

RYHMÄRAKENNUTTAMISHANKKEILLE TARJOTTAVAT KAUPUNGIN NEUVONTAPALVELUT

AM-ohjelman täytäntöönpanopäätöksen (29.10.2012) mukainen selvitys
31.12.2013



31.12.2013

Sisällys

TIIVISTELMÄ	2
1. JOHDANTO	3
2. MITÄ ON RYHMÄRAKENNUTTAMINEN?	3
3. RYHMÄRAKENNUTTAMISEN HISTORIA JA RYHMÄRAKENNUTTAMINEN HELSINGISSÄ 2000-LUVULLA	6
3.1. Ryhmärakennuttamiseen soveltuvat tontit.....	7
3.2. Ryhmärakennuttamishankkeet	7
4. RYHMÄRAKENNUTTAMISEN LAINSÄÄDÄNNÖLLISET HAASTEET	8
5. KAUPUNGIN NYKYINEN NEUVONTA- JA OPASTUSTOIMINTA	9
5.1. Kaupungin opastus rakennushankkeissa	9
5.2. Konsulttivetoinen ryhmärakennuttaminen.....	10
5.3. Asukaslähtöinen/omatoiminen ryhmärakennuttaminen.....	11
5.4. Ryhmärakennuttamisen portaali ja projektipankit.....	11
6. JOHTOPÄÄTÖKSET	12



31.12.2013

TIIVISTELMÄ

Ryhmärakennuttamisella on Helsingissä pitkä historia ja ryhmärakennuttamista on kaupungissa kehitetty aktiivisesti 2000-luvulla. Kaupunkiin on 2000-luvulla valmistunut useita omatoimisia sekä rakennuttajakonsulttivetoisia ryhmärakennuttamishankkeita. Pääosa hankkeista on ollut pientaloja, kerrostalohankkeet ovat yleistyneet viime vuosina.

Kaupunki on panostanut omatoimisen rakennuttamisen, johon ryhmärakennuttaminen lukeutuu, tukemiseen ja neuvontaan. Rakennushankkeeseen ryhtyvän keskeisimmät yhteistyökumppanit ovat kiinteistöviraston tonttiosasto ja rakennusvalvontavirasto. Tonttiosaston pientaloasiamies opastaa omatoimisia rakennuttajia ja tonttiasiamies koordinoi määriteltäviä rakennuttajakonsulttivetoisia ryhmärakennuttamishankkeita. Rakennusvalvonnassa painotetaan ennakoivaa lupakäsittelyä, jolla halutaan varmistaa sujuva rakennuslupaprosessi rakentajan näkökulmasta. Neuvontaa tarjotaan myös julkisissa tiedotustilaisuuksissa sekä erillisissä ryhmärakennuttamishankkeiden keskustelutilaisuuksissa.

Neuvonnan lisäksi on saatavilla tietoa ryhmärakennuttamisesta ja tontinhausta. Ryhmärakennuttajat ry:n ryhmärakennuttamisen portaali sisältää tietoa muun muassa sopimuksista. Tonttiosaston tontinhakuohjeissa kerrotaan esimerkiksi ryhmärakennuttamisprosessista ja asiakirjojen käsittelyajoista. Kaupungin tuella laaditaan parhaillaan konsulttivetoisen ryhmärakennuttamisen opasta. Keväällä 2014 järjestetään ryhmärakentamishankkeille suunnattu tonttihaku. Ryhmärakennuttamishankkeeseen ryhtyvät saavat kaupungilta monipuolista neuvontaa ja tietoa eri lähteistä on saatavilla runsaasti.



1. Johdanto

Asumisen ja siihen liittyvän maankäytön toteutusohjelman 2012 (AM-ohjelma) yhdeksi tavoitekohdaksi hyväksyttiin valtuustokäsittelyssä 12.9.2012 omatoimisen rakentamisen ja rakennuttamisen edistäminen. Täytäntöönpanopäätöksessä talous- ja suunnittelukeskusta veloitettiin selvittämään vuoden 2013 aikana yhteistyössä kiinteistöviraston kanssa kaupungin mahdollisuudet tarjota ryhmärakennuttamishankkeiden neuvontapalvelua näiden asuntokohteiden toteuttamisedellytysten parantamiseksi.

Kaupunki ei lähtökohtaisesti avusta tai ole muuten mukana yksityisten toimijoiden rakennushankkeissa. Mikäli tontteja luovutetaan e-ammattimaisille rakentajille eli esimerkiksi asukasryhmille, joutuu kaupunki kuitenkin usein osallistumaan hankkeen suunnitteluvaiheeseen neuvoo-antavana kumppanina, jotta hankkeet saataisiin liikkeelle.

