



RYHMÄRAKENNUTTAMINEN

Asunto-osakeyhtiö Tampereen Annikki

Mirja Torvinen

Opinnäytetyö
Toukokuu 2012
Rakennustekniikan koulutusohjelma
Talonrakennustekniikan suuntautumisvaihtoehto

TIIVISTELMÄ

Tampereen ammattikorkeakoulu
Rakennustekniikan koulutusohjelma
Talonrakennustekniikan suuntautumisvaihtoehto

TORVINEN, MIRJA:
Ryhmärakennuttaminen
Asunto-osakeyhtiö Tampereen Annikki

Opinnäytetyö 42 sivua
Toukokuu 2012

Asuntojen ja tonttimaan korkea hintataso sekä yhteiskunnan tarve yhteisöllisyyteen on kasvattamassa uuden trendin, ryhmärakennuttamisen. Ryhmärakennuttaminen ei ole uusi käytäntö, mutta sen paluu asuntomarkkinoille on ollut haastavaa. Haasteita tuovat ryhmärakennuttamisen huono tunnettuus sekä vakiintuneiden käytäntöjen puute. Tässä työssä tutustuttiin ryhmärakennuttamisen käytäntöihin ja sen haasteisiin. Tutkimusmenetelminä käytettiin asiantuntijahaastatteluja ja kirjallisuuteen sekä ryhmärakennuttamishankkeisiin tutustumista.

Ryhmärakennuttamista toteutetaan asukas- tai konsulttivetoisesti. Hallintomuotona voi olla asunto-osakeyhtiö, asumisoikeusyhtiö tai vuokratalo. Hallintomuodon valinta vaikuttavat hankkeen laatu ja laajuus. Rahoitus on tällä hetkellä suurin haaste asunto-osakeyhtiömuotoisissa ryhmärakennuttamishankkeissa, koska pankit eivät ole halukkaita neuvottelemaan yhtiölainasta. Lisäksi ryhmärakennuttamista koskevissa sopimuksissa ja laintulkinnoissa on vielä epäselvyyttä. Ongelmia hankkeissa voi syntyä asukasryhmän keskinäisistä sopimuksista sekä vastuunjaosta. Tonttiluovutus on ollut ongelma ryhmärakennuttajille, mutta viime aikoina kunnat ovat alkaneet luovuttaa tontteja myös ryhmille.

Ryhmärakennuttamisella saavutetaan edullista ja yksilöllistä kaupunkiasumista, mutta hankkeet vaativat paljon asukasryhmältä. Asukasryhmän on tärkeää saavuttaa yhteinen tahtotila ja yhteiset tavoitteet jo hankkeen alkuvaiheessa. Rakennuttajakonsulttien työpanos on merkittävässä asemassa ryhmärakennuttamishankkeissa, joissa asukkailla ei ole riittävästi tarvittavaa ammattitaitoa. Konsulttivetoista ryhmärakennuttamista on vielä tarpeen kehittää, ja se voi olla tulevaisuudessa potentiaalinen tapa rakentaa asuntoja.

ABSTRACT

Tampereen ammattikorkeakoulu
Tampere University of Applied Sciences
Degree programme in Civil Engineering
Option of Structural Engineering

TORVINEN, MIRJA:
The Cohousing
Housing Association Tampereen Annikki

Bachelor's thesis 42 pages
May 2012

The cohousing is becoming more popular on Finland's housing market. Although the cohousing has been a tradition in Finland in earlier decades, the new start has been hard. In the cohousing project the residents will own the individual homes, which they have been planning. The residents maintain their autonomy while sharing a community spirit.

The purpose of this study was to get information on the cohousing. The data was collected from interviews of specialists and literary research. The study also includes information on the wooden city block of Annikinkatu in Tampere, Finland.

In Finland the major problem in cohousing is its financing. The problem could be solved by making proper contracts and interpretation of the law. The correct contracts can solve the problem how to divide responsibilities between residents. By cohousing the group of residents achieves affordable and unique urban living. However the projects require time and patience from the residents. The residents have to find a common vision and objectives on early stage of the project.

Key words: cohousing, construction management, house building.

SISÄLLYS

1	JOHDANTO.....	5
2	RAKENNUTTAMINEN.....	7
2.1	Rakennuttamisen muodot.....	7
2.2	Ryhmärakennuttaminen	9
2.2.1	Historia	10
2.2.2	Riskit	10
3	RYHMÄRAKENNUTTAMINEN SUOMESSA	11
3.1	Valtakunnallinen ryhmärakennuttamisen verkosto.....	13
3.2	Ryhmärakennuttajat ry.....	14
3.3	Tulevaisuuden näkymät	15
4	RYHMÄRAKENNUTTAMISEN KÄYTÄNNÖT	16
4.1	Asukas- tai konsulttivetoinen hanke	16
4.2	Jaottelu hallintomuodon suhteen.....	17
4.2.1	Asunto-osakeyhtiö.....	17
4.2.2	Asumisoikeusyhdistys.....	17
4.2.3	Hallintamuotoja yhdistelevä hanke	18
4.2.4	Vuokrakohde	18
5	RYHMÄRAKENNUTTAMISEN HAASTEET.....	19
5.1	Sopimuskäytännöt.....	19
5.2	Asuntokauppalaintulkinta	20
5.3	Rahoitus	21
5.4	Tonttiluovutus	23
5.5	Urakkamuodot.....	24
6	AS OY TAMPEREEN ANNIKKI	26
6.1	Hankkeen käynnistyminen.....	26
6.2	Tavoitteet	28
6.3	Riskit	30
6.4	Hankkeen toteutus.....	32
6.4.1	Aikataulutus	32
6.4.2	Asukasryhmän vastuunjako	33
6.4.3	Hankkeen organisointi	34
6.4.4	Rahoitus.....	34
6.4.5	Kustannukset	35
6.4.6	Urakointi	36
6.5	Tulevaisuuden näkymät	37
7	JOHTOPÄÄTÖKSET JA POHDINTA	38
	LÄHTEET	40

1 JOHDANTO

Ryhmärakennuttamisella tarkoitetaan omatoimirakentamisen ja rakennusliikevetoisen asuntorakentamisen välimuotoa, missä joukko ihmisiä ryhtyy rakennushankkeeseen saadakseen itselleen asunnot. Aukkaat toimivat hankkeessa tilaajina, rakennuttajina ja päättäjinä. Aukkailla on vastuu koko hankkeesta, mutta heillä on myös mahdollisuus vaikuttaa suunnitteluun ja kustannuksiin jo hankkeen varhaisessa vaiheessa. Ryhmärakennuttaminen ei ole uusi käytäntö, mutta sen paluu asuntomarkkinoille on ollut haastavaa. Haasteita tuo sen huono tunnettavuus sekä vakiintuneiden käytäntöjen puute.

Tämän opinnäytetyön tarkoituksena on esitellä ryhmärakennuttamista sekä sen muotoja ja käytäntöjä Suomessa. Työssä perehdytään siihen, millä tavalla asuntojen ostajat, rahoittajat, rakentajat ja kunnat ottavat vastaan uuden rakennuttamismuodon. Työssä käsitellään myös sitä, mitkä asiat vaikuttavat hankkeiden toteuttamiseen ja mitä pitäisi vielä tehdä, että ryhmärakennuttamisen haasteet helpottuisivat. Lisäksi työn tarkoituksena on dokumentoida Asunto-osakeyhtiö Tampereen Annikin peruskorjaushanke. Työssä perehdytään Tampereen kaupunginosassa Tammelassa sijaitsevan As. Oy Tampereen Annikin ryhmärakennuttamishankkeen toteutukseen asukkaiden näkökulmasta. Opinnäytetyö esittelee As. Oy Tampereen Annikin peruskorjaushankkeen etenemistä sekä sen tavoitteita ja esiin tulleita ongelmia.

Opinnäytetyössä käytettyjä tutkimusmenetelmiä olivat kirjallisuustutkimukset, asiantuntijahaastattelut sekä dokumentteihin ja ryhmärakennuttamiskohteisiin tutustuminen. Opinnäytetyö keskittyy uudisasuntojen ryhmärakennuttamiseen, mutta samat käytännöt toteutuvat myös korjausrakentamisessa kuten As. Oy Tampereen Annikin tapauksesta. Opinnäytetyö keskittyy haasteiden käsittelyyn asukas- ja konsulttivetoisissa asunto-osakeyhtiökohteissa.

Opinnäytetyön alussa esitellään asuntorakennuttamista yleisesti. Sen jälkeen perehdytään ryhmärakennuttamiseen ja siihen, mitä Suomessa on tehty ryhmärakennuttamisen edistämiseksi. Luvussa neljä esitellään asukas- ja konsulttivetoisten ryhmärakennuttamishankkeiden eroja ja hallintomuotoja. Seuraava luku keskittyy ryhmärakennuttamisen haasteisiin, joista tämä opinnäytetyö paneutuu neljään aihealueeseen: sopimus-

käytäntöihin, rahoitusongelmiin, kuntien tonttiluovutukseen sekä ryhmärakennuttamisen vaikutukseen urakoinnissa.

Lopussa opinnäytetyö esittelee As. Oy Tampereen Annikin projektin vaiheita ja miten ryhmärakennuttaminen on tähän hankkeeseen vaikuttanut. Tampereen Annikin puutalokorttelin peruskorjaus alkoi vuonna 2009 ryhmärakennuttamismenettelyllä. Opinnäytetyössä esitellään vanhan puutalokorttelin värikästä historiaa ja miten kortteli on säilynyt Tampereen keskusta-alueella reilun sadan vuoden ajan. Peruskorjaushanke valmistuu kesällä 2012.

Tämä opinnäytetyö julkaistaan ennen Annikinkadun peruskorjaushankkeen valmistumista, joten tiedot jäävät joiltain osin puutteelliseksi. Koska peruskorjaushanke on vielä meneillään, ei kustannuksia käsitellä tarkemmin asukasryhmän toivomuksesta. Tämän vuoksi ei tiedetä onko ryhmärakennuttamisella säästetty peruskorjaushankkeen kokonaiskustannuksista. Lisäksi aikataulun toteutuminen jää perustelluksi vain tämän hetken tietojen mukaan. Hanke todennäköisesti myöhästyy vain kuukauden alkuperäisestä valmistumisajankohdasta. Hankkeen on tavoite valmistua kesäkuussa 2012.

2 RAKENNUTTAMINEN

Rakennuttaminen tarkoittaa rakennusinvestoinnin hankkimista markkinoilta. Rakennushankkeen ohjauksesta vastaa yleensä rakennuttajakonsultti, joka on tehnyt sopimuksen tilaajan kanssa. Tilaaja valvoo hankkeelle asetettujen tavoitteiden toteutumista ja hyväksyy rakennuttajakonsultin laatimat hankkeen suunnittelun ja ohjauksen työkalut, eli raportit ja suunnitelmat. Rakennuttajakonsultti vastaa tehtävien suorittamisista ja päätösten valmisteluista tilaajalle, joka tekee lopulliset päätökset. Tilaajalle kuuluu rakennuttamisen valvonta sekä päätöstenteko koko hankkeen ajan. (Kankainen & Junnonen 2000, 14.)

2.1 Rakennuttamisen muodot

Suomessa pääasiallinen tapa hankkia asunto on ollut omatoimirakentaminen, eli talon rakentaminen yksin tai sukulaisten kanssa. Niin sanottu hartiapankkirakentaminen oli Suomessa yleistä varsinkin sotien jälkeen ja myös kerros- ja rivitaloja on toteutettu hartiapankkimenettelyllä. Nykyisin hartiapankkirakentaminen alkaa olla katoavaa kansanperinnettä, mutta se on käytössä vielä omakotitalojen ja mökkien tekemisessä. Nykyisten rakentamisen määräysten, uusien materiaalien sekä kehittyneen talotekniikan myötä rakentaminen on muuttunut yhä haasteellisemmaksi. Tämän vuoksi rakentaminen uskotaan yhä useammin ammattilaisille. (Kivelä 2011, 3-4.)

Usein asuntojen rakentaminen toteutetaan perustajaurakoinnilla, eli rakennusliikkeen aloitteesta. Perustajaurakointi on toteutusmuoto, jossa rakennettavan kiinteistön perustajana ja omistajana on rakennusliike. Perustajaurakoitsija suunnittelee ja rakentaa kohteen sekä pyrkii myymään asunnot ennen kiinteistön valmistumista. Määräysvalta osakeyhtiöstä säilyy perustajaurakoitsijalla koko rakennusajan. Asunnot ja yhtiön hallinto luovutetaan asukkaille vasta kohteen valmistuttua. (Sarakorpi 2011, 9.)

