

Konsulttialoitteinen ryhmärakennuttaminen Sukupolviasuminen kerrostalossa

Saraco D&M Oy

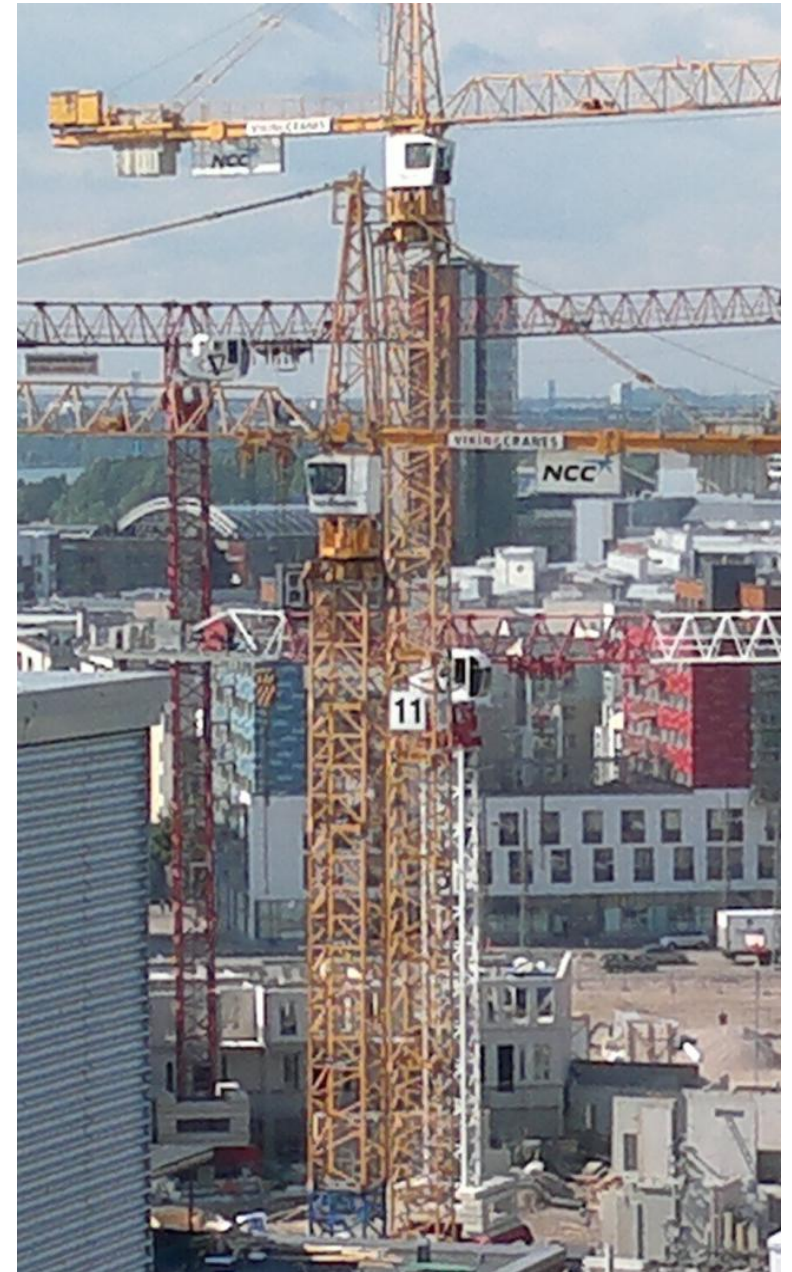
Projektijohtaja

Mikko Kaartinen

mikko.kaartinen@saraco.fi

0500 209 010

DESIGN & MANAGE



Konsulttialoitteinen ryhmärakennuttaminen

- Ammattimaisesti valmisteltua ja johdettua uudisasuntorakennuttamista
- Toteuttajina kuluttajat ja kuluttajien muodostamat asunto-osakeyhtiöt
- Konsultin on täytettävä kuluttaja-asiakkaiden toiveet ja autettava kuluttajaa saavuttamaan haluamansa
- Konsultin on huolehdittava asunto-osakeyhtiön edusta suhteessa osakkaisiinsa ja hankkeen muihin osapuoliin
- Päätöksenteko asunto-osakeyhtiölain määräämällä tavalla yhtiökokouksissa
- Edellyttää asunto-osakeyhtiön päätöksenteon valmistelua ja johtamista
- Laki ryhmärakennuttamisesta voimaan 1.9.2015 – lainsäädännöllinen ”tyhjiö” on poistunut
- Laki ryhmärakennuttamisesta mm. määrittelee ryhmärakennuttajakonsultin ja tälle kuuluvat vastuut
- Lain voimaantultua hankkeiden rahoitusedellytykset ovat parantuneet olennaisesti