Tässä selvityksessä määritellään ensiksi mitä Helsingissä tarkoitetaan ryhmärakennuttamisella ja tuodaan esille ryhmärakennuttamishankkeita osana Helsingin asuntorakentamista 2000-luvulla. Toisessa osassa kuvataan ryhmärakennuttamishankkeiden toteuttamiseen liittyviä haasteita sekä rakennuttamistapaan liittyvän lainsäädännön kehittämistarpeita. Kolmannessa osassa keskitytään neuvontapalveluiden kysyntään sekä kaupungin nykyisiin toimintatapoihin ja palveluihin ryhmärakentamisen edistämiseksi. Lopuksi esitetään johtopäätökset, miksi kaupunki katsoo, että nykytoimien vuoksi neuvontapalveluja ei ole tarpeellista lisätä.

2. Mitä on ryhmärakennuttaminen?

Rakennuttamisella tarkoitetaan yleisesti rakennushankkeen organisointiin ja johtamiseen liittyvien tehtävien hoitamista. Rakennushankkeeseen ryhtyvän (myöhemmin tekstissä rakennuttajan) on maankäyttö- ja rakennuslain § 119 mukaan huolehdittava siitä, että rakennus suunnitellaan ja rakennetaan rakentamista koskevien säännösten ja määräysten sekä myönnetyn rakennusluvan mukaisesti. Rakennuttajana toimivalla tulee olla hankkeen vaativuus huomioon ottaen riittävät edellytykset hankkeen toteuttamiseen ja käytettävissään pätevä henkilöstö. Rakennuttajana toimiva voi hoitaa rakennuttamiseen liittyvät tehtävät tai osan tehtävistä itse tai palkata ulkopuolisia asiantuntijoita hoitamaan kyseisiä tehtäviä, kuten suunnittelutehtäviä, valvontaa ja itse hankkeen rakentamista.



31.12.2013

Asukaslähtöisessä ryhmärakennuttamishankkeessa ryhmä voi olla itseohjautuneesti muodostunut tai kaupunki on voinut edellyttää rakennuttajaryhmien muodostamisen tontinvarausten yhteydessä. Asukaslähtöisessä ryhmärakennushankkeessa asukasryhmä toimii kohteen rakennuttajana. Mikäli kyseessä on asunto-osakeyhtiömuotoinen hanke, toimivat ryhmän jäsenet myös asunto-osakeyhtiön perustajaosakkaina. Omatonttisissa tai hallinnanjakosopimukseen perustuvissa tai tontin määräosin vuokrattavissa ryhmärakennuttamishankkeissa eli kiinteistömuotoisissa hankkeissa ei perusteta asunto-osakeyhtiötä vaan kunkin määräalan tai tontin haltija vastaa pääsääntöisesti omasta rakennushankkeestaan, siihen liittyvistä sopimuksista ja rakennushankkeeseen ryhtyvän velvoitteista. Asukasryhmä voi palkata rakennuttajakonsultin. Nykyään isoissa hankkeissa vaaditaan rakennuttajakonsultin palkkaamista.

Konsulttivetoisissa ryhmärakennuttamishankkeissa konsultti kokoaa halukkaista rakennuttavan ryhmän ja huolehtii tarvittavien sopimusten laatimisesta sekä muista projektin johtamiseen liittyvistä tehtävistä aina suunnittelunohjauksesta hankkeen käyttöönottoon ja takuuajan tehtäviin asti, tai muuten sovituissa laajuudessa. Ryhmä voi toteuttaa hankkeen myös ammattimaisen rakennuttajaorganisaation kanssa. Näissä hankkeissa ryhmä pääsee vaikuttamaan kohteen myötäsunnittelun avulla, jolloin hankkeeseen liittyvät yksilölliset toiveet ja muut erityisvaatimukset voidaan ottaa huomioon jo hankkeen alusta alkaen. Tällaisissa tapauksissa rakennuttajan ja ryhmän jäsenten välillä tehdään lopulta asuntokauppa, jota sääntelee asuntokauppalaki.

Asukaslähtöisessä ryhmärakennuttamisessa kaupunki varaa tontin/tontit yksityishenkilöistä muodostuvalle ryhmälle tai yhdistykselle hankkeen suunnittelua varten. Ryhmä toteuttaa tontin kilpailuttamalla yhteisesti rakennusurakan tai hankinnat. Vastaavasti rakennuttajakonsulttivetoisissa hankkeissa tontinvarauksen saaja on rakennuttajakonsultti, joka kokoaa yksityishenkilöistä rakennuttajaryhmän hankkeen toteuttamista varten. Ryhmän muodostamista helpottamaan konsultti on voinut laatia alustavia suunnitelmia hankkeesta. Ryhmän jäsenet toimivat tontin rakennuttajana. Rakennuttajakonsultti varmistaa ryhmärakennuttajiksi ryhtyvien luotto- ja maksukelpoisuuden edellyttämällä heiltä pankkien rahoitustodistuksen. Ryhmän jäsenet sitoutetaan hankkeeseen varausmaksulla. Tontinvarauksen ja ryhmän kasaamisen jälkeen ennen suunnittelun käynnistämistä laaditaan pääsääntöisesti ryhmän jäsenien välillä sopimus hankkeen etenemisestä, ryhmän päätöksenteosta ja syntyvien kustannusten jakamisesta sekä hankkeesta luopumisen ehdoista. Ryhmän jäsenten välisistä sopimuksista on laadittu Ryhmärakennuttajat ry:n toimesta esimerkkisopimusmalleja, jotka ovat ladattavissa yhdistyksen kotisivuilta.