Perustajaurakoinnilla toteutetaan niin sanottuja RS-kohteita (RS = rahalaitosten neuvottelukunnan suosittelu), missä ostajien hyväksi on asetettu asuntokauppalain vaatimat turvajärjestelmät. RS-järjestelmä on kehitetty turvaksi niille, jotka tekevät sitovan kaupan asunnosta jo rakentamisvaiheessa. Käytännössä RS-järjestelmä varmistaa kohteen

rakentamisen suunnitelmien mukaan. RS-järjestelmän mukaan ostajilla on oikeus nimeä rakennushankkeen ajaksi edustaja, joka tarkkailee rakennustöiden etenemistä ja niiden laatua. RS-kohteissa osakkaiden turvana ovat turva-asiakirjat, jotka talletetaan pankkiin hankkeen ajaksi. Lisäksi perustajaurakoitsijan on hankittava vakuudet konkurssin ja rakennusvirheiden varalta. (Palviainen 2006, 5, 13; Valto 2005.)

RS-järjestelmän vakuudet on suunniteltu siten, että joku kolmesta vakuudesta on asuntokauppalaan mukaisesti voimassa aina ensimmäisestä kaupasta siihen saakka, kun on kulunut 10 vuotta rakennuksen käyttöönottohyväksynnästä. Rakentamisvaiheen vakuus on joko pankkitalletus, RS-pankin myöntämä pankkitakaus tai muu tarkoitukseen soveltuva vakuutus. Vakuus vapautuu, kun asuntokauppasopimuksen ja urakkasopimuksen mukaiset velvoitteet on täytetty. Tämän tilalle asetetaan rakentamisvaiheen jälkeinen vakuus, joka on määrältään 2 % myytyjen asuntojen kauppahinnoista. Vakuus vapautuu, kun on kulunut 15 kuukautta rakennuksen käyttöönottohyväksynnästä ja kun asuntokauppasopimuksen ja urakkasopimuksen mukaiset velvoitteet on täytetty. Vakuustyyppi on yleensä pankkitakaus. Kolmas järjestelmän mukainen vakuus, perustajaosakkaan suorituskyvyttömyysvakuus, otetaan jo ennen asuntomyynnin alkamista. Vakuutta ei erikseen vapauteta, vaan se on voimassa 10 vuotta rakennuksen käyttöönottohyväksynnästä. Suorituskyvyttömyysvakuus on käytännössä vakuutusyhtiöstä hankittava vakuutus. Korvauskatto on 25 % rakentamiskustannuksista. (Palviainen 2006, 17, 19.)

Perustajaurakoinnin lisäksi asunto-osakeyhtiömuotoisessa asuntotuotannossa käytetään myös perustajarakennuttamista, jossa asunto-osakeyhtiön perustajaosakkaana on jokin muu taho, esimerkiksi yleishyödyllinen rakennuttajayhteisö tai muu yritys. Rakennushankkeen toteuttajana käytetään perustajaosakkaaseen nähden ulkopuolista rakennusurakoitsijaa. Tilaaja voi toimia rakennuttajana tai ostaa rakennuttajakonsultin palveluja erikseen. Rakennuttaminen voidaan myös sisällyttää pääurakoitsijan urakkaan. Urakoitsijan vastuu määräytyy urakkamuodon perusteella. Urakkamuodot voidaan jaotella urakoitsijan suoritusvelvollisuuden tai maksuperusteen mukaan. Urakoitsijan suoritusvelvollisuuden laajuuden perusteella voidaan valita suunnittelua sisältävät urakkamuodot, pääurakkamuodot tai osaurakkamuodot. Maksuperusteena voi olla joko kokonaishinta, yksikköhinta, laskutyö tai tavoitehintaa. Pääsääntöisesti hankkeet toteutetaan pääurakkamuodoilla, joissa rakennuttaja vastaa hankkeen johtamisesta, sekä hankkii suunnittelun ja rakentamisen toteuttajat. (Kankainen & Junnonen 2000, 44–45.)

2.2 Ryhmärakennuttaminen

Ryhmärakennuttamisella tarkoitetaan omatoimirakentamisen ja perustajaurakoinnin välimuotoa, missä rakennuttaminen toteutetaan asukkaiksi aikovien ihmisten ehdoilla. Ryhmärakennuttamisen idea on, että joukko ihmisiä ryhtyy rakennushankkeeseen saadakseen itselleen asunnot. Aukkaat toimivat hankkeessa tilaajina, rakennuttajina ja päättäjinä. Aukkailla on vastuu koko hankkeesta, mutta heillä on myös mahdollisuus vaikuttaa suunnitteluun ja kustannuksiin jo hankkeen varhaisessa vaiheessa.

Ryhmärakennuttamisessa on useita toimintatapoja ja ryhmärakennuttamismenettelyllä voidaan rakennuttaa sekä pientaloja että kerrostaloja. Talot voivat olla joko omistus-, asumisoikeus- tai vuokrataloja. Aukkaiden vastuu ja vaikutusmahdollisuudet voivat vaihdella, riippuen hankkeen laadusta ja laajuudesta. On todettu, että hankkeet tarjoavat asukaslähtöisen vaihtoehdon uusien asuntojen tuotantoon sekä mahdollisesti kilpailukykyisen hinnan. Asuntojen hinnat ovat läpinäkyviä asukkaille, eikä välissä ole rakennuttajaa, joka pyrkii saamaan voittoa asuntojen myynnistä. Lisäksi asukaslähtöinen rakennuttaminen antaa hyvät mahdollisuudet vaikuttaa suunnitteluun, ja usein asukasryhmällä voi olla aatteellisia tai elämäntarkoituksellisia tavoitteita tai yhteiset tavoitteet voivat liittyä esimerkiksi ekologiseen rakentamiseen. Ryhmärakennuttaminen antaa myös hyvän mahdollisuuden yhteisöllisyydelle jo rakentamisaikana. Naapurusto tulee tutuksi jo rakennusvaiheessa, ja ryhmä voi halutessaan muodostaa toinen toisiaan arjessa auttavan yhteisön. (Ryhmärakennuttamisen portaali 2011; Hellsten 2010.)

Ryhmärakennuttaminen on vakiintunut monissa maissa ympäri maailmaa. Muun muassa Ruotsissa, Ranskassa, Saksassa, Hollannissa, Itävallassa, Tanskassa ja Yhdysvalloissa toteutetaan asuntoja ryhmärakennuttamisella. Tanskaa pidetään ryhmärakennuttamisen synnyinpaikkana. Siellä ryhmärakennuttaminen on yleinen tapa toteuttaa asumisyhteisöjä, ja niitä on rakennettu satoja. Saksassa on ryhmärakennuttamista edistävä ja palveleva organisaatio. Kaupungit luovuttavat tontteja ryhmärakennuttajille sekä rahoittavat heidän hankkeitaan. Rakennuttavia ryhmiä varten Saksassa on perustettu Statbau – neuvontatoimisto, joka auttaa ryhmiä rakennuttamisessa ja tonttien hankinnassa. Ruotsissa taas on toteutettu asuntoja ryhmärakennuttamisella yhteisöllisistä lähtökohdista. Ruotsissa on paljon yhteisöllisiä vuokrataloja, mutta muuten ryhmärakennuttamisella toteutettujen asuntojen osuus Ruotsin asuntokannasta on pieni. (Mead, Jalli & Sivunen 2012, 35, 37–38.)

2.2.1 Historia

Ryhmärakennuttaminen on Suomessa lähtöisin jo 1800-luvulta, ja 1900-luvun kaupungistumisen vuosikymmeninä rakennettiin useita kerrostaloja ryhmärakennuttamismenetelyllä. Myös ensimmäinen asunto-osakeyhtiölaki 1920-luvulla laadittiin edistämään omatoimista ryhmärakennuttamista. Kuitenkin 1960-luvun betonielementtirakentamisen ja vilkkaan kaupungistumisen myötä ryhmärakennuttaminen hiipui, ja sen tilalle nousi tuottajamuotoinen asuntorakentaminen eli ”gryndaus”, joka teki asuntojen rakentamisesta nopeaa ja helppoa asunnon ostajalle. (Ryhmärakennuttamisen portaali 2011.)

2.2.2 Riskit

Jokaiseen rakennushankkeeseen sisältyy riskejä, jotka voivat johtua ammattitaidon puutteesta tai epäselvistä sopimuksista. Perusriskejä rakentamisessa ovat esimerkiksi kustannusarvion optimistisuus, hintatason nousu rakennushankkeen aikana, suunnittelu- ja rakennusvirheet. Riskejä ovat myös yllättävät lisä- ja muutostyöt, urakoitsijan valvonnan ja ohjauksen puutteet sekä riittämätön työn ohjaus ja johtaminen. (Sarakorpi 2011, 12.)

Perusriskien lisäksi ryhmärakennuttamisessa on otettava huomioon riskit, jotka voivat aiheutua asukasryhmästä. Asukasryhmä ei välttämättä osaa organisoitua tarkoituksenmukaisesti tai kykene muodostamaan yhteisiä tavoitteita. Asukasryhmässä ei mahdollisesti ole riittävästi ammattitaitoisuutta päätöksentekoon tai sitä ei osata ajoittaa oikein. Lisäksi asukasryhmä ei välttämättä tiedosta projektinjohdon tai suunnittelunohjauksen tärkeyttä. Myös rahoituksessa voi tulla ongelmia, jos asukas ei kykene hoitamaan omaa osuuttaan hankkeessa. (Sarakorpi 2011, 11.)

3 RYHMÄRAKENNUTTAMINEN SUOMESSA

Ryhmärakennuttaminen kasvattaa suosiotaan tasaisesti ympäri Suomea. Viime vuosikymmeninä ryhmärakennuttaminen on rajoittunut pien- ja rivitaloihin. Nyt Suomessa on herännyt kiinnostus rakennuttaa ryhmänä myös kerrostaloja. Syynä ryhmärakennuttamisen kasvavaan suosioon on asuntojen ja tonttien kallis hintataso ja myös se, että isot rakennuttajat ovat lähes lopettaneet omistus-pientalojen tuottamisen. (Hellsten 2010.)

Taulukossa 1 on esitetty asukasvetoisia ryhmärakennuttamishankkeita Suomessa (Mead, K. Jalli, J. & Sivunen, M. 2012, 28). Suurin osa asukasvetoisista hankkeista on vasta vireillä. Hankkeet ovat pääsääntöisesti uudiskohteita ja sijaitsevat Helsingissä. Taulukkoon 2 on listattu konsulttivetoisia ryhmärakennuttamishankkeita Suomessa ja niiden toteuttamisesta vastaavia rakennuttajakonsultteja (Mead, K. Jalli, J. & Sivunen, M. 2012, 29). Konsulttivetoisia hankkeita on toteutettu jo useita ympäri Suomen. Lisäksi taulukossa 3 on suunnitteilla olevia ryhmärakennuttamishankkeita, joiden tonttiluovutus on jo käynnissä (Mead, K. Jalli, J. & Sivunen, M. 2012, 30).