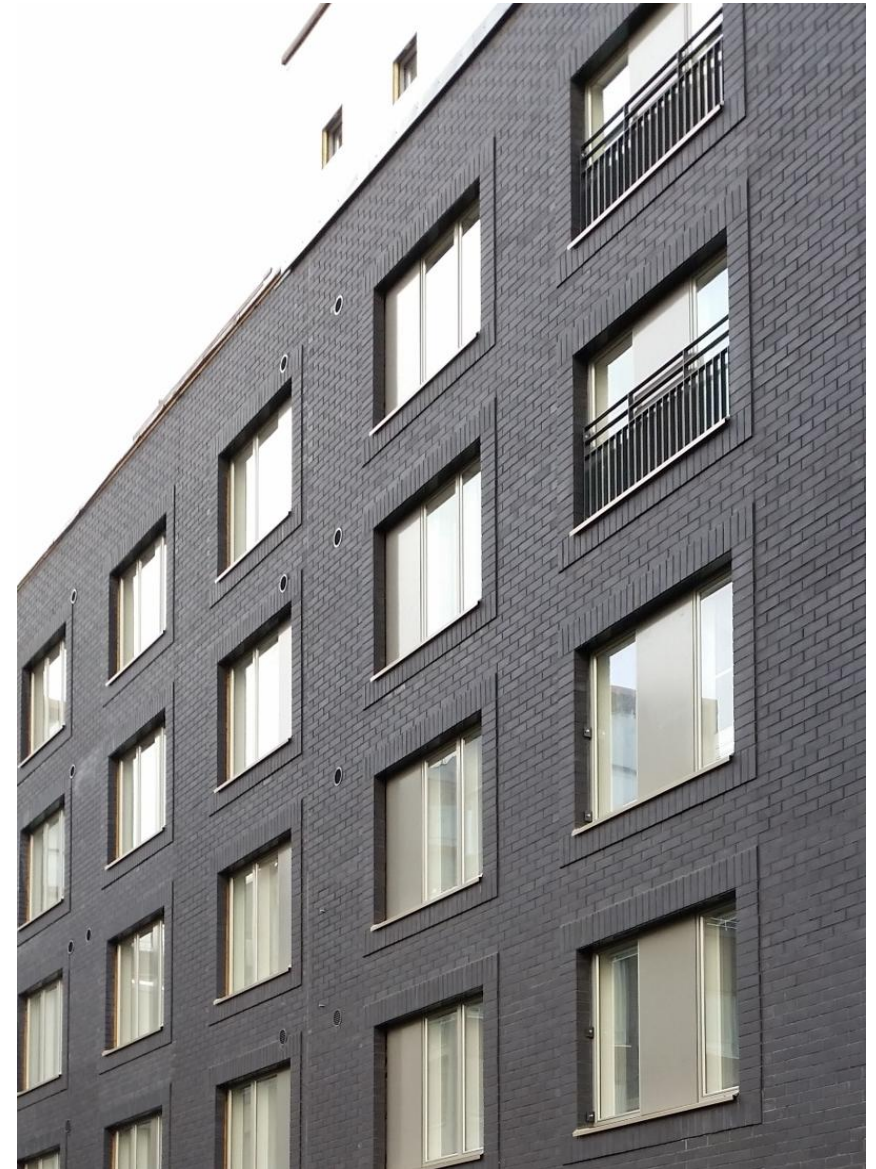
Konsulttialoitteinen ryhmärakennuttaminen

- Edellyttää ennakovalmistelua konsultin toimesta, jotta syntyy jotain konkreettista, johon ryhmärakennuttajat voivat tarttua
- Edellyttää luovutettavaksi tontteja, joille valmistelua voidaan suorittaa
- Hankkeen arvovalinnat tehdään kokonaan toisenlaisesta näkökulmasta kuin tavanomaisessa omistusasuntotuotannossa
- Ei pyrkimystä halvimpaan mahdolliseen lopputulokseen, vaan kustannusten ja ominaisuuksien hyvään korrelaatioon
- Ryhmärakennuttajilla on runsaasti mahdollisuuksia vaikuttaa oman asunnon suunnitteluratkaisuihin ja lopputulokseen
- Tuleeko normi- ja viranomaisohjaus huomioidaan ryhmärakennuttamisen toimintamallin?
 - Tunteeko viranomainen asukkaiden tarpeet paremmin kuin asukkaat itse?
 - Yhteistilat? Pysäköinti? Esteettömyys? Muut vaatimukset suhteessa asukkaiden tarpeisiin?