31.12.2013

Ryhmärakennuttamishankkeessa rakennuttajakonsultin tehtävänä on toimia rakennuttajaryhmän asiantuntijana rakennushankkeen organisointiin ja johtamiseen liittyvissä asioissa. Käytännössä rakennuttajakonsultti osallistuu aikataulun laadintaan, suunnittelijoiden valintaan, suunnittelusopimusten laadintaan, suunnittelun ohjaukseen, urakamuodon valintaan, rakentamistehtävien kilpailuttamiseen sekä sopimusneuvotteluihin. Rakennuttajakonsultti osallistuu urakka- ja hankintasopimusten tekemiseen sekä rakentamisvaiheessa varmistaa sopimuksen mukaisen toteutuksen ja huolehtii muutoinkin toimeksiantajan eduista ja muista rakennuttajavelvoitteista. Lisäksi rakennuttajakonsultti osallistuu rakennushankkeen maksuliikenteen hoitoon seuraamalla urakoitsijoiden laskutusennusteen toteutumista ja valvomalla budjetin toteutumista. Rakennuttajakonsultin tehtävät vaihtelevat, joten yksiselitteistä tehtävälistaa ei voida laatia.

Periaatteessa pientalojen ryhmärakennuttamishanke ei eroa kerrostalohankkeesta merkittävästi rakentamisprosessin näkökulmasta. Käytännössä kerrostalohankkeissa täytyy kuitenkin aina perustaa asunto-osakeyhtiö, kokonaiskustannukset ovat merkittävästi pientalohankkeita suuremmat ja hankkeen toteutuksen riskeistä johtuen rakennuttajakonsultin käyttäminen on lähes ehdoton edellytys hankkeen valmiiksi saattamiseksi. Pientalohankkeissa, varsinkin omatonttisissa hankkeissa, on mahdollista hoitaa kustannusten jako ja muut vastuuasiat siten, että jokainen vastaa vain oman rakennushankkeensa toteutuksesta vaikka kaikki urakat ja hankinnat kilpailutettaisiin yhtenä kokonaisuutena.

Laajemmissa ryhmärakennuttamishankkeissa eli kerrostalo- ja isommissa rivitalokohteissa, vaaditaan, että ryhmä palkkaa joko rakennuttajakonsultin tai projektinjohtajan. Tontinvuokrasopimuksissa määritellään rakennuttajakonsulteille vähimmäistehtävät. Jokainen rakennuttajakonsultti työskentelee omalla toimintamallillaan hoitaen vähintään sopimuksessa vaaditut tehtävät. Ryhmä voi määritellä omissa sopimuksissaan lisäksi muita tehtäviä. Ryhmärakennuttamishankkeissa on käytetty myös rakennuttajia. Rakennuttajaryhmien yhteistyö rakennuttajien kanssa on mahdollinen ja toimiva yhteistyömalli. Yhdessä tällä hetkellä suunnittelussa olevassa hankkeessa kaupungin asuntotuotantotoimisto (Att) tulee toimimaan rakennuttajana.

Jotta ryhmärakennuttamishankkeet käynnistyvät, tulee kysyntää olla riittävästi, koska prosessin edetessä osa kiinnostuneista jättäytyy aina pois hankkeesta. Kun tontinvarauksista käydään tontinhakuvaiheessa neuvotteluja, edellytetään ryhmärakennuttamishankkeeseen ryhtyviltä alustava projektisuunnitelma ja varmistetaan, että hankkeeseen on sitoutunut riittävä määrä henkilöitä suhteessa hankkeen kokoon. Yleensä vaaditaan, että sitoutuneita on vähintään puoleen hankkeen asunnoista ja että sitoutuminen on kirjallinen.



31.12.2013

Saatujen kokemusten mukaan ryhmärakennushankkeisiin sitoutuvat parhaiten ryhmät, jotka ovat muodostuneet asukkaiden omasta aloitteesta. Haastavampia ovat kohteet, joissa ryhmä on koottu erillisistä henkilöistä sekä kerrostalokohteet, joissa ryhmien muodostaminen hankkeen suuren koon vuoksi on haastavampaa.

Kaupungin maalle toteutettavilta ryhmärakennuttamishankkeilta vaaditaan loppuraportti, johon tulee sisällyttää käytetyt sopimusmallit ja saatut kokemukset. Koska ryhmärakennuttamishankkeet ovat erilaisia, voidaan näin kerätä kokemuksia ja hyödyntää niitä ja sopimuksia jatkossa muissa ryhmärakennuttamishankkeissa.