TAULUKKO 1. Asukasvetoisia ryhmärakennuttamishankkeita Suomessa

Asukasvetoiset hankkeet	Asuntoja	Paikkakunta	Valmistuu
Eko-Viikki	20	Helsinki	2004
Loppukiri, Aktiiviset seniorit ry.	58	Helsinki	2006
As. Oy Violanpuisto	11	Helsinki	2009
As. Oy Vanhankaupungin Kellokas	4	Helsinki	2011
As. Oy Tampereen Annikki	23	Tampere	2012
Kallahden kallio	7	Helsinki	2013
Asumisoikeusyhdistys Omatoimi	31	Saarijärvi	2013
Kotisatama, Aktiiviset seniorit ry.	60	Helsinki	2013
As. Oy Helsingin Malta	48	Helsinki	2013
Musketööri, asumisoikeusyhdistys	60–150	Helsinki	2016
Ormuspelto, Tonttiluovutus 2012	27	Helsinki	

TAULUKKO 2. Konsulttivetoisia ryhmärakennuttamishankkeita Suomessa

Konsulttivetoiset hankkeet		Paikkakunta	v.
Päiväkumpu	Conect	Vantaa	2003
Vanttila	Conect	Espoo	2005
Landbo	Conect	Espoo	2006
Nikinmäki	Conect	Vantaa	2006
Kuurinniitty	Conect	Espoo	2008
Riddarsby	Notocom	Helsinki	2009
Fallpacka I	Conect	Sipoo	2010
Mandelej Suutarila	Notocom	Helsinki	2011
Ormuspelto	Vahanen	Helsinki	2012
As. Oy Karjaan Helmi		Karjaa	2012
Lintuvaara	e-House	Espoo	2012
Alppikylä	e-House	Helsinki	2012
Terranova 1 Alppikylä	Apsis arkitektbyrå	Helsinki	2012
Suutarila	Erat arkkitehdit	Helsinki	2012
Myllypuron Tara	Notocom	Helsinki	2012
Fallpacka II	Conect	Helsinki	2013
Kalasatama	Conect	Helsinki	2013
Pohjois-Haaga	Conect	Helsinki	2013
Ormuspelto	Conect	Helsinki	2013
As Oy Helsingin Juutinraumankatu 6	Saraco D&M	Helsinki	2013
Viikinmäki	Saraco D&M	Helsinki	2013
Hyvinkään asuntomessut	e-House	Hyvinkää	2013
Porvoon Omenatarha	Kiema Managment	Porvoo	
Hirssaari	Kiema Managment	Kotka	
Leppävaara	Kiema Managment	Espoo	
Suurpelto	e-House	Espoo	
Poltinaho	ISS Proko	Hämeenlinna	
Loimalahti		Hämeenlinna	

TAULUKKO 3. Suunnitteilla olevia ryhmärakennuttamishankkeita Suomessa

Suunnitteilla olevat hankkeet	Paikkakunta	
Lepola	Järvenpää	Osittain vireillä
Vantaanlaakso	Vantaa	Tonttiluovutus 2011
Martinlaakso	Vantaa	Tonttiluovutus 2011
Kivistö	Vantaa	Tonttiluovutus 2011
Vantaa	Vantaa	Tonttiluovutus 2011
Vihdin ekokylä Linnanniittu, Artlab	Vihti	2012
Alppikylä	Helsinki	Tonttiluovutus 2012
Kalasadama	Helsinki	Tonttiluovutus 2012
Vuolencoski	Vuolencoski	2013
Kariston Purolaakso, Southwood -hanke	Lahti	
Pikisaari	Oulu	

3.1 Valtakunnallinen ryhmärakennuttamisen verkosto

Ryhmärakennuttamista kehittämään ja edesauttamaan perustettiin Valtakunnallinen Ryhmärakennuttamisen verkosto -hanke. Hanke toteutettiin 2.1.2010–31.3.2012. Hanketta koordinoi Culminatum Innovation Oy Ltd Uudenmaan asumisen osaamiskeskus. Hankkeessa oli mukana Hämeen, Lahden ja Pohjois-Karjalan asumisen osaamiskeskukset, Uudenmaan Jokapaikan tietotekniikan osaamiskeskus ja STOK-sähköisen talotekniikan osaamiskeskus. (Uudenmaan asumisen osaamiskeskus 2012.)

Hankkeen tavoitteena oli kerätä tietoa ryhmärakennuttamisen käytännöistä ja luoda osaamisverkosto. Hankkeen tuloksena syntyi ryhmärakennuttamisen portaali, jonka kautta jaetaan tietoa ryhmärakennuttamisesta. Lisäksi hanke käynnisti osahankkeita, joiden tavoitteena oli kehittää uusia asumisen palvelu- ja rahoitusmalleja sekä uusia suunnitteluratkaisuja. (Uudenmaan asumisen osaamiskeskus 2012.)

Helsingissä 29.3.2012 järjestetyssä ryhmärakennuttamisen seminaarissa käsiteltiin hankkeen saavutuksia. Hanke sai vireille asuntokauppalain muutoksen, joka on kirjattu hallitusohjelmaan. Hanke on edistänyt kuntien tonttiluovutusta ryhmärakennuttajille sekä avannut uusia markkinoita pienille ja keskisuurille rakennusalan toimijoille. Lisäk-

si hankkeen avulla perustettiin Ryhmärakennuttajat ry. (Uudenmaan asumisen osaamiskeskus 2012; Åkerblom 2012.)

3.2 Ryhmärakennuttajat ry

Ryhmärakennuttajat ry perustettiin Helsingissä elokuussa 2011 edistämään ryhmärakennuttamista, ja ajamaan ryhmärakennuttamisesta kiinnostuneiden tahojen etuja. Yhdistyksen tavoite on vaatia parempia taloudellisia ja oikeudellisia toimintaedellytyksiä ryhmärakennuttajille. Yhdistyksen viestintäkanavana toimii ryhmärakennuttamisen portaali. (Ryhmärakennuttamisen portaali 2011.)

Ryhmärakennuttamisen edistämiseksi yhdistys teki aloitteen asuntokauppalainsäädännön täsmentämiseksi siten, ettei syntyisi epäselvyyksiä ryhmärakennuttamishankkeen vastuista. Yhdistyksen tavoitteena on vaikuttaa asuntokauppaa sääteleviin lakeihin, lain-tulkintoihin ja viranomaiskäytäntöihin sekä edistää ryhmärakennuttamisen toimintamallien, sopimusmallien ja muiden käytäntöjen luomista ja kehittämistä. (Ryhmärakennuttamisen portaali 2011.)

Lisäksi Ryhmärakennuttajat ry:n tavoitteena on ryhmärakennuttamisen rahoitusmallien kehittäminen. Yhdistys on käynnistänyt vaikuttamistyön Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen ARA:n tukien ja kehittämisvarojen suuntaamiseksi myös asunto-osakeyhtiömuotoiseen ryhmärakennuttamiseen. (Ryhmärakennuttamisen portaali 2011.)

Yhdistyksen jäseninä on yksityishenkilöitä, yhteisöjä ja kaupallisia toimijoita. Yhtiön toiminta perustuu sen hallituksen aktiivisiin jäseniin ja heidän esiintymiseensä sekä kansalaisvalistukseen ryhmärakennuttamisesta. Resursseja yhtiön toiminnan tukemiseen ei ole riittävästi, joten yhdistyksen toiminta ei ole vielä kovin laajaa. (Korpela 2012b.)

3.3 Tulevaisuuden näkymät

”Ryhmärakennuttamisesta on tulossa megatrendi, joka kuvastaa ajanhenkeä” (Korpela 2012a). Ryhmärakennuttamista pyritään edistämään kokoajan. Myös nykyiseen hallitusohjelmaan on kirjattu tavoitteeksi parantaa ryhmärakennuttamisen toimintaedellytyksiä. Lisäksi valtioneuvostolle on toimitettu kesäkuussa 2011 aloite, jossa on esitetty asuntokauppalain tarkistamista ryhmärakennuttamishankkeiden yhtiölainoitusta haittaavien epäkohtien poistamiseksi. Rahoitusmalleja pyritään kehittämään ja mahdollisuuksia ARA:n tukien ja kehittämisvarojen suuntaamiseksi myös asunto-osakeyhtiömuotoiseen ryhmärakennuttamiseen selvitetään. Lisäksi pyritään yhtenäistämään ryhmärakennuttamisen sopimuskäytäntöjä pian julkaistavalla sopimusmallipaketilla. Käynnissä olevia ryhmärakennuttamishankkeita dokumentoidaan, ja tietojen pohjalta ollaan luomassa ohjeistusta ryhmärakennuttamiseen. (Korpela 2012b; Mead, Jalli & Sivunen 2012, 59.)

4 RYHMÄRAKENNUTTAMISEN KÄYTÄNNÖT

Ryhmärakennuttamisessa on useita käytäntöjä. Seuraavissa alaluvuissa käsitellään ryhmärakennuttamishankkeen käynnistymistä asukas- tai konsulttivetoisesti sekä hankkeiden hallintomuotoja.

4.1 Asukas- tai konsulttivetoinen hanke

Ryhmärakennuttamishanke voi lähteä joko asukkaiden omasta tai rakennuttajakonsultin aloitteesta. Yhteistä hankkeissa on kuitenkin se, että asukkaat ovat mukana jo hankkeen varhaisessa vaiheessa. Asukkaat toimivat tilaajina, rakennuttajina ja päättäjinä, eli vastuu rakennushankkeesta kuuluu asukkaille.

Asukasvetoisessa ryhmärakennuttamishankkeessa asukasryhmä voi syntyä jonkin teeman tai yhteisten tavoitteiden perusteella. Ryhmän muodostuttua se etsii itselleen rakennuspaikan ja hankkii sen hallinataansa. Asukasryhmä kehittää hankeideaa ja palkkaa tarvittavat asiantuntijat viemään hanketta eteenpäin. Asukasryhmä on itse vastuussa hankkeen käynnistämisestä, taloudellisista järjestelyistä ja ammattilaisten hankkimisesta. Usein asukasryhmä palkkaa avukseen rakennuttajakonsultin, joka vastaa hankkeen toteutuksesta ja tuo hankkeeseen ammattiosaamista. (Ryhmärakennuttamisen portaali 2011.)

Konsulttivetoinen ryhmärakennuttaminen lähtee liikkeelle rakennuttajaliikkeen aloitteesta, tai hankkeen käynnistäjänä voi olla myös kunta, pankki, suunnittelutoimisto, yleishyödyllinen yhdistys tai aatteellinen järjestö. Rakennuttajakonsultti valmistelee suunnitelmat ja kustannusarvion ja kokoaa niiden pohjalta asukasryhmän. Asukasryhmä toimii tästä lähtien tilaajana, joka tekee päätökset konsultin antamista vaihtoehdoista sekä on vastuussa rakennusaikaisista riskeistä. Konsulttiyhtiö kustantaa hankkeen käynnistämiseen tarvittavat kulut, jotka tulevat myöhemmin asukasryhmän maksettaviksi. (Ryhmärakennuttamisen portaali 2011.)

4.2 Jaottelu hallintomuodon suhteen

Ryhmärakennuttamisessa, kuten muussakin rakennuttamisessa, on monia vaihtoehtoja hallintomuodon suhteen, ja sen valintaan vaikuttavat hankkeen laajuus ja tavoitteet. Hankkeesta riippuen rakennuttaja on hallintomuodon suhteen joko yksittäinen asukas, asukkaiden perustama asunto-osakeyhtiö tai asumisoikeusyhdistys. (Ryhmärakennuttamisen portaali 2011.)

4.2.1 Asunto-osakeyhtiö

Puhtaimmillaan ryhmärakennuttaminen toteutuu asunto-osakeyhtiömuotoisissa täysin asukasvetoisissa hankkeissa (Helamaa 2012a). Ryhmärakennuttamishankkeessa asunto-osakeyhtiö kannattaa perustaa mahdollisimman varhaisessa vaiheessa. Tällöin hanke saa juridisen selkänöjan ja asukasryhmän vastuunjako selkeytyy. Asunto-osakeyhtiön perustamisen jälkeen yhtiö toimii samalla tavalla kuin tuottajamuotoisissa rakennushankkeissa. Yhtiön toimintaa säätelee asunto-osakeyhtiölaki. (Ryhmärakennuttamisen portaali 2011.)

Esimerkkikohteita ovat As. Oy Tampereen Annikki sekä Koti Kaupungissa ry:n perustama As. Oy Helsingin Malta, joka rakennuttaa yhteisöllisen kerrostalon Helsingin keskusta-alueelle Jätkäsaareen. Kotikaupungissa ry:n tarkoitus on edistää kerrostaloasumisen ekologista ja sosiaalista elämänmuotoa.

4.2.2 Asumisoikeusyhdistys

Asumisoikeusyhdistysmuoto sopii hyvin ryhmärakennuttamiseen ja myös yhteisölliseen elämäntapaan. Asumisoikeusasuntojen rakentamiseen on mahdollista saada valtion lainaa tai korkotukea. Tällöin myös talon suunnittelua ja hintaa valvotaan ARA:n määräysten mukaan. Asumisoikeusasunnot voivat olla myös ilman valtion tukea toteutettuja eli vapaarahoitteisia asumisoikeusasuntoja. (Ryhmärakennuttamisen portaali 2011.)

Esimerkkinä voi mainita Saarijärvellä vuonna 2009 perustetun Saarijärven Seudun Asumisoikeusyhdistyksen Omatoimen. Yhdistys rakennuttaa Sivulanpellon alueelle

noin 35 asunnon nelikerroksisen puukerrostalon. Asumisoikeusmaksu on 15 prosenttia asunnon hinnasta ja loppuosa rahoitetaan ARA:n korkotuetulla lainalla. Omatoimelle haetaan myös Raha-automaattiyhdistyksen investointiavustusta. Asukkaat hallitsevat taloa kuten asunto-osakeyhtiöissä. Hankkeen on tavoite valmistua syksyllä 2013. (Omatoimi 2012.)

4.2.3 Hallintamuotoja yhdistelevä hanke

Myös hallintomuotoja yhdisteleviä ryhmärakennuttamishankkeita on toteutettu. Näissä hankkeissa asukasryhmä ei ole juridinen rakennuttaja. Tästä on esimerkkinä Tampereella Kotipehku ja Jyväskylän Tuulenkylä. Näissä hankkeissa asukkaat eivät toimineet rakennuttajina, mutta he osallistuivat asuntojensa suunnitteluun. Myös senioriyhteisötalo Helsingin Loppukiri Arabianrannassa toimi samanlaisella hankemallilla, missä rakennuttajana toimi Sato. Hankkeen laittoivat alulle asukkaat, joilla oli iso rooli koko hankkeen ajan. (Helamaa 2012a.)

