yksityisyyttä, ajatuksen vapautta tai arkisia valintoja. Parhaimmillaan yhteisöllinen elämäntapa tarjoaa asukkaille heidän omassa kotipiirissään tukea, turvaa, seuraa ja helpotusta arjen askareisiin.

Yhteisön luominen merkitsee varsinaisen rakennuksen lisäksi sosiaalisen rakenteen, suhteiden ja pelisääntöjen luomista. On tärkeää, että yhteisölliseen talohankkeeseen mukaan tulevat ovat hyvin tietoisia yhteisöllisistä tavoitteista, ymmärtävät millaisia panoksia yhteisöllisyys heiltä itseltään edellyttää ja sitoutuvat niihin. Säännöistä ja yhteisten asioiden hallinnosta on sovittava selkeästi.

Ryhmä aatteen tai elämäkatsomuksen toteuttajana

Joidenkin ryhmien tavoitteena on yhteisen rakennushankkeen ja yhteisöelämän lisäksi palvella myös aatteellisia tai elämäkatsomuksellisia päämääriä. Tällaisia ovat esimerkiksi erilaiset ekokylät ja hengelliset yhteisöt. Aatteellinen yhteisö voi edellyttää jäseniltään sitoutumista yhteisesti sovittuun elämäntapaan ja sen mukaisiin ehtoihin.

Millainen ryhmä, sellainen rakennus

Ryhmän tavoitteiden selkeä määrittely on tärkeää, koska rakennushanke suunnitellaan palvelemaan niitä. Jos tavoitteena on ainoastaan rakennuttaa yksityisiä asuntoja ilman asumiseen liittyviä yhteisöllisiä pyrkimyksiä, yhteisiä tiloja ei tarvitse suunnitella tai ne voivat olla luonteeltaan teknisiä kuten yhteinen jätekatos, varasto ja polkupyöräsuoja.

Jos taas asukkaiden on tarkoitus toimia yhteisönä asumisaikanaan, sen on tarkoituksenmukaista suunnitella yhteisön tarpeita palvelevat tilat. Tällaisia voivat olla yhdessäoloon tarkoitettut pihatilat, yhteinen saunaosasto, verstaas, lasten leikkihuone, yhteiskeittiö ja -ruokasali, vierashuone tai kirjasto. Yhteiset tilat saattavat vaikuttaa asukkaiden omien asuntojen suunnitteluun esimerkiksi siten, että he tarvitsevat vähemmän yksityistä asuntopinta-alaa.

Jos rakennukseen suunnitellaan yhteistiloja, on syytä sopia varhaisessa vaiheessa paitsi niiden kustannusten jaosta hankkeen osallisten kesken myös asumisaikaisen käytön säännöistä sekä huollon ja kustannusten jakamisen periaatteista.



As Oy Kalasataman Messi, kuvaaja Päivi Romo



Ryhmärakennuttajat ry

Ryhmärakennuttajat ry on vuonna 2011 perustettu yhdistys, joka edistää ryhmärakennuttamista Suomessa.

Yhdistys vaikuttaa ryhmärakennuttamiseen liittyvään lainsäädäntöön, maapolitiikkaan, kaavoitukseen, rahoitukseen ja muihin edellytyksiin.

Yhdistys tarjoaa tietoa kaikille alan toimijoille sekä ryhmärakennuttamisesta kiinnostuneille asukkaille.

www.ryhmarakennuttajat.fi