3. Ryhmärakennuttamisen historia ja ryhmärakennuttaminen Helsingissä 2000-luvulla

Ryhmärakentamisella ja -rakennuttamisella on Helsingissä pitkä historia. Monet Helsingin historiallisesti merkittävien kaupunginosien kerrostalot on rakennettu ryhmärakentamalla ja -rakennuttamalla viime vuosisadan alkupuolella. Pienimuotoisia muutaman asunnon ryhmärakentamis- tai ryhmärakennuttamishankkeita on toteutettu vuosikymmeniä Helsingissä. Tässä selvityksessä keskitytään 2000-luvun ryhmärakennuttamishankkeisiin.

Rakennuttajakonsulttivetoisen ryhmärakennuttamisen mallin kehittäminen aloitettiin Helsingin kaupungin tonttiosastolla vuonna 2005. Mallia kehitettiin rakentamisolosuhteiltaan haasteellisten pientalotonttien toteuttamiseen, jotka eivät olleet kiinnostaneet omatoimisia rakennuttajia.

Mallia kokeiltiin 2007, jolloin luovutettiin tonttiryhmä omatoimista ryhmärakentamista varten siten, että rakennuttaminen tuli organisoida rakennuttajakonsulttia käyttäen. Käytännössä kaupunki kilpailutti rakennuttajakonsultin, jolle tontit varattiin. Varaussopimuksessa rakennuttajakonsultti sitoutui hoitamaan rakennusurakkaan liittyvät projekti johtotehtävät kiinteällä hinnalla, muodostamaan asukkaista koostuvan rakennuttajaryhmän sekä luovuttamaan aikanaan tontit asukkaille siten, että varsinaiset tontinvuokrasopimukset tehdään asukkaiden kanssa. Tontinvaraussopimuksessa määriteltiin tarkkaan rakennuttajakonsultin sekä kaupungin oikeudet ja velvollisuudet varausaikana.

Kokeilussa mallissa periaatteena oli, että rakennuttajakonsultti kilpailuttaa urakat perustuen asukaspäättöksentekoon, jotta prosessi olisi asukkaille mahdollisimman läpinäkyvä. Malli perustuu osaurakointiin ja erillistä pääurakoitsijaa ei palkata.

Saatujen kokemusten pohjalta ryhmärakennuttamisen tonttien varausprosessia on kehitetty. Osalla ryhmärakennuttamistonteilla on kokeiltu



31.12.2013

laatukilpailua. Nykyään tontit varataan ryhmärakennuttamiseen pääosin ilmoittautumismenettelyllä yleisten tontinhakukierrosten yhteydessä. Tontit varataan suoravarauksina hakemusten perusteella joko asukasryhmälle tai rakennuttajakonsultille. Mikäli soveltuvia hakemuksia on tontteja enemmän, tontit yleisemmin arvotaan. Osa ryhmärakennuttamiseen soveltuvista tonteista on jatkuvassa haussa. Pääosin jatkuvassa haussa olevat tontit ovat tontteja, joita ei ole varattu tontinhakukierrosten yhteydessä ja tontteja varataan hakemusten perusteella ilman erillisiä hakuaikoja. Keväällä 2014 tullaan järjestämään ryhmärakennuttamishankkeille suunnattu tonttihaku, jossa on sekä pien- että kerrostalotontteja.

3.1. Ryhmärakennuttamiseen soveltuvat tontit

On tontteja, joita ei voi tai ei ole järkevää rakentaa itsenäisesti. Usein asemakaavaratkaisu ja -määräykset vaikuttavat siihen, voiko tontin toteuttaa omatoimisesti vai soveltuuko se parhaiten ryhmärakennuttamiseen. Townhousetonttien toteutus edellyttää aina tiivistä yhteistyötä, vaikka tontit eivät varsinaisia ryhmärakennuttamiskohteita olisikaan.

Ryhmärakennuttamiseen soveltuva tontti on kooltaan riittävä, mutta ei liian suuri. Tontti tulee olla toteuttavissa itsenäisesti, jotta tontin toteuttamisaikataulu ei vaikuta lähellä olevien tonttien toteuttamiseen. Lisäksi tontti ei saa olla teknisesti liian haastava.

Ryhmärakennuttamistontteja on tarjottu eri puolilta kaupunkia, koska on haluttu tuoda uusi asuntojen toteutustapa sekä vanhoille että uusille asuntoalueille. Uusilla alueilla, kuten Kalasatamassa ja Jätkäsaaressa, ryhmärakennuttaminen tarjoaa vapaarahoitteista grynderituotantoa edullisimman asumisvaihtoehdon. Tällaista hintaetua ei välttämättä synny kauempana keskustasta sijaitsevilla vanhemmilla asuinalueilla, joten paikoin ryhmärakennuttamiseen on ollut haastavaa löytää kiinnostuneita.