4.2.4 Vuokrakohde

Suomessa ei ole puhtaita ryhmärakennuttamisen vuokrakohteita, joissa asukkaat olisivat olleet hankkeen aloittajia tai muuten vahvassa roolissa (Helamaa 2012). Vuokrakohteet eivät periaatteessa ole ryhmärakennuttamista, sillä niissä asukkaat eivät toimi rakennuttajina. Vuokratalot ovat muiden kuin asukkaidensa omistuksessa ja päävastuun niiden rakennuttamisesta kuuluu hankkeen omistajalle ja rahoittajalle. (Ryhmärakennuttamisen portaali 2011.)

Suomessa on muutama yhteisöllinen vuokratalo, joissa asukkaat ovat vaikuttaneet talon suunnitteluun. Esimerkiksi vuonna 1985 valmistunut Asunto Oy Tuulenkylä Jyväskylässä on niin kutsuttu sekatalo, jossa puolet asunnoista on vuokra-asuntoja ja loput omistusasuntoja. Sen lähelle valmistui 1990-luvun alkupuolella Jyväskylän kaupungin vuokrataloyhtiön omistukseen vuokratalo Kaunisto, joka toteutettiin asuinyhteisötaloksi siten, että tulevat asukkaat olivat mukana jo suunnittelussa. (Ryhmärakennuttamisen portaali 2011.)

5 RYHMÄRAKENNUTTAMISEN HAASTEET

Asukasryhmän mukanaolo muuttaa monella tavalla rakennushanketta. Suunnittelu on kohdistetumpaa ja persoonallisempaa kuin normaali hankkeissa, joissa asukkaat eivät ole mukana hankkeen alussa. Asukasryhmän päätöksenteko voi olla haastavampaa verrattuna siihen, että päätökset tekisi rakennusliikkeen projektinjohtaja yksin tai työryhmän kanssa. Koska usein jokainen ryhmärakennuttamishankkeen asunto on erilainen ja asukkailla on mahdollisuus vaikuttaa asuntonsa laatutasoon, vaatii tämä myös paljon urakoitsijan työnjohdolta ja organisaatiolta.

Haasteita hankkeisiin tuo myös se, että ryhmärakennuttamisella on vielä huono tunnettavuus, eikä esimerkkikohteita ole riittävästi. Ryhmärakennuttamiselta puuttuu vielä selvät pelisäännöt ja laintulkinnat, mikä vaikuttaa myös rahoituksen ja rakennuspaikan saamiseen.

5.1 Sopimuskäytännöt

Asuntorakentamisen sopimuksia ohjaava lainsäädäntö käsittää tällä hetkellä tuottajamuotoisen tai omatoimirakentamisen. Ryhmärakennuttajille ei ole selviä sopimusmalleja eikä tulkintoja lainsäädännössä. Valtakunnallinen ryhmärakennuttamisen verkosto - hankkeen osahankkeessa kartoitettiin käytännön sopimuksiin ja vastuisiin liittyviä kysymyksiä. Ryhmärakennuttamisen sopimuskäytäntöjä selventämään julkaistaan sopimusmallipaketti, jonka on tehnyt Kodinrakentaja Ruusupuu Oy ja Innopark Programmes Oy Maaliskuussa 2012. (Ryhmärakennuttamisen sopimukset 2012; Uudenmaan asumisen osaamiskeskus 2012.)

Sopimusmallipaketissa esitellään malleja, joiden lähtökohtana on asukaslähtöinen ryhmärakennuttamishanke. Sopimuksilla pyritään luomaan asukasryhmästä alusta lähtien rakennuttamisesta vastaava organisaatio, jossa osallistujien vastuut, velvollisuudet, oikeudet ja päätöksentekotavat on määritelty. Jos taas kyseessä on konsulttivetoinen ryhmärakennuttamishanke ja konsultti kokooa asukasryhmän, on kyse asiakassuhteesta, jonka ehdot konsultti pitkälti määrittää. (Ryhmärakennuttamisen sopimukset 2012, 3.)

Koska ryhmärakennuttamisen muotoja ja käytäntöjä on paljon, on mahdotonta laatia sopimusmalleja, jotka sopisivat sellaisinaan kaikkiin hankkeisiin. Tämän vuoksi sopimusmallipakettia voi parhaiten käyttää esimerkkinä siitä, millaisia elementtejä sopimukseen voi tai kannattaa sisällyttää. Jokaisen hankkeen kohdalla on kuitenkin harkittava omat lähtökohdat ja tarpeet tarkkaan. On myös suositeltavaa käyttää asiantuntijaa apuna lopullisten sopimusten laatimisessa. (Ryhmärakennuttamisen sopimukset 2012, 3.)

5.2 Asuntokauppalaintulkinta

Asuntokauppalain tulkinnessa on syntynyt epäselvyyttä siitä, mikä on konsulttivetoisten, yhtiömuotoisten ryhmärakennuttamishankkeiden suhde asuntokauppalakiin ja onko toimintaa jopa pidettävä asuntokauppalain vastaisena. Konsultin vastuukysymyksissä ja tiedonantovelvollisuuksissa on tarkentamisen varaa. Lisäksi on tarvetta selvittää, miltä osin asuntokauppalain ostajan suojaksi säädettyjä säännöksiä voidaan tai on syytä soveltaa myös ryhmärakennuttamishankkeissa. (Oikeusministeriö 2011, 6–7.)

Kun ryhmärakennuttamishankkeessa asukkaat organisoituvat omatoimisesti ja hankkivat rakentamistyölle rakennuttajan, toiminta jää asuntokauppalain ulkopuolelle. Koska sopimukset tehdään tällöin yleensä elinkeinonharjoittajan ja kuluttajan välillä, sovellettaviksi tulevat kuluttajansuojalain säännökset. Jos taas ryhmärakennuttaminen toteutetaan siten, että rakennuttajana on asunto-osakeyhtiö tai asumisoikeusyhdistys, tämän ja urakoitsijan välillä sovelletaan rakennusurakan yleisiä sopimusehtoja (YSE 1998). (Oikeusministeriö 2011, 3.)

Rakennusurakan yleisten sopimusehtojen mukaan urakoitsijan takuuajan pituus on kaksi vuotta. Takuuajan päättymisen jälkeen urakoitsija vastaa kymmenen vuoden ajan sellaisista virheistä, jotka johtuvat urakoitsijan törkeästä laiminlyönnistä, tekemättömästä suorituksesta tai sovitun laadun laiminlyönnistä ja joita tilaaja ei ole voinut havaita vastaanottotarkastuksessa eikä takuuajana. Lisäksi urakoitsija on velvollinen antamaan tilaajalle vakuuden, jonka tulee olla, jollei toisin ole sovittu, rakennusaikana arvoltaan kymmenen prosenttia ja takuuajana arvoltaan kaksi prosenttia arvonlisäverottomasta urakkahinnasta. Yleisissä sopimusehdoissa ei velvoiteta urakoitsijaa asettamaan vakuutta takuuajan jälkeiselle ajalle. Tällöin ryhmärakennuttamishankkeen osakkaita ei suojata

esimerkiksi siltä varalta, että urakoitsija tulee maksukyvyttömäksi, eikä kykene enää vastaamaan velvoitteistaan. (Oikeusministeriö 2011, 3.)

Kuluttajansuojalakea sovelletaan kaikkiin niihin sopimuksiin, jotka rakennuttajana toimiva asukasryhmä tekee rakennuttajakonsultin kanssa. Kun rakennuttajakonsultti markkinoi ryhmärakennuttamista kuluttajille, markkinointiin sovelletaan kuluttajansuojalain säännöksiä. Sen mukaan ryhmärakennuttamiskohteita markkinoitaessa rakennuttajakonsultti ei saa antaa totuudenvastaisia tai harhaanjohtavia tietoja, esimerkiksi koskien kuluttajan oikeuksia, velvollisuuksia tai riskejä, jos kuluttaja tekee saamiensa tietojen perusteella ostopäätöksen. Rakennuttajakonsultti ei myöskään saa markkinoinnissa tai asiakassuhteessa jättää antamatta olennaisia tietoja, jos niiden puutumisen perusteella kuluttaja tekee ostopäätöksen. Ryhmärakennuttamisessa rakennuttajakonsultin mahdollisuus ilmoittaa mainitut tiedot riippuu kuitenkin siitä, kuinka pitkälle ryhmärakennuttamishanke on markkinointivaiheessa suunniteltu. (Oikeusministeriö 2011, 4.) Ryhmärakentamiskohteita on joissain tapauksissa markkinoitu siten, että ei ole riittävän selkeästi ilmoitettu hinnan olevan ainoastaan arvio toteutuvista kustannuksista tai että, mihin pohjatietoihin hinta-arvio perustuu. (Majuri 2011, 4–5.)

Asuntoyhteisön nimissä tehdyt sopimukset jäävät kuluttajansuojalain ulkopuolelle. Näissä tilanteissa yhtiön ja rakennuttajakonsultin välisissä sopimuksissa noudatetaan yleensä konsulttitoiminnan yleisiä sopimusehtoja (KSE 1995), jossa konsultin vastuuta on monilla tavoilla rajattu. Konsultin vahingonkorvausvastuu on enintään hänen kokonaispalkkionsa suuruinen ja vastuu päättyy vuoden kuluttua kohteen valmistumisesta, jollei kyse ole tahallisuudesta tai törkeästä tuottamuksesta. (Oikeusministeriö 2011, 4.)

5.3 Rahoitus

Hankkeen rahoitusmuoto ja -järjestelyt riippuvat hankkeen luonteesta ja hallintamuodosta. Kun on kyseessä asumisoikeusasuntojen rakentaminen, on mahdollista saada valtion lainaa tai korkotukea. Silloin myös talon suunnittelua ja hintaa valvotaan ARA:n määräysten mukaan. Asumisoikeusasunnot voivat olla myös ilman valtion tukea toteutettuja eli vapaarahoitteisia asumisoikeusasuntoja. (Ryhmärakennuttamisen portaali 2011.)

Jos kyseessä on omistusasuntoja rakennuttava asunto-osakeyhtiö, hankkeen rahoitus voidaan toteuttaa lähes samalla tavalla kuin minkä tahansa muun asunto-osakeyhtiön rahoitus. Tällöin pankilta haetaan yhtiölainaa, jota on tavallisesti enimmillään 60–70 prosenttia koko hankkeen arvosta. Osakkaat maksavat rakennusaikana loput kustannuksista omalla rahoituksellaan, joko pääomillaan tai henkilökohtaisilla lainoilla. Ryhmärakennuttamisessa hankkeet eivät kuitenkaan kuulu RS-järjestelmän piiriin, kuten perustajarakennuksilla toteutetut hankkeet. Kun rakennuttamisvastuun ottava asunto-osakeyhtiö rakennuttaa asuntoja perustajaosakkaidensa omaan käyttöön, osakkaiden vastuu asunnoista on asuntokauppalain mukaan samankaltainen kuin asuntoja myytäessä tai ostettaessa. Tämän perusteella asunto-osakeyhtiömuotoiset ryhmärakennuttamishankkeet jäävät RS-järjestelmän ulkopuolelle. (Ryhmärakennuttamisen portaali 2011.)

Monet Suomessa toimivat pankkiryhvät ovat perehtyneet ryhmärakennuttamishankkeisiin ja suhtautuvat niihin myönteisesti (Ryhmärakennuttamisen portaali 2011). Kuitenkin joillain Helsingissä vireillä olleilla ryhmärakennuttamishankkeilla on ollut rahoitusvaikeuksia, koska pankit eivät ole olleet halukkaita neuvottelemaan yhtiölainasta (Helmaa 2012). Syyksi rahoituslaitosten kriittiseen suhtautumiseen yhtiölainojen myöntämisen suhteen epäillään tulkintaepävarmuutta, pidetäänkö rakennuttajakonsulttien toimintaa asuntokauppalain vastaisena vai ei (Oikeusministeriö 2011, 6). Asunto-osakeyhtiömuotoisten konsulttivetoisten ryhmärakennuttamishankkeiden rahoitusongelmat ovat hankaloittaneet myös muita ryhmärakennuttamiskohteita (Mead, Jalli & Sivunen 2012, 59).