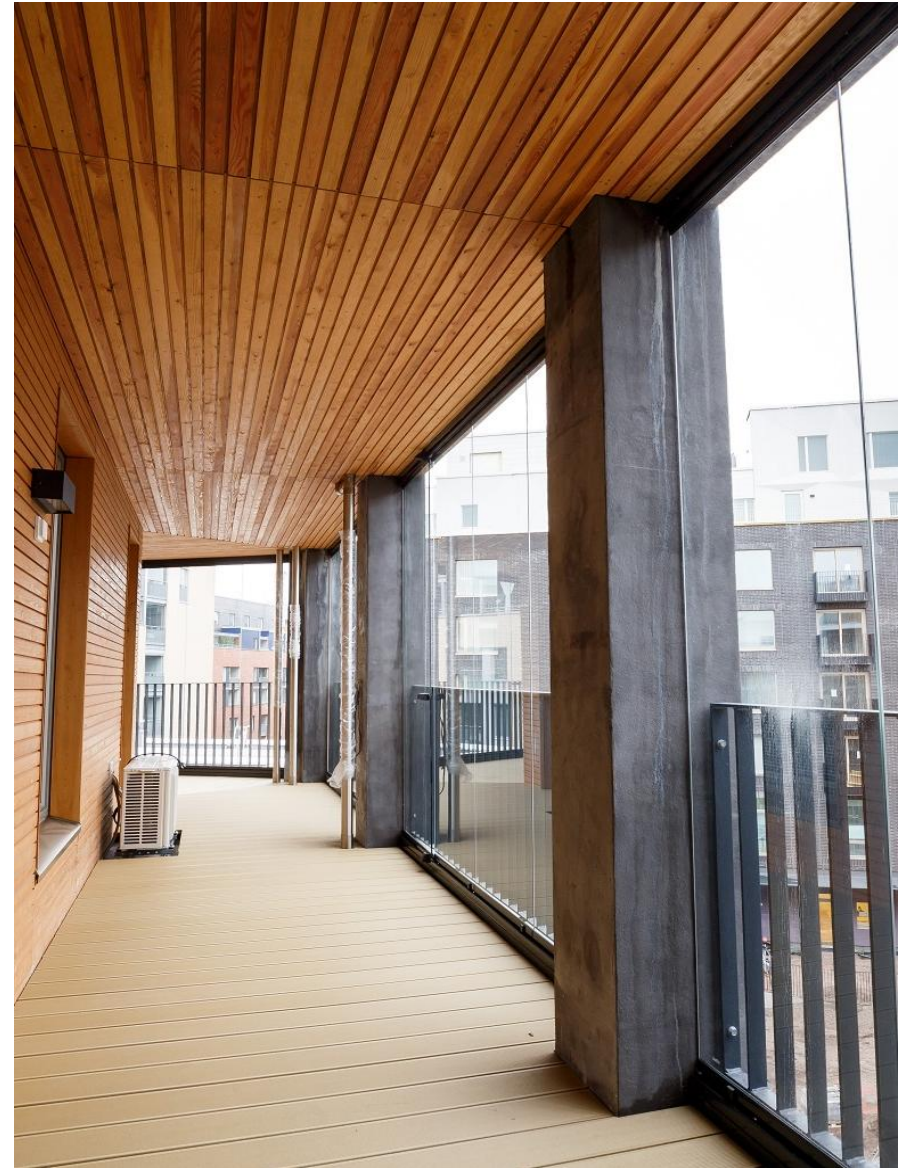
Konsulttialoitteinen ryhmärakennuttaminen

- **As Oy Helsingin Juutinraumankatu 6**
 - 45 osakehuoneistoa
 - 30 pysäköintipaikkaa
 - Hitas II ehdoin Helsingin kaupungin luovuttamalle vuokratontille
 - Asuinpinta-ala 3065,5 m²
 - Asuntojen keskineliökustannus ilman autopaikkoja (yhtiön omistuksessa) ja asukkaiden muutostöitä 4160 euroa / asm².
 - Pääsuunnittelijana Anttinen Oiva Arkkitehdit Oy
- Toteutui suunnitellulla tavalla kohtuuhintaisena konsulttialoitteisena ryhmärakennuttamishankkeena
- Ei halvin mahdollinen, mutta todellisten kustannusten mukainen lopputulos
- Osallistui Kehittyvä kerrostalo – ohjemaan kehittämisteemalla
 - Konsulttialoitteinen ryhmärakennuttaminen
 - Sukupolviasuminen kerrostalossa



Sukupolviasuminen kerrostalossa

- **Asunto + yhdistettävä sivuasunto osana hankesuunnitelmaa ja hankkeen ohjelmointia**
- **Asuntoon liitettävissä n. 28 m2 sivuasunto juniorille tai seniorille**
- **Huomioitava, että sukupolviasumisen tarve liittyy aina johonkin elämäntilanteeseen, joka on kuitenkin jollain aikavälillä ohimenevä**
- **Yksittäisen hankkeen näkökulmasta tarkasteltuna kysyntää sukupolviasumiselle oli niukasti – sivuasunnon tulee olla pienehkö, jotta hankintakustannus ei kohtuuhintaisenakaan nouse liian korkeaksi -> Lopputuloksena syntyy helposti pieni asuinhuone ja suuri kylpyhuone**
- **Sukupolviasumisessakin halutaan yksityisyyttä – yhteydet asuntojen välillä sisäisesti eivät useinkaan ole tarkoituksenmukaisia tai tarpeellisia**
- **Hyvien asuntojen ja järkevän asuntojakauman saavuttamiseksi malttia ohjelmointiin – kaikkia mahdollisia tavoitteita (hitas perheasunnot, sukupolviasuminen, jne.) ei ole tarkoituksenmukaista yrittää toteuttaa samassa hankkeessa**



Lisätietoja konsulttialoitteisesta ryhmärakennuttamisesta

- Ryhmärakennuttamisen asiantuntijapalvelut ja ryhmärakennuttajakonsultointi
- Saraco D&M Oy
Mikko Kaartinen
mikko.kaartinen@saraco.fi
0500 209 010