3.2. Ryhmärakennuttamishankkeet

2000-luvulla Helsingissä on toteutettu sekä asukaslähtöisiä että rakennuttajakonsulttivetoisia ryhmärakennuttamishankkeita, yhteensä ainakin 14. Asukaslähtöisissä hankkeissa on valmistunut 113 asuntoa ja rakennuttajakonsulttivetoisissa 94 asuntoa eri puolille Helsinkiä. Pääosa valmistuneista hankkeista on ollut pientalokohteita. Tällä hetkellä ryhmärakennuttamishankkeita on rakenteilla 11, joista rakennuttajakonsulttivetoisia kolme. Asukaslähtöisiin rakenteilla oleviin hankkeisiin valmistuu 141 asuntoa ja rakennuttajakonsulttivetoisiin 58 asuntoa.



31.12.2013

Rakenteilla olevista kohteista kolme on kerrostalokohteita ja näistä kaksi on asukaslähtöisiä ryhmärakennuttamishankkeita. Kerrostalohankkeissa asukasryhmät ovat palkanneet rakennuttajakonsultin tai antaneet toteutuksen yhdelle pääurakoitsijalle. Kaupunki on tehnyt uusia tontinvarauksia ryhmärakennuttamishankkeita varten, tällä hetkellä varattuna on seitsemän tonttia, joista pääosa asukaslähtöiseen ryhmärakennuttamiseen.

4. Ryhmärakennuttamisen lainsäädännölliset haasteet

Vuonna 2011 ryhmärakennuttamishankkeiden rahoituksessa ilmeni ongelmia asuntokauppalain tulkintaan liittyen. Käytännössä hankkeiden lainansaanti vaikeutui, koska oli epäselvää, pidetäänkö rakennuttajakonsulttien toimintaa asuntokauppalain vastaisena. Epäselvyyden aiheutti se, koskevatko asuntokauppalain säädökset koskien asunto-osakeyhtiön perustajaosakkaan velvoitteita eli ns. RS-valmiusvelvoitteita rakennuttajakonsulttivetoisia ryhmärakennuttamishankkeita.

Nykyiseen hallitusohjelmaan on kirjattu tavoite parantaa ryhmärakennuttamisen toimintaedellytyksiä ja käynnistää ohjelma ryhmärakennuttamisen ja muiden uusien asumiskonseptien edistämiseksi. Oikeusministeriössä toimii työryhmä, jonka tehtävänä on valmistella ryhmärakennuttamisen toimintaedellytysten parantamiseksi tarpeelliset muutokset asuntokauppalakiin. Työryhmän työn tulee valmistua 31.1.2014 mennessä. Työryhmä järjesti oikeusministeriössä 3.11.2011 kuulemistilaisuuden, jossa käsiteltiin asuntokauppalain uudistamistarpeita ryhmärakennuttamisen toimintaedellytysten parantamiseksi.

Kuulemistilaisuuden muistiossa todetaan, että lainsäädännön tarkistamistarpeet eivät koske ryhmärakennuttamista, jossa rakennetaan omakotitalo tai niitä kohteita, joissa kukin kuluttaja tekee itse omat sopimuksensa elinkeinonharjoittajan kanssa. Asunto-osakeyhtiölle tai muulle yhteisölle rakennettavissa kohteissa tarkistamistarpeet liittyvät sellaisiin hankkeisiin, joiden käynnistäminen tapahtuu muiden kuin tulevien asukkaiden toimesta, esimerkiksi rakennuttajakonsulttien aloitteesta.

Oikeusministeriön työryhmän tehtävänä on:

- selvittää tulisiko asuntokauppalain ostajansuojasäännöksiä soveltaa pakottavasti osittain tai täysin ryhmärakennuttamishankkeissa,
- arvioida tarpeet lisätä lakiin säännöksiä koskien rakennuttajakonsultin vastuusta tapauksissa, joissa hän on antanut virheellisiä tai puutteellisia tietoja taikka hänen suorituksensa ei muutoin vastaa sovitua,



31.12.2013

- kuluttajien aseman ja tiedonsaannin turvaamiseksi harkita tiedonantovelvollisuutta koskevien erityissäännösten säätämistä.

Helsingin kaupungilla on katsottu, että konsultit tarjoavat rakennuttajakonsulttipalveluita eivätkä ota palkkiota asuntojen, vaan asiantuntijapalvelujen myymisestä. Konsulttipalkkion tulee perustua vain rakentamisen asiantuntijapalveluiden hoitamiseen. Jos rakennuttajakonsultit merkitsevät itsensä tai kuluttajien perustamasta asunto-osakeyhtiöstä osakkeita ja ryhtyvät rakentamisaikana tarjoamaan niitä kuluttajien ostettavaksi, tulee heidän varmistaa asuntokauppalain edellyttämä RS-valmius. Asunto-osakeyhtiömuotoisessa ryhmärakennuttamisessa kuluttajat perustavat ja merkitsevät asunto-osakkeet omaan käyttöön eikä osakkeilla ole tarkoitus tehdä asuntokauppaa.