Pankinjohtaja Teemu Kokon (2012) mukaan pankit eivät mielellään lähde rahoittamaan kohteita, joissa ei ole mahdollista antaa vakuutta rakentamisaikalle. Keskeinen kysymys onkin, millä tavoin rahoittava pankki voi ottaa keskeneräisen kohteen vakuudeksi, jos RS-järjestelmää ei sovelleta. (Majuri 2011, 3.)

Epäselvyyttä aiheuttaa myös se, miten taloudellinen riski jaetaan osakkaiden kesken rakentamisaikana. Miten osakkaiden vastuu jakautuu esimerkiksi tilanteessa, jossa hankkeessa mukana oleva osakas joutuu vetäytymään hankkeesta? Jos taustalla ei ole riittäviä lakisääteisiä vakuusjärjestelyjä turvaamassa osakkaan asemaa, vaikeuttaa se olennaisesti pankkien mahdollisuuksia arvioida hankkeeseen liittyviä luottoriskejä ja kykyä tehdä hyvän luotonantotavan mukaisia päätöksiä. (Kokko 2012; Majuri 2011, 4.)

Asukkaiden keskinäiset riskiasetelmat ovat kuitenkin hallittavissa hyvin laadituilla sopimuksilla (Korpela 2012b).

Myös pankkien näkökulmasta rakennuttajakonsulttien toimintaa ja vastuuta ryhmärakennuttamishankkeissa on tärkeää täsmentää. Tämä lisäisi kuluttajien taloudellista turvallisuutta ja sitä kautta helpottaisi kohteiden rahoittamista. Myös rakennuttajakonsultin tiedonantovelvollisuutta tulee täsmentää. Ryhmärakennuttamishankkeissa asukkailla ei ole takeita asunnon loppuhinnasta, mitä voidaan pitää kuluttajansuojanäkökohdista merkittävänä epäkohtana. Asukkaiden vastuulle jäävä hintariski on pankkien näkökulmasta merkittävä taloudellinen riski. (Majuri 2011, 3–4.)

Ryhmärakennuttamisen osalta Finanssialan Keskusliitto tukee uusien rakentamismuotojen käyttöönottoa ja kilpailun lisäämistä. Ryhmärakennuttamisen laajempi ”tuotteistaminen” edellyttää kuitenkin lainsäädännön tarkistamista. (Halonen & Erjanti 2012, 2.) Finanssialan Keskusliiton näkökulmasta asuntokauppalaan ja RS-järjestelmän mukainen sopimus- ja vakuushallintajärjestelmä muodostaa luontevan pohjan myös ryhmärakennuttamishankkeiden vastuunjaolle. (Majuri 2011, 2.)

Rahoituslaitoksen näkökulmasta ryhmärakennuttamiseen tarvitaan selkeät pelisäännöt ja sopimuskäytännöt. Hallitusohjelmaan on kirjattu tavoite, että ryhmärakennuttamisen toimintaedellytyksiä tulee parantaa. Pankinjohtaja esittää kysymyksen, olisiko valtio valmis antamaan vakuuden rakentamisajalle ryhmärakennuttamishankkeissa. (Kokko 2012.)

5.4 Tonttiluovutus

Yleinen haaste uudiskohteiden ryhmärakennuttamisessa on ollut kuntien tonttiluovutus. 1950-luvulle asti kunnat luovuttivat tontteja asukasryhmille, mutta nykyisin tonttimaata on luovutettu vain ammattirakentajille. Asemakaavalla pyritään yhtenäistämään kaupunkikuvaa ja sovittamaan rakennukset ympäristöönsä. Koska usein ryhmärakennuttamisella toteutetut hankkeet ovat persoonallisia, voi se aiheuttaa haastetta asemakaavan toteuttamiseen. Kuntien kiinnostus ryhmärakennuttamishankkeisiin vaihtelee, mutta monet kunnat ovat lähteneet jopa tarjoamaan ja kaavoittamaan tontteja ryhmärakennut-

tajille. Usein tällaisiin hankkeisiin kunta on valinnut rakennuttajakonsultin vetämään hankkeen toteutusta. (Ryhmärakennuttamisen portaali 2011.)

Etelä-Suomen suurissa kaupungeissa pientalorakentajilla on vaikeuksia löytää kohtuuhintaisia tontteja, ja tähän ongelmaan haetaan nyt ratkaisua ryhmärakennuttamisesta. Haasteelliseksi luokiteltuja pientalotontteja yhdistetään ryhmärakennuttajille. Kun rakennuttaminen on ryhmän tehtävä, rakennukset sovitetaan yhteen, mikä mahdollistaa myös pienien tonttien hyödyntämisen. (Mannisto 2012; Väisänen 2011.)

Helsingin kiinteistöviraston ideoiman ryhmärakennuttamisen konseptin toteutus perustuu koko tonttiryhmän hankintojen yhteiseen kilpailutukseen, ja työn antamiseen ammattilaisten tehtäväksi sarjatyönä samalla tavalla kuin kerrostalotyömailla. Uudessa menettelyssä toteutetaan konsulttivetoista ryhmärakennuttamista siten, että käytännön tehtävistä ja toimenpiteistä vastaa rakennuttajakonsultti. Konsultti organisoii, rakennuttaa ja vetää rakennusprojektin kiinteistöviraston räätälöimän pienten tonttien projektinjohto- ja rakennuttamismallin mukaisesti. Malli ohjaa tarkasti rakennuttajakonsultin toimintaa ja käytännön rakennuttamista. Menetelmässä noudatetaan kaupungin laatimia pelisääntöjä, jotka pakottavat käyttämään rakentamisen urakkamuotona osaurakointia sekä kilpailuttamaan urakat ja hankinnat varsin laajasti, mikä varmistaa kustannusten ja palkkioiden kilpailukykyisyyden. Lisäksi mallilla pystytään torjumaan harmaata taloutta, jonka epäillään olevan yleistä pientalorakentamisessa. Pilottikohteena on vuonna 2008 Helsingin Suutarilaan valmistunut Riddarsby. (Mannisto 2012; Väisänen 2011.)

5.5 Urakkamuodot

Ryhmärakennuttamishankkeissa asukasryhmä voi tehdä joitain rakennustöitä itse, mutta päätoteuttaja on yleensä ulkopuolinen urakoitsija. Rakennuttava ryhmä hankkii projektijohtajansa ja valitsemansa rakennuttajakonsultin tuella urakoitsijat toteuttamaan rakennushanketta. Urakkatarjouspyyntöjen, niiden arvioimisen ja sopimusten tekeminen on vaativa ja edellyttää ammattiosaamista. (Ryhmärakennuttamisen portaali 2011.) Huolellisella urakoitsijoiden kilpailutuksella rakennushankkeessa voidaan saavuttaa huomattavia säästöjä. Ongelmia urakkatarjouspyyntöjen ja urakkamuodon valintaan ryhmärakennuttamisessa voi tuoda se, että jokainen asunto on erilainen. Tämä vaatii paljon myös urakoitsijalta ja urakoitsijan työnjohdolta.

Rakennusurakka voidaan toteuttaa kokonaisurakkana, jossa tilaaja on sopimussuhteessa vain yhteen urakoitsijaan. Kokonaisurakkamallin etuna on, että vastuu kokonaisuudesta ja urakoiden yhteensovittamisesta on pääurakoitsijalla, joka huolehtii myös hankkeen hallinnosta, työmaan johtamisesta ja valvonnasta. (Ryhmärakennuttamisen portaali 2011.)

Jaetussa urakassa työt pilkotaan erillisiksi kokonaisuuksiksi, jotka kilpailutetaan erikseen ja niistä tehdään erilliset sopimukset. Rakennuttajan eli asukasryhmän vastuulle jää urakoiden yhteensovittaminen, ohjaus, aikatauluttaminen ja taloushallinto. Tällaisessa urakointimallissa sisältyy rakennuttajalle riskejä urakkarajoista. Toisaalta erikseen kilpailutetut urakat saattavat tulla edullisemmiksi kuin kokonaisurakka. (Ryhmärakennuttamisen portaali 2011.)

Projektinjohtourakassa projektinjohtourakoitsija hoitaa rakennuttajan käytännön tehtävät ja hankintasopimukset tehdään tilaajan nimiin. Varsinaisia urakoitsijoita voi olla useita. Tällaisen mallin riskit ja mahdollisuudet ovat samankaltaisia kuin jaetussa urakassa. (Ryhmärakennuttamisen portaali 2011.)

6 AS OY TAMPEREEN ANNIKKI

Tampereen Annikin puutalokorttelin (kuva 1) peruskorjaus alkoi vuonna 2011 asukasvetoisella ryhmärakennuttamismenettelyllä. Perustetussa asunto-osakeyhtiössä on mukana 34 yksityishenkilöä sekä Y-säätiö. Keskeiset tavoitteet hankkeelle ovat vaalia kulttuurihistoriaa ja yhteisöllisyyttä sekä pitää asumiseen liittyvä ekologinen jalanjälki kohtuullisena. Peruskorjaushanke valmistuu kesällä 2012.



KUVA 1. Annikin kadun puutalokortteli (Kuva: Mikko Putkonen 2008.)

6.1 Hankkeen käynnistyminen

Tampereella Tammelan kaupunginosassa sijaitsevan Annikinkadun puutalokorttelin rakennukset ovat valmistuneet vuosina 1907–1909. Korttelissa oli yhteensä yli 40 asuntoa, joista suurin osa oli pieniä yhden huoneen ja keittiön asuntoja. Piharakennuksissa sijaitsivat käymälät, pesutupa ja myös työtiloja, kuten valimo. Asunnoissa asuttiin vuoteen 2007 saakka, vaikka rakennuksissa oli mukavuudet vain osittain, esimerkiksi vesivessoja oli vain kahdessa huoneistossa. Aukkaat rakensivat kellaritiloihin yhteisen suihku- ja pyykinpesutilan. (Tarjouspyyntö 2006, 2.)

Vuoden 1966 asemakaavaan kortteli merkittiin puistoalueeksi, ja rakennukset oli tarkoitus purkaa. Annikinkadun puutalokortteli säästyì purkumääräykseltä, koska silloisilla omistajilla ei ollut halua myydä rakennuksia. 1980-luvulla korttelin asukkaat tekivät esityksiä korttelin suojelemiseksi, minkä seurauksena korkein hallinto-oikeus ja ympäristöministeriö kielsivät rakennusten purkamisen. Rakennukset siirtyivät Tampereen kaupungin omistukseen kokonaan vuonna 1994. Vasta vuoden 2006 asema-kaavaan rakennukset merkittiin säilytettäväksi. Asemakaavalla korttelin rakennukset säilytetään kulttuurihistoriallisesti ja kaupunkikuvan säilyttämisen kannalta tärkeinä rakennuksina. (Tarjouspyyntö 2006, 2; Tiedote.)

Aktiiviset asukkaat lähtivät uudelleen liikkeelle, kun asemakaavan hyväksymisen jälkeen Tampereen kaupunki järjesti vuonna 2006 tarjouskilpailun tontin vuokraamisesta ja rakennusten myynnistä kunnostusvelvoitteella. Ryhmä asukkaita ja heidän lähipiiriään halusi ostaa kiinteistön omaan käyttöönsä ja pelastaa kulttuurihistoriallisesti merkittävän kohteen. Pirkanmaan yhteisöasujat ry kokosi ryhmän korttelin ostamisesta ja kunnostamisesta kiinnostuneista henkilöistä. Tammikuussa 2007 ryhmä jätti ostotarjouksen perustettavan asunto-osakeyhtiön lukuun. (Ulvila 2012; Tiedote.)

Asukasryhmä voitti tarjouskilpailun huhtikuussa 2007. Eräs korttelista tarjouksen tehnyt taho teki valituksen myyntipäätöksestä hallinto-oikeuteen. Valitus kuitenkin hylättiin huhtikuussa 2010. Tämän jälkeen asukasryhmä solmi esisopimuksen Tampereen kaupungin kanssa tontin ja rakennusten luovuttamisesta. Esisopimuksen tarkoituksena oli antaa yhtiölle mahdollisuus laatia sopimukseen tarvittavat asiakirjat sekä suorittaa tarvittavat etukäteisjärjestelyt ennen lopullisen sopimuksen allekirjoittamista. (Esisopimus 2007, 1; Tiedote.)

Esisopimuksella määritettiin yhtiön velvollisuudet ja vastuut, joiden tulee täytyä ennen lopullisen vuokrasopimuksen ja rakennuksen kauppakirjan allekirjoitusta. Esisopimuksen mukaan yhtiön velvollisuutena oli huolehtia siitä, että yhtiö perustetaan asuntoyhtiölain edellyttämällä tavalla ja merkitään kaupparekisteriin. Yhtiön vastuulla oli saada kohteelle rakennuslupa sekä laatia rahoitussuunnitelma ja osoittaa hankkeen kustannusarvion luotettavuus. Lisäksi yhtiön tuli vastata kustannuksellaan rakennusten ylläpidosta sekä alueen järjestyksestä ja turvallisuudesta. (Esisopimus 2007, 2.)

Esisopimuksen laatimisen jälkeen ryhmä aloitti tarkemman suunnittelutyön ja myös hankkeen osallistujajoukko täydentyi siten, että kaikille asunnoille löytyi tuleva omistaja. As Oy Tampereen Annikki perustettiin syyskuussa 2010. Perustajajäsenenä oli joukko yksityishenkilöitä sekä tukiasuntoja tarjoava Y-säätiö. Huhtikuussa 2011 yhtiö teki lopullisen myynti- ja vuokrasopimuksen Tampereen kaupungin kanssa. (Ulvila 2012; Tiedote.)

6.2 Tavoitteet

Tampereen Annikin peruskorjaushankkeen tavoitteena oli järjestää osallistujille asuntoja, joissa voidaan jatkaa yli satavuotista rakentamisen ja asumisen perinnettä. Asukasryhmän tavoitteena oli rakentaa yhteisöllistä, ekologista ja vastuullista kulttuuria. (Ostotarjous 2007, 2.)

Rakennusperinteen vaaliminen

Uuteen asemakaavaan asetettiin tavoitteeksi kunnostaa Annikinkadun korttelista viihtyisä ja nykyajan asumistason vaatimukset täyttävä, kaupunkiasumisen perinteitä esittelevä asuinympäristö. Korttelin korjauksessa tuli säilyttää alkuperäiset ja historiallisesti arvokkaat rakenteet, rakennusosat ja ominaisuudet. (Rakennustapaohjeet 2003, 1.)

Ryhmärakennuttamisen asukaslähtöinen, sitoutumista edellyttävä hanke, tarjoaa rakennushistorian suojelulle parhaat mahdolliset puitteet. Asukasryhmä perehtyi korttelin rakennus- ja asumiskulttuuriin. Rakennuttamalla itse ryhmä varmisti sen, että kiinteistö tulee kunnostettua huolella vanhaa rakennusperinnettä vaalien. Esimerkiksi talkoilla puretusta piharakennuksesta saatiin säästettyä vanhoja rakennusmateriaaleja uusiokäyttöön. (Ulvila 2012; Ostotarjous 2007, 8.)

Yhteisöllisyys

Annikin puutalokorttelin historiaan on vahvasti kuulunut yhteisöllisyys jo parinkymmenen vuoden ajan. Korttelissa on järjestetty useita kulttuuritapahtumia ja Suomen kylätoiminta ry:n maankunnallinen yhteenliittymä Pirkan kylät on myöntänyt Annikin puutalokorttelille kunniainnoksen kaupunkiyhteisöllisyyden kehittämiseksi tehdystä työstä. (Annikinkadun puutalokortteli.)

Ryhmärakennuttaminen vahvistaa hankkeeseen osallistujien yhteisöllisyyttä jo rakentamisaikana. Hankkeen tavoitteena oli elvyttää yhteisöllistä elämänmuotoa ja edistää korttelin asukkaiden keskinäistä kanssakäymistä. Ryhmän peruslähtökohtana oli toimivien yhteisöllisten käytäntöjen luominen, kuten yhteiset tilat, tapahtumat ja yhteinen vastuu korttelista ja sen lähiympäristöstä. Hankkeen tavoite on jatkaa 2000-luvun kukoistaneiden kulttuuritapahtumien perinnettä. Suunnitteilla ovat mm. näyttely ja julkaisu korttelin historiasta. (Ostotarjous 2007, 8–9.)

Annikin puutalokorttelissa on aiemmin asunut useita pienituloisia. Valtakunnallisen Y-säätiön osallistuminen hankkeeseen mahdollistaa myös tukiasumista tarvitsevien kuumumisen Annikin uuteen asuinyhteisöön. Asukasryhmä ei ole tukiasumistoiminnassa mukana virallisessa roolissa. (Uvila 2012.)

Ekologisuus

Peruskorjaushankkeen tavoitteena oli edistää ekologista elämäntapaa, mutta sen toteuttaminen on uudiskohdetta haastavampaa. Rakennuksiin ei pystytty saavuttamaan nykyisten määräysten mukaista energialuokkaa. Rakennepaksuutta ei voida lisätä, koska ei haluta uudistaa julkisivua. Tämän vuoksi lämmöneristystä ei saada kasvatettua yläpohjaa lukuun ottamatta. (Uvila 2012.)

Asukasryhmä pyrkii vähentämään energian kulutusta muilla tavoilla. Tällaisia tekijöitä ovat lämmitysenergia, liikenne ja energian kulutustavat. Lämmitysenergian osalta tavoitetta edistettiin tiivistämällä ja eristämällä rakennuksen ulkovaippaa sisäpuolelta, käyttämällä kaukolämpöä sekä kannustamalla energian säästöön huoneistokohtaisen lämpöenergiamittauksen ja -laskutuksen avulla. Energian kulutusta pyritään vähentämään myös sillä, että peruskorjauksen yhteydessä ei rakenneta asuntokohtaisia saunoja, vaan panostetaan piharakennuksen yhteissaunaan. Piharakennukseen tulee käyttöveden, savukaasujen ja ilmanvaihdon lämmöntalteenotto sekä aurinkokennoja energian tuottamiseen. (Uvila 2012; Ostotarjous 2007, 9.)

Lisäksi tilojen, tavaroiden ja laitteiden yhteiskäyttö ja kierrätys tehdään korttelissa mahdollisimman helpoksi. Asemakaavan sallima, Annikin kiinteistölle rakennettava, parkkihalli oli asukasryhmän mielestä tarpeeton. Hankkeeseen osallistuvasta 16 taloudesta vain viisi ilmoitti tarvitsevansa autopaikan. Muutamia autopaikkoja on Annikin läheisyydessä ja lisää pystytään hankkimaan läheisiltä paikoitusalueilta. Lisäksi asukasryh-

mällä on hyviä kokemuksia yhteisauton omistamisesta ja käyttämisestä. (Ulvila 2012; Ostotarjous 2007, 9.)

6.3 Riskit

Ennen peruskorjaushankkeeseen ryhtymistä Annikin puutalokorttelin asukasryhmä laati riskikartoituksen. Sen tarkoituksena oli saada hankkeen osallistujat ymmärtämään, että kyseessä on riskiyhtiö, joka itse kantaa vastuun hankkeesta. Riskikartoitus sisältää riskiaiheet ja keinot niiden välttämiseen. Aiheet on jaoteltu teknisiin (taulukko 4), taloudellisiin (taulukko 5) ja sosiaalisiin riskeihin (taulukko 6). (Ulvila 2012, 2010.)

Vanhan puutalokorttelin korjaukseen sisältyy paljon teknisiä riskejä, joihin ei välttämättä osata ennalta varautua. Taulukossa 4 on esitetty Annikin peruskorjaushankkeeseen liittyvät tekniset riskit. Erityistä huomiota korjaushankkeessa aiheuttivat maanvaraisten tilojen kosteus, huoneistojen ääneneristys sekä energiankulutus. Yllättäviä teknisiä riskejä pystyttiin välttämään perusteellisella suunnittelulla ja huolellisella toteutuksella. Lisäksi haastetta peruskorjaushankkeeseen lisäsi korttelin suojelumääräys, jonka mukaan korttelin rakennukset tulee korjata entistään julkisivuja muuttamatta. Lisäksi aikaisemmin tehdyt rakennustoimenpiteet vastoin rakennuksen alkuperäistä tyyliä, tulee saat-
taa korjattaessa alkuperäiseen asuun. (Ulvila 2010; Rakennustapaohjeet 2003, 2.)

TAULUKKO 4. Riskikartoitus, Annikki-hanke

Tekniset riskit	Välttäminen
Maanvaraisten tilojen kosteus (lattiasieni serpula)	Perusteellinen suunnittelu, tarkka toteutus, terveyshaittojen vastuun rajoittaminen (suunnittelijat, taloyhtiö?)
Huoneistojen ääneneristys	Kohtuulliset odotukset, optimaaliset ratkaisut
Energiankulutuksen taso	Kohtuulliset odotukset

Ryhmärakennuttamishankkeissa taloudellinen riski on suurempi kuin normaaleissa hankkeissa. Asukasryhmä kantaa vastuun koko hankkeesta omalla ja yhtiön rahoituksella. Taloudellisia riskejä Annikin peruskorjaushankkeessa on esitetty taulukossa 5. Taloudellisia riskejä pystyttiin välttämään perusteellisella kustannusarviolla ja -seurannalla. (Ulvila 2010.)

TAULUKKO 5. Riskikartoitus, Annikki-hanke

Taloudelliset riskit	Välttäminen
Budjetin ylittyminen	Kustannusarvion päivitys, budjetin tarkka noudattaminen, kulu- katosta kiinni pitäminen laajuuden kustannuksella
Korkoriski	Yhtiölainan korkojen sitominen tai koronnousun vakuuttaminen
Osakkaiden kyvyttö- myys hoitaa maksuja	Maksujen kerääminen etupainotteisesti, rahoitussuunnitelmien selvitys, kahden velkarahoitteen huoneiston tilanteen välttä- minen, maksujen välitön ulosottokelpoisuus
Urakoitsijan konkurssi	Vakavaraisuus urakoitsijan valinnan kriteeriksi, työn vaiheista- minen, maksuaikataulun suunnittelu ja noudattaminen
Pankin konkurssi	Vakavaraisuus pankin valinnan kriteerinä

Ryhmärakennuttamisessa on usein tavoitteen rakentaa yhteisöllinen asuinyhteisö. Jotta tavoitteet tulisivat jokaiselle asukasryhmän jäsenelle selväksi, tulee laatia selkeät pelisäännöt. As. Oy Tampereen Annikin tapauksessa ryhmärakennuttaminen on toiminut. Asukkailla on vastuu koko hankkeesta, mutta heillä on myös mahdollisuus vaikuttaa hankkeen toteutukseen. Taulukossa 5 on esitetty Annikin peruskorjaushankkeen sosiaaliset riskit ja keinot niiden välttämiseen (Ulvila 2010). Asukkaiden riitautumisen ehkäisemiseksi tehtiin selvät pelisäännöt vastuista ja yhteistoiminnasta. Lisäksi on pyritty järjestämään yhteishenkeä vahvistavia tapahtumia, kuten juhlia ja talkoita. (Ulvila 2012.)

TAULUKKO 6. Riskikartoitus, Annikki-hanke

Sosiaaliset riskit	Välttäminen
Valitus rakennusluvasta	Lupahakemuksen kaavanmukaisuus, viivytykseen varau- tuminen, pr-työ naapureiden suhteen
Osakkaiden riitautuminen	Selvät pelisäännöt, yhteishenkeä vahvistava tekeminen (juhlat, talkoot ym.)
Asukkaiden eripura	Hyvät järjestyssäännöt, yhteishenkeä vahvistava tekeminen

6.4 Hankkeen toteutus

Asunto-osakeyhtiö Tampereen Annikin peruskorjaushankkeen toteutus on ollut hyvin suunniteltua ja jokaisella asukkaalla on ollut mahdollisuus vaikuttaa hankkeeseen. Seuraavissa alaluvuissa käsitellään Annikin peruskorjaushankkeen aikataulutusta, ryhmän keskinäistä vastuunjakoa, hankkeen organisointia, rahoitusjärjestelyjä, kustannuksia sekä urakamuotoa hankkeessa. Lisäksi käsitellään sitä, miten ryhmärakennuttamisen tyypilliset piirteet ja ongelmakohdat näkyivät Annikin peruskorjaushankkeessa.

6.4.1 Aikataulutus

Annikin puutalokorttelin ostohankkeen suunnittelu aloitettiin vuonna 2005, ja asuntojen oli alustavan aikataulun mukaan tarkoitus valmistua jo vuonna 2007. Hankkeen aloituksen viivästyminen johtui Tampereen kaupungin myyntipäätökseen kohdistuvasta valituksesta. Vuonna 2010 tehdyn esisopimuksen jälkeen pystyttiin aloittamaan peruskorjaushankkeen perusteellinen suunnittelu, jolle oli varattu vuosi aikaa. Toinen vuosi oli varattu rakentamiselle. Rakennusvaiheen aloittamista viivästytti esisopimuksen kauppaehto, jonka mukaan ostajalla täytyy olla voimassa oleva rakennuslupa ennen lopullisen sopimuksen tekemistä. Korttelin rakennuslupa tuli lainvoimaiseksi vasta vuonna 2011. Lopullisten sopimusten allekirjoittamisen jälkeen peruskorjaushanke on edennyt aikataulun mukaisesti ja hankkeen on tavoite valmistua kesällä 2012. (Ulvila 2012.)