Kuluttajan luovuttaessa rakentamisvaiheessa asunto-osakeyhtiön osakkeet toiselle kuluttajalle, ostajan suoja vaikuttaisi olevan heikompi kuin perustajaosakkaana olevan elinkeinoharjoittajan myydessä osakkeita. Ostajan oikeusasema lienee kuitenkin sama kuin muussa hartiapankkirakentamisessa, jossa myydään keskeneräinen rakennus kahden kuluttajan välisessä kaupassa. Ostajan suojaamiseksi voi olla suositeltavaa estää osakkaiden luovutus rakentamisvaiheessa kieltämällä se ryhmärakennuttamissopimuksessa. Mikäli ostaminen mahdollistetaan, tulee ostajaa tiedottaa myyjän ja rakennuttajakonsultin toimesta kauppaan liittyvistä riskeistä.

Ryhmärakennuttamishankkeessa varsinaisena rakennuttajana toimii asunto-osakeyhtiö itse, ei erillinen rakennusliike tai rakennuttaja. Kahden vuoden takuuajan jälkeen ilmenevät rakennusvirheet jäävät helposti asunto-osakeyhtiön tai osakkeenomistajan itsensä vastuulle. Ryhmärakennuttajien asema on asuntojen virhetilanteissa kahdeksan vuoden ajan ainakin jonkin verran tavallista asunnon ostajaa heikompi, ellei asunto-osakeyhtiö pysty kattamaan tätä riskiä vakuutusyhtiöiltä otettavin rakennusvirhevakuutuksin.

5. Kaupungin nykyinen neuvonta- ja opastustoiminta

5.1. Kaupungin opastus rakennushankkeissa

Kiinteistöviraston tonttiosasto opastaa rakennuttajia tontinluovutukseen liittyvissä asioissa. Vuodesta 2011 alkaen tonttiosastolla on toiminut pientaloasiamies, jonka tehtävänä on omatoimisen pientalorakentamisen edistäminen. Pientaloasiamies toimii kaupungin yhteyshenkilönä sekä itse rakentaville että omatoimisesti ryhmärakennuttaville asukkaille kiinteistömuotoisissa hankkeissa.



31.12.2013

Kiinteistövirasto tiedottaa luovutettavista tonteista tavallisesti tontinluovutuskierroksen yhteydessä. Luovuttamatta jääneitä tontteja voidaan markkinoida jatkuvalla haulla. Ryhmärakennuttamishankkeissa kaupunki hoitaa normaalin tontinluovutusprosessin mukaisesti asiakirjojen laatimisen varausten ja vuokrasopimusten yhteydessä.

Rakennusvalvonta opastaa rakennuslupan hakemisessa. Rakennusvalvonnassa kaikkia hankkeita koskevan ennakoivan lupakäsittelyn tavoitteena on, että uudisrakennuksen tai muutoksen rakennuttaja ja suunnittelija ovat yhteydessä rakennusvalvontaan niin aikaisessa vaiheessa, että luvan myöntämisedellytysten kannalta olennaiset kysymykset tulevat käydyksi läpi hankkeen suunnittelun ja lupakäsittelyn kannalta riittävän ajoissa. Rakennusvalvonnan internetsivuilta löytyy paljon tietoa rakennuslupahakemuksen valmistelusta. Rakennuslupaprosessi on samanlainen kaikille hankkeille ja neuvontaa annetaan hankekohtaisesti, myös ryhmärakennuttamishankkeissa.

5.2. *Konsulttivetoinen ryhmärakennuttaminen*

Tonttiosastolla työskentelee ryhmärakennuttamiseen erikoistunut tonttiasiamies, joka koordinoi kaupungin toimintaa erikseen sovituihin konsulttivetoisissa ryhmärakennuttamishankkeissa. Tonttiasiamiehen tehtävät ryhmärakennuttamishankkeissa koostuvat mm. tonttien markkinoinnista, tonttien lohkomisen ja rekisteröinnin valmistelusta sekä yhteensovittamisesta olemassa oleviin kiinteistöihin. Tonttiasiamies voi myös tarvittaessa osallistua hankekokouksiin asiantuntijana.

Konsulttivetoisissa ryhmärakentamishankkeissa kaupunki on ollut mukana valmisteluvaiheessa. Hankkeesta riippuen yhteistyö jatkuu korkeintaan siihen saakka kun varausajan jälkeen solmitaan virallinen tontinvuokrasopimus ja rakentaminen alkaa.