Ryhmärakennuttamisessa aikataulutus voi muodostua ongelmaksi, koska päätöstenteko kuuluu asukasryhmälle, kuitenkin Annikin hankkeessa tästä ei ole aiheutunut ongelmia. Osakkaat ovat pitäneet useita yhtiökokouksia sekä viikoittain suunnittelufoorumia. Ainoa ongelma on muodostunut siitä, että käsiteltäviä asioita on usein paljon ja kokouksista koskevat asiat jäävät helposti päättämättä. Annikin hankkeessa pelättiin aikataulutuksessa syntyvän ongelmia sähkötöiden ja sisätöiden limityksen osalta, koska ennen sähköitä tehtävät asuntojen sisätyöt ovat jokaisen asukkaan omalla vastuulla. Tästä ei kuitenkaan syntynyt ongelmia osakkaiden aktiivisuuden ansiosta. (Helamaa 2012b; Ulvila 2012.)

6.4.2 Asukasryhmän vastuunjako

Ryhmärakennuttajille ei ole selviä sopimusmalleja eikä tulkintoja lainsäädännössä. Annikin peruskorjaushankkeessa asukasryhmä on itse laatinut sopimukset ja tarkistuttanut ne kiinteistöjuristilla.

Annikinkadun puutalokorttelin ostohankkeen osallistujat laativat keskinäisen sopimuksen, jossa määritettiin osallistujien vastuut ja yhteistyön periaatteet sekä hankkeen luonne ja päätavoitteet. Sopimus perustui ostohankkeen yleiskokouksen tekemiin päätöksiin. Sopimus määritteli yhteistyön asunto-osakeyhtiön perustamiseen saakka. (Keskinäinen sopimus 2006, 1.)

Keskinäisen sopimuksen mukaan osallistujat muodostavat itsenäisen kokonaisuuden, joka tekee päätökset ja kantaa vastuun hankkeesta. Ostohanketta koskevat päätökset tehtiin yleiskokouksissa, jonka valmistelusta vastasi osallistujien keskuudesta valittu suunnitteluryhmä. Sopimuksessa myös määritettiin, miten ostohankkeeseen liitytään ja mitkä ovat siihen liittyvät kustannukset. Osallistujat esittivät haluamansa huoneiston osana tarjouksen valmistelua ja maksoivat sitoutumismaksun. Huoneistojen valinnat eivät velvoittaneet ostohankkeeseen, koska toteutusvaiheessa saattoi olla tarpeen tehdä muutoksia suunnitelmiin. Ennen ostotarjouksen jättämistä ostohankkeesta pystyi jäämään pois, ilman sopimusoikeudellisia seurauksia. Ostotarjouksen jättämisen jälkeen hankkeesta pystyi jäämään pois vain luovuttamalla sopimuksen velvollisuuksineen ja oikeuksineen toiselle. (Keskinäinen sopimus 2006, 1–2.)

Ennen ostotarjouksen jättämistä ostohankkeen osallistujat perustivat rakennustoimikunnan, joka valmisteli hanketta asunto-osakeyhtiön perustamiseen asti. Asunto-osakeyhtiön perustamisen jälkeen päätökset on tehty yhtiökokouksissa ja sen valitseman hallituksen kokouksissa. (Keskinäinen sopimus 2006, 3.)

Asunto-osakeyhtiön perustamissopimuksessa määritettiin peruskorjaushankkeen toteutus sekä hankkeen kustannuskatto. Yhtiön perustajat sitoutuivat maksamaan hankesuunnitelmassa esitetyn peruskorjaushankkeen rahoittamiseksi rakennusrahaston kartuttamismaksuja, joita kerättiin yhteensä enintään kustannuskaton verran. Maksujen tarkan suuruuden ja ajankohdan päätti yhtiökokous. Maksujen laiminlyöminen estää huoneiston siirtymisen osakkaan hallintaan. Lisäksi perustajaosakkaat sitoutuivat olemaan

myymättä osakkeita kuluttajille ennen kuin rakennusvalvontaviranomainen on hyväksynyt yhtiön rakennukset käyttöönotettaviksi. (Perustamissopimus 2010, 3–4.)

6.4.3 Hankkeen organisointi

As. Oy Tampereen Annikin peruskorjaushanketta johti taloyhtiön valitsema hallitus sekä isännöitsijä. Annikin peruskorjaushankkeen käytännön työtehtävistä vastasi rakennuttajakonsultti, jonka tehtävänä oli tuoda hankkeeseen ammattiosaamista sekä rutiinia kustannusten seurantaan ja arviointiin, suunnittelijoiden kilpailuttamiseen sekä suunnittelukokouksiin. Pääsuunnittelijan tehtävänä oli tuottaa suunnitteluohjelma ja hoitaa sen mukaiset suunnittelutyöt yhdessä erikoissuunnittelijoiden kanssa. Urakoitsijoiden valvontaa varten asunto-osakeyhtiö palkkasi valvojan rakennustyön ajaksi. Lisäksi asukasyhmä palkkasi asunto-osakeyhtiön hallituksen jäsenen Ulvilan edustamaan osakkaita rakennushankkeen ajaksi ja vetämään hanketta eteenpäin. Ulvilan tehtäviin kuului yhtiön edustaminen ja valvonta. (Helamaa 2012b; Ostotarjous 2007, 14.)

Ryhmärakennuttamishankkeessa on tärkeää hyödyntää ryhmän sisäistä ammattiosaamista. As. Oy Tampereen Annikin osakkaina on rakennusalan ammattilaisia, arkkitehti sekä sähköasentajia, lisäksi joukossa on projektinhallinnan osaaja, taloushallinnon asiantuntija sekä ohjelmoijia, jotka hallitsevat Internet-sovellusten käytön. (Ulvila 2012.)

6.4.4 Rahoitus

Useimmat ryhmärakennuttamishankkeet jäävät RS-järjestelmän ulkopuolella. As. Oy Tampereen Annikin peruskorjaushanke ei ole asuntokauppalain mukaisen RS-järjestelmän piirissä, eikä yhtiölainaa myöntänyt pankki toimi RS-pankkina. Tämän vuoksi osakkaat sitoutuvat olemaan myymättä asunto-osakkeitaan kuluttajille ennen kuin rakennusvalvontaviranomainen on hyväksynyt yhtiön rakennukset käyttöönotettaviksi. (Perustamissopimus 2010, 4.)

Annikin peruskorjaushanke sai lainatarjouksen kolmelta pankilta. Yhtiölainaa otettiin 40 prosenttia kustannuksista, loput kustannuksista toteutettiin osakkaiden henkilökohtaisilla lainoilla ja pääomalla. Osakkaiden henkilökohtaisten lainojen hakemista varten

yhtiö teki niin sanotun paketin, jolla jokainen pystyi selvästi esittämään hankkeen tavoitteet. Osakkaat maksavat puolet yhtiölainasta korjaushankkeen valmistuttua, jolloin pitkäaikaiseksi yhtiölainaksi jää noin 20–30 prosenttia. Riskinkantokykyä on kasvatettu lainasopimuksilla, jotka ovat suuremmat kuin kustannuslaskelman mukaiset kustannukset. Lisäksi avustuksia on haettu mm. ELY-keskukselta, Tampereen kaupungilta sekä museovirastolta, avustuksia on saatu noin 1–2 prosenttia kokonaiskustannuksista. (Ulvila 2012; Ostotarjous 2007.)

6.4.5 Kustannukset

Ryhmärakennuttamisella asukkaat pystyvät vaikuttamaan asuntoihinsa jo suunnitteluvaiheessa, minkä myötä asukkailla on myös mahdollisuus vaikuttaa asuntojensa kustannuksiin ja laatutasoon. Annikin peruskorjaushankkeessa kukin osakas vastasi kustannuksillaan huoneistonsa sisäpintojen kunnostuksesta sekä vesikalusteiden ja kiinteiden kalusteiden hankinnasta ja asennuksesta. Taloyhtiön vastuulla oli kunnostaa vesi-, viemäri-, ilmanvaihto-, ja muut välttämättömät perusjärjestelmät. (Perustamissopimus 2010, 4.)

Asukasryhmän omalla työpanoksella Annikin hankkeessa saavutettiin noin 20 prosentin säästö kokonaiskustannuksista. Asukasryhmä hoiti talous- ja hallintoasiat sekä urakkakilpailutuksen. Huolellisella urakkakilpailutuksella saavutettiin säästöä kokonaiskustannuksista. Lisäksi joiltain osin myös rakennustöitä on tehty talkoovoimin ja säästöä saatiin käyttämällä vanhoja talkoilla purettuja rakennusmateriaaleja. (Ulvila 2012.)

Annikin peruskorjaushankkeessa suunnittelu oli asukaslähtöistä kuten aina ryhmärakennuttamishankkeessa. Tämän vuoksi suunnittelukustannukset ovat suurempia kuin normaaleissa hankkeissa. Suunnitelmia hiottiin useita kertoja jokaisen asukkaan kanssa. Suunnittelijat olivat tuntiveloituksella, koska alussa ei pystytty sanomaan kuinka paljon suunnittelua tullaan tarvitsemaan. (Ulvila 2012.)

As. Oy Tampereen Annikin ylläpitokustannukset korjaushankkeen valmistuttua tulevat olemaan noin neljänneksen normaalia taloyhtiötä suuremmat. Kustannuksia lisäävät vanhojen rakennusten heikko lämmöneristys, paloturvallisuuden vaatimat sprinklerit, hyvät yhteistilat sekä vuokratontin kustannukset. (Ulvila 2012.)

6.4.6 Urakointi

Annikin peruskorjaushankkeessa urakkamuotona oli jaettu-urakka, jossa on pääurakoitsija sekä kolme alistettua urakkaa. Asunto-osakeyhtiö solmi sopimukset suoraan osaurakoitsijoiden kanssa. Osakkaat hoitivat tarjouskilpailutuksen ja urakoiden rajaukset. Urakka-asiakirjojen teko oli ryhmälle haastavaa, koska jokainen asunto oli jo lähtötilanteessa erilainen ja myös valmiiden asuntojen laatutasot vaihtelevat. (Helamaa 2012b; Ulvila 2012.)

Pääurakoitsija on ollut tyytyväinen yhteistyöhön. Urakoitsijoilla oli tiedossa, että kohde on haastava korjauskohde, joka toteutetaan ryhmärakennuttamismenettelyllä. Pääurakoitsijan urakkaan kuului päärakenteet, ikkunat sekä ilmastointi. Alistettuina sivu-urakoina oli sähkö ja LVI-urakat. Sopimukset asunto-osakeyhtiön ja urakoitsijan välillä olivat rakennustöiden yleisten sopimusehtojen (YSE 98) mukaiset. Sopimuksissa on huomioitu se, että osakkaat itse vastaavat pintatöistä ja työt pitää limittää sujuvasti urakoitsijoiden kanssa. Hankaluuksia hankkeen aikana aiheutti sähköurakoitsijan konkurssi. (Ulvila 2012.)

6.5 Tulevaisuuden näkymät

Annikinkadun puutalokortteli peruskorjauksen on tavoite valmistua kesällä 2012. Kuvassa 2 on Annikinkadun puutalokortteli noin kaksi kuukautta ennen peruskorjaushankkeen valmistumista. Annikinkadun korttelista valmistuu viihtyisä ja nykyajan asumistason vaatimukset täyttävä, kaupunkiasumisen perinteitä esittelevä asuinympäristö, joka edistää ekologista elämän-tapaa. Asukasryhmä on perehtynyt korttelin rakennus- ja asumiskulttuuriin. Tutustumista korttelin menneisyyteen jatketaan mm. teettämällä rakennusinventointi, minkä avulla korttelin arkkitehtuuri ja rakennushistoria tulevat dokumentoiduiksi museoammatillisten kriteerien mukaisesti. Annikin puutalokortteli jatkaa yhteisöllistä elämäntapaa ja korttelissa tullaan järjestämään kulttuuritapahtumia. Suunnitteilla ovat muun muassa näyttely ja julkaisu korttelin historiasta. (Ostotarjous 2007, 7; Tiedote.)