Konsulttivetoisissa hankkeissa kaupunki tekee ensisijaisesti yhteistyötä valitun konsultin kanssa, mutta myös asukkailta tulee jonkin verran yhteydenottoja. Asukkaiden kysymykset koskevat useimmiten kaupungin palveluista aiheutuvia kustannuksia. Kaupunki pyrkii noudattamaan neuvonnassaan keskitetyn palvelun periaatetta. Tonttiasiamies neuvoo hankkeissa ja etsii vastaukset kysymyksiin koko kaupungin toimialalta siten, että yhteydenottoja ei turhaan ohjata muihin virastoihin. Kiinteistöviraston tonttiosasto tarkastaa yhdessä asiakkaiden kanssa ryhmärakennuttamishankkeessa laaditut sopimusluonnokset sekä konsultin perimän palkkion kohtuullisuuden.

Ryhmärakentamishankkeet ovat keskenään hyvin eriluonteisia, joten samat periaatteet eivät välttämättä päde kaikissa hankkeissa. Näin ollen myös yleispätevien ohjeiden tai useasti kysytyjen kysymysten vas-



31.12.2013

tausten kokoaminen esimerkiksi internettiin voi olla jopa osin harhaanjohtavaa, jos omassa hankkeessa asiat eivät etenekään sen mallin mukaan.

5.3. *Asukaslähtöinen/omatoiminen ryhmärakennuttaminen*

Kaupunki neuvoo omatoimisia tontinhakijoita säännöllisesti julkisissa tiedotustilaisuuksissa. Tontinluovutuskierroksen yhteydessä järjestetään aina omatoimirakentamisen infotilaisuus. Kiinteistöviraston tonttiosasto ja rakennusvalvontavirasto järjestävät tontinvarauksen saaneille infotilaisuuden, jossa käsitellään tontinvaraukseen, toteuttamiseen sekä rakennusluvan hakemiseen liittyviä asioita. Ryhmärakennuttamishankkeille järjestetään lisäksi omat ryhmäkohtaiset keskustelut kaupungin edustajan kanssa.

Tonttiosaston pientaloasiamies toimii kaupungin yhteyshenkilönä neuvon omatoimi- ja ryhmärakennuttajia tontinhakuun, tonttien luovuttamiseen sekä tonttien toteuttamiseen liittyvissä asioissa. Hän opastaa käytännön rakentamisprosessissa vierailen tarvittaessa hankkeiden työmailla. Neuvonnan tarve on tapauskohtaista ja asukkaat ottavat yhteyttä tarvittaessa sähköpostilla tai puhelimitse. Pientaloasiamies toimii yhteyshenkilönä ja linkkinä rakennuttajien ja rakennusvalvontaviraston välillä rakennusteknisissä ja lupa-asioissa.

Tontinhakua helpottamaan on laadittu tontinhakuohjeet, jotka sisältävät paljon olennaista tietoa myös ryhmärakennuttamisen prosessista ja esimerkiksi asiakirjojen käsittelyajoista. Iso osa omatoimirakennuttajilta tulevista yhteydenotoista koskee tontinhakuohjeessa kuvattuja asioita, joita ei ole joko ymmärretty tai joihin ei ole tutustuttu. Esimerkiksi pitkäaikaisen maanvuokrasopimuksen valmisteluprosessin keston ei ole aina osattu varautua, mikä voi aiheuttaa rakennuttajalle ongelmia, koska pankit vaativat pitkäaikaisen vuokrasopimuksen myöntääkseen lainaa.

Pientalotontteja tiedustellaan tonttiosastolta lähes viikoittain. Tontteja etsivät sekä valmiit ryhmät, että yksittäiset kiinnostuneet, joista voidaan koota ryhmiä. Kaupunki auttaa ryhmien muodostamisessa, jotta tonttiryhmät, jotka ovat rakentamisen aloittamisen kannalta keskeisiä, saataisiin luovutettua kerralla.

5.4. *Ryhmärakennuttamisen portaali ja projektipankit*

Ryhmärakennuttajat ry ylläpitää nettisivustoa (ryhmärakennuttamisen portaalia), johon on koottu tietoa toteutetuista ja käynnissä olevista rakentamishankkeista. Kaupunki on ollut mukana portaalin laadinnassa.



31.12.2013

Sivuilta löytyvät omatoimisten hankkeiden tueksi vuonna 2010 laadittu opas "Ryhmärakennuttamisen periaatteet" sekä vuonna 2012 laadittu opas ryhmärakennuttamishankkeissa tarvittavien sopimusten laatimiseksi. Sopimusoppaassa on huomioitu erikseen asunto-osakeyhtiömuotoiset hakkeet sekä omatonttiset tai hallinnanjakosopimukseen perustuvat hankkeet.

Saraco D&M Oy on parhaillaan laatimassa opasta konsulttivetoisten ryhmärakennuttamishankkeiden toteuttamiseksi. Helsingin kaupungin innovaatorahastosta on myönnetty 10 000 euron avustus vuodelle 2013 oppaan laatimiseksi ja kiinteistövirasto on mukana oppaan valmistelussa.

Sekä konsulttivetoisissa, että omatoimisissa ryhmärakennuttamishankkeissa on tavallisesti käytössä projektipankki, johon viedään kaikki urakkatarjoukset ja muut projektiin liittyvät asiakirjat. Konsulttivetoisissa hankkeissa projektipankkia ylläpitää rakennuttajakonsultti. Projektipankki mahdollistaa reaaliaikaisen tiedonjaon asukkaille mm. tarjousten seurantaan ja suunnitelmiin liittyen. Helsingin kaupungin rakennusvalvonnan aloitteesta on kokeiltu alueellista projektipankki esimerkiksi Alppikylässä.

6. Johtopäätökset

AM-ohjelman 2012 ja aiempien maankäytön ja asumisen toteutusohjelmien tavoitteiden mukaisesti kaupunki on aktiivisesti panostanut omatoimisen rakennuttamisen, johon ryhmärakennuttaminen lukeutuu, tukemiseen. Ryhmärakennuttamisella on Helsingissä pitkä historia ja sitä on haluttu kaupungin toimesta aktiivisesti kehittää 2000-luvulla. 2000-luvulla on jo valmistunut ja rakenteilla on useita sekä omatoimisia että rakennuttajakonsulttivetoisia ryhmärakennuttamishankkeita. 2000-luvulla hankkeet ovat pääosin olleet pientalohankkeita, mutta kerrostalohankkeet ovat yleistyneet viime vuosina.

Keskeisimmät rakennushankkeeseen ryhtyvän yhteistyökumppanit kaupungilla ovat kiinteistöviraston tonttiosasto ja rakennusvalvontavirasto. Tonttiosasto on panostanut toiminnassaan omatoimisen ja ryhmärakennuttamisen neuvontaan. Tonttiosastolla työskentelee pientaloasiamies, jonka tehtävänä on opastaa omatoimisia rakennuttajia. Lisäksi määriteltäviä rakennuttajakonsulttivetoisia ryhmärakentamishankkeita koordinoi tonttiasiamies. Rakennusvalvonta painottaa ennakoivan lupakäsittelyn merkitystä, jotta rakennuslupaprosessi olisi rakentajan kannalta mahdollisimman sujuva.

Yksittäisten hankkeiden neuvonnan lisäksi kaupunki neuvoo omatoimisia tontinhakijoita säännöllisesti julkisissa tiedotustilaisuuksissa. Tontti-



31.12.2013

varauksen saaneille järjestetään kiinteistöviraston tonttiosaston ja rakennusvalvontaviraston yhteistyönä infotilaisuus. Näiden lisäksi ryhmärakennuttamishankkeille järjestetään vielä omat ryhmäkohtaiset keskustelutilaisuudet kaupungin edustajan kanssa.

Kaupungin toimet ryhmärakennuttamisen edistämiseksi ovat sisältäneet tietojen kokoamista ja tiedon kokoamisen tukemista. Tonttiosaston laatimat tontinhakuohjeet sisältävät tietoa muun muassa ryhmärakennuttamisen prosessista ja asiakirjojen käsittelyajoista. Kaupunki on ollut mukana ryhmärakennuttamisen portaalin laadinnassa, joka nykyään on ryhmärakennuttajat ry:n internetsivusto, jossa oppaat ryhmärakennuttamisen periaatteista sekä malleja tarvittavista sopimuksista. Tällä hetkellä kaupunki on mukana laatimassa konsulttivetoisten ryhmärakennuttamishankkeiden opasta, joka valmistuu 2014.

Kaupunki on toiminut aktiivisesti edistääkseen lainsäädännössä ryhmärakennuttamiseen liittyvien esteiden poistamista. Oikeusministeriön työryhmä ottaa kantaa asuntokauppalakiin tarvittaviin muutoksiin tammi-kuun lopussa 2014. Lainsäädännön kehittämistyössä pohditaan muun muassa tiedonantovelvollisuutta, jonka avulla kuluttajalla olisi parempi käsitys ryhmärakennuttamisprosessista ja siihen liittyvistä riskeistä. Kaupunki ottaa toiminnassaan huomioon mahdolliset lainsäädäntömuutokset ja suositukset.

Ryhmärakennuttamishankkeiden neuvontaan on panostettu viime vuosina ja omatoimirakennuttajille on tarjolla monipuolisia neuvontapalveluja ja runsaasti koottua tietoa. Neuvonnassa on haluttu tarjota tasavertaiset palvelut kaikille omatoimirakennuttajille. Lisäksi kaupunki kehittää jatkuvasti uusia toteutustaparatkaisuja. Keväällä 2014 tullaan järjestämään ryhmärakentamishankkeille suunnattu tonttihaku. Ryhmärakennuttamishankkeisiin ryhtyvät saavat tarvittaessa kaupungilta monipuolista neuvontaa ja tietoa on saatavilla runsaasti. Rakennushanke vaatii omaa aktiivisuutta tiedon hankinnassa. Edellä mainittujen syiden perusteella nähdään, että ryhmärakennuttamishankkeet saavat riittävästi tukea ja uusia neuvontapalveluja ei nähdä tarpeellisiksi.