KUVA 2. Annikinkadun puutalokortteli toukokuussa 2012

7 JOHTOPÄÄTÖKSET JA POHDINTA

Ryhmärakennuttamisella on mahdollista saavuttaa edullista ja yksilöllistä kaupunkiasumista. Yhteisöllisyys on tärkeä osa ryhmärakennuttamishankkeita. Asukkaat ovat mukana jo hankkeen varhaisessa vaiheessa ja he toimivat tilaajina, rakennuttajina ja päättäjinä, eli vastuu koko rakennushankkeesta kuuluu asukkaille. Tämän vuoksi asukasryhmän on tärkeä löytää yhteiset tavoitteet ja pelisäännöt jo hankkeen alkuvaiheessa. Hankkeet ovat sitovia eikä niihin kannata ryhtyä, ellei ole valmis ottamaan riskejä. Taloudelliset riskit ovat suuria eikä hankkeen lopullista hintaa pystytä edes huolellisella hankkeen kustannusarviolta tai -seurannalla sanomaan etukäteen. Lisäksi ryhmän jäsenten täytyy olla valmiita tekemään kompromisseja. Hankkeet onnistuvat ryhmälle ihmisä, jotka osaavat asettaa yhteiset tavoitteet etusijalle.

Asunto-osakeyhtiö Tampereen Annikin peruskorjaushankkeessa ryhmärakennuttaminen oli toimiva ratkaisu. Asukasryhmällä oli yhteiset tavoitteet sekä selvät pelisäännöt vastuista ja yhteistoiminnasta. Asukasryhmällä oli vastuu koko hankkeesta, mutta se toi heillä myös mahdollisuuden vaikuttaa hankkeen toteutukseen ja laatutasoon. Haasteet pystyttiin selvittämään perusteellisella suunnittelulla ja riskien tiedostamisella. Asukkaiden oma työpanos oli merkittävässä asemassa koko hankkeen ajan ja sillä pystyttiin saavuttamaan säästöä kokonaiskustannuksista. Peruskorjaushanke vaati asukkailta paljon aikaa ja edellytti sitoutumista. Annikin peruskorjaushanke ei ole valmistunut ennen tämän opinnäytetyön julkaisemista, joten ei ole tarkempaa arviota siitä, onko ryhmärakennuttamisella saavutettu säästöjä hankkeen kokonaiskustannuksista.

Rakennuttajakonsulttien työpanos on merkittävässä asemassa ryhmärakennuttamishankkeissa, joissa asukkailla ei ole riittävästi oikeanlaista ammattitaitoa. Myös asukasvetoisessa Annikin peruskorjaushankkeessa rakennuttajakonsultilla on suuri vaikutus hankkeen toteutukseen. Rakennuttajakonsultti toi Annikin hankkeeseen ammattiosaamista ja rutiinia asioiden hoitamiseen.

Konsulttivetoista ryhmärakennuttamista on vielä tarpeen kehittää, mutta se voi olla tulevaisuudessa potentiaalinen tapa rakentaa asuntoja. Rakennuttajakonsultti suunnittelee hankkeen ja hankkii rakennuspaikan, jonka jälkeen asukkailla on mahdollisuus tietyissä rajoissa vaikuttaa asuntojen suunnitteluun. Konsultti hoitaa käytännön työtehtävät ra-

kennushankkeen aikana. Konsultin merkitys konsulttivetoisessa ryhmärakennuttamishankkeissa on suuri ja sen vuoksi olisi tärkeää määrittää konsulttien vastuut hankkeissa.

Ryhmärakennuttamisen käytäntöjen huono tunnettavuus lisää hankkeiden haastavuutta. Nyt ryhmärakennuttaminen on saanut ihmiset ja mediat kiinnostumaan aiheesta. Käynnissä olevia ryhmärakennuttamishankkeita dokumentoidaan, minkä pohjalta ollaan luomassa ohjeistusta ryhmärakennuttamiseen. Ryhmärakennuttamiselta puuttuu vielä selvät pelisäännöt ja laintulkinnat, mikä vaikuttaa myös rahoituksen ja rakennuspaikan saamiseen. Ryhmärakennuttamisen sopimuskäytäntöjä selventämään julkaistaan sopimusmallipaketti, jonka avulla saadaan sovittua asukasryhmän keskinäiset riskiasetelmat.

Nykyiseen hallitusohjelmaan on kirjattu tavoitteeksi parantaa ryhmärakennuttamisen toimintaedellytyksiä. Lisäksi valtioneuvostolle on toimitettu aloite, jossa on esitetty asuntokauppalain tarkistamista ryhmärakennuttamishankkeiden yhtiölainoitusta haittaavien epäkohtien poistamiseksi. Asunto-osakeyhtiömuotoisten konsulttivetoisten ryhmärakennuttamishankkeiden rahoitusongelmat ovat hankaloittaneet myös muita ryhmärakennuttamiskohteita. Rahoitus on tällä hetkellä suurin ongelma ryhmärakennuttamishankkeille, joten rahoitusmallien kehittäminen on ensisijaisen tärkeää. Asuntokauppalain tulkinnanvaraisuus täytyy selvittää, jotta rahoitus saadaan mahdollistettua. Kohtuuhintaisen asuntotuotannon rahoitusmekanismien hyödyntäminen voi olla ratkaisu rahoitusongelmiin myös asunto-osakeyhtiöille. Lisäksi RS-järjestelmän mahdollisuutta soveltaa ryhmärakennuttamishankkeisiin tulee selvittää.

Tonttiluovutusta on edistetty ryhmärakennuttamisen osalta. Kunnat ovat alkaneet luovuttaa tontteja ryhmärakennuttajille. Etelä-Suomen suurissa kaupungeissa pientalorakentajilla on vaikeuksia löytää kohtuuhintaisia tontteja ja tähän ongelmaan haetaan nyt ratkaisua ryhmärakennuttamisesta. Haasteelliseksi luokiteltuja pientalotontteja yhdistetään ryhmärakennuttajille. Kun rakennuttaminen on ryhmän tehtävä, pystytään hyödyntämään myös pieni rakennuspaikka.

Jotta ryhmärakennuttamisen haasteet helpottuisivat, tarvitaan ihmisiltä kiinnostusta hankkeiden toteuttamiseen. Hankkeet eivät ole helppoja, mutta niiden myötä on todettu olevan mahdollista saada edullisia ja yksilöllisiä asuntoja. Lisäksi ryhmärakennuttamishankkeilla voidaan halutessa saavuttaa yhteisöllinen asuinympäristö.

LÄHTEET

- Esisopimus. 2007. Annikinkadun puutalokorttelin XIV - 424 rakennusten myynti ja tontin XIV - 424 - 1 vuokraaminen. Tampereen kaupunki.
- Halonen, U. & Erjanti, K. 2012. Lausunto aluepoliittisen ohjelman valmisteluun liittyen. Finanssialan Keskusliitto.
- Helamaa, A. hallituksen jäsen. 2012a. As. Oy Tampereen Annikki. Ryhmärakennuttaminen. Sähköpostiviesti. anna.helamaa@kolumbus.fi. Tulostettu 26.1.2012.
- Helamaa, A. hallituksen jäsen. 2012b. Haastattelu 29.3.2012. Haastattelija Torvinen, M. Helsinki. As. Oy Tampereen Annikki.
- Hellsten, J. 2010. Ryhmärakentaminen sujuu ammattilaisen vetämänä. Rakennuslehti. 9.9.2010.
- Kankainen, J. & Junnonen, J. 2000. Rakennuttaminen. Helsinki: Rakennustieto Oy.
- Keskinäinen sopimus. 2006. Annikin ostohanke. Tampere.
- Kivelä, T. 2010. Omatoiminen ja yhteisöllinen rakennuttaminen Helsingissä. Kiinteistövirasto. Helsingin kaupunki. Luettu 2.2.2012. http://www.hel2.fi/kv/tontti/omatoiminen_ryhmarakentaminen_helsingissa.pdf.
- Kokko, T. pankinjohtaja. 2012. Haastateltu 8.3.2012. Haastattelija Torvinen, M. Tampere. Sampo Pankki Oyj.
- Korpela, S. hallituksen varapuheenjohtaja. 2012a. Ryhmärakennuttajat ry ja ajankohtaiset asiat. Ryhmärakennuttamisen seminaari 29.3.2012. Helsinki.
- Korpela, S. hallituksen varapuheenjohtaja. 2012b. Haastateltu 12.4.2012. Haastattelija Torvinen, M. Helsinki. Ryhmärakennuttajat ry.
- Kummoinen, K. & Rajamäki, S. 2011. Muistio. Asuntokauppalain uudistamistarpeista ryhmärakennuttamisen toimintaedellytyksien parantamiseksi. Lainvalmisteluosasto. Oikeusministeriö.
- Majuri, T. 2011. Lausunto. Asuntokauppalain uudistamistarpeista ryhmärakennuttamisen toimintaedellytysten parantamiseksi. Pankki- ja rahoitusalan lainsäädäntö. Finanssialan Keskusliitto.
- Mannisto, M. tonttiasiamies. 2012. Kumppanuudella lisää kohtuuhintaisia omakotitaloja ja teknisesti kestävää rakentamista Helsinkiin. Sähköpostiviesti. maria.mannisto@hel.fi. Tulostettu 13.4.2012.
- Mead, K. Jalli, J. & Sivunen, M. 2012. Konsulttivetoisen ryhmärakennuttamisen pika-analyysi. Kaupunki-innovaatiot -hanke. Boost Brothers. Luettu 26.4.2012. http://www.kaupunki-innovaatiot.fi/wp-content/uploads/2012/04/Ryhma%CC%88rakennuttamisen-pika-analyysi_final_small.pdf.

Omatoimi. 2012. Saarijärven seudun asumisoikeusyhdistys. Luettu 18.4.2012. <http://www.omatoimi.fi/>.

Palviainen, K. 2006. Uuden asunnon kauppa. Ostajan opas. Helsinki: Rakennusteollisuuden Kustannus RTK Oy.

Perustamissopimus. 2010. Asunto-osakeyhtiö Tampereen Annikki. Tampere.

Putkonen, M. 2008. Wikimedia. Luettu 29.4.2012. <http://commons.wikimedia.org/w/index.php?title=Special%3ASearch&profile=default&search=annikinkatu&fulltext=Search&uselang=fi>.

Rakennustapaohjeet. 2003. Annikinkadun puutalot. Rakennustapaohjeet ro 7768-1, liittyy asemakaavaan no 7768. Kaavoitusyksikkö.

Ryhmärakennuttamisen portaali. 2011. Culminatum Innovation Oy. Luettu 1.2.2012. <http://www.ryhmarakennuttaminen.fi/>.

Ryhmärakennuttamisen sopimukset. 2012. Malleja ja elementtejä sopimuksiin. Kodinrakentaja Ruusupuu Oy & Innopark Programmes Oy.

Sarakorpi, J. 2011. Ryhmärakennuttamisen riskit asukkaan kannalta. TEKES. Tilaohjelma. Näkökulmia ryhmärakennuttamiseen 11.11.2011. Saraco D & M Oy. Luettu 1.2.2012. <http://www.slideshare.net/Tekesslide/ryhmrakennuttamisen-riskit-asukkaan-kannalta-saraco-on-11-11-2011>.

Sarakorpi, J. 2012. Miten markkinat vastaavat ryhmärakennuttamisen haasteisiin. Asuntomarkkinat 2012. Saraco D & M Oy. Luettu 18.4.2012. <http://asuntomarkkinat.fi/wp-content/uploads/2012/01/Sarakorpi.pdf>.

Tarjous. 2007. Annikin kadun puutalokortteli XIV - 424. Asunto Oy Tampereen Annikki (perustettava).

Tarjouspyyntö. 2006. Annikin kadun puutalokortteli XIV - 424. tilakeskus/kiinteistötoimi. Tampereen kaupunki.

Tiedote. n.d. Annikinkadun puutalokorttelin peruskorjaus alkoi. Luettu 1.2.2012. <http://www.tampereenannikki.net/>.

Ulvila, M. 2010. Riskikartoitus. Annikki-hanke. As. Oy Tampereen Annikki.

Ulvila, M. hallituksen jäsen. 2012. Haastattelu 8.3.2012. Haastattelija Torvinen, M. Tampere. As. Oy Tampereen Annikki.

Uudenmaan asumisen osaamiskeskus. 2012. Asukkaiden ehdoilla. Luettu 3.4.2012. <http://livingbusiness.fi/uusimaa/>.

Valto, S. 2005. Mikä on asuntokaupan RS-järjestelmä. Kuningaskuluttaja. YLE. Luettu 18.4.2012. <http://kuningaskuluttaja.yle.fi/node/132>.

Väisänen, S. 2011. Ryhmärakennuttamisella lisää pientaloja kaupunkeihin. Rakennustaito 05/2011, 14–15.

Yhtiöjärjestys. 2010. Asunto-osakeyhtiö Tampereen Annikki.

Åkerblom, S. ohjelmajohtaja. 2012. Valtakunnallinen ryhmärakennuttamisen verkosto - hankkeen tulokset. Ryhmärakennuttamisen seminaari 29.3.2012. Helsinki.