

Kiinnostaako ryhmärakennuttaminen Ravilaakson uudella asuinalueella? - Ryhmärakennuttamisen opas

V A A S A .

V A S A .

08/2020

Tonttipalvelut/Asumispalvelut, Kiinteistötoimi



Sisällysluettelo

I Ryhmärakennuttamisesta yleisesti & ryhmärakennuttamislaki

II Ravilaakson ryhmärakennuttamisen esittely ja hankkeen eteneminen
Esimerkki hankkeen etenemisestä & hakuohjeet

III Yhteystiedot

IV Lisätiedot ja lähteet

V A S A .
V A S A .

I RYHMÄRAKENNUTTAMISESTA YLEISESTI

- Ryhmärakennuttamisessa joukko kansalaisia toimii itse rakennuttajina, tai hanketta vetää erillinen rakennuttajakonsultti. Rakennuttaminen tapahtuu ilman välikäsiä. Käytännössä tämä tarkoittaa sitä, että ryhmän jäsenet perustavat järjestäytyneen yhteisön (esim. yhdistys tai asunto-osakeyhtiö) tai toimivat järjestäytymättömänä yksittäisten henkilöiden muodostamana ryhmänä, ja rakennuttavat itselleen kodin, johon he tulevaisuudessa muuttavat.
- Ryhmä solmii itse suunnittelua ja rakennusurakkaa koskevat sopimukset. Se vastaa myös rahoituksen hankkimisesta. Ryhmärakennuttaminen on välimuoto omatoimisen ja rakennuttajaliikevetoisen rakentamisen välillä.
- Ryhmärakennuttaminen on tulevaisuuden suuntaus, mutta Suomessa sen juuret juontavat 1900-luvun alun kaupunkirakentamiseen, jossa esimerkiksi ammattiyhdistykset ja perhekunnat toimivat rakennuttajina. Ryhmärakennuttaminen kuitenkin hiipui toiseen maailmansotaan mennessä. Lähivuosina se on kasvattanut taas suosiotaan ja sen voi nähdä tukevan nykypäivän trendejä ja ajanhenkeä. Kunnat ovat alkaneet myös kaavoittaa tontteja ryhmärakennuttamiskäyttöön, sillä ne haluavat monipuolistaa rakennuskantaansa ja tukea yhteisöllistä asumista.
- Suomessa esimerkkejä löytyy erityisesti Helsingistä. Suurin osa ryhmärakennuttamisen kohteista on pientaloja, mutta esimerkiksi Helsingin Jätkäsaareen on rakennettu kerrostalo ryhmärakennuttamishankkeena. Muita Helsingin kohteita sijaitsee esimerkiksi Kalasatamassa ja Etelä-Haagassa. Myös esimerkiksi Tampereella, Jyväskylässä ja Saarijärvellä on kokemuksia ryhmärakennuttamisesta.
- Maailmalla esimerkkejä löytyy muun muassa Ruotsista, Tanskasta, Saksasta, Hollannista, Itävallasta, Ranskasta ja Yhdysvalloista. Tanskaa voidaan pitää ryhmärakennuttamisen synnyinpaikkana.
- Ryhmärakennuttajien tukena toimii [Ryhmärakennuttajat ry](#), joilla on paljon asiantuntemusta aiheeseen liittyen. Aiheesta on julkaistu myös suomenkielisiä teoksia, joista löydät vinkkejä esityksen viimeiseltä sivulta.
- Ryhmärakennuttajana toimit edelläkävijänä, joka on mukana asuinalueensa kehittämisessä. Pääset vaikuttamaan omaan elämääsi sekä muokkaamaan lähiympäristöäsi.

V A A S A .
V A S A .

I RYHMÄRAKENNUTTAMISESTA YLEISESTI

- Ryhmärakennuttamisella on monia hyviä puolia. Näistä suurin on sen merkittävät säästöt, sillä rakennuskustannukset määräytyvät todellisten, toteutuneiden rakennuskustannusten mukaan. Alueen yleinen hintataso ei tällöin vaikuta rakennuskustannuksiin.
- Toinen merkittävä seikka on se, että asukkaat pääsevät itse vaikuttamaan kaikkiin ratkaisuihin ja esimerkiksi käytettäviin materiaaleihin. Asumisesta saa tehtyä omannäköistä. Koko prosessi on läpinäkyvämpi verrattuna perinteiseen grynderi- eli perustajaurakoitsijavetoiseen rakentamiseen.
- Ryhmällä on otolliset mahdollisuudet laatutason määrittelyyn. Yksilölliset ratkaisut ja muun muassa ekologisuuden huomioiminen ovat helpommin toteutettavissa. Ryhmän jäsenet voivat olla aktiivisesti mukana asunnon suunnittelussa esimerkiksi arkkitehdin kanssa (myötäsuunnittelu).
- Ryhmärakennuttamisessa korostuu yhteisöllisyys, ja esimerkiksi yhteisten tilojen suunnittelu on helpompaa. Yhteisillä tiloilla voi olla monenlaista käyttöä, kuten vaikkapa juhlien järjestäminen, yhteiset ruokailuhetket, taloyhtiön yhteinen kuntosali tai jokin muu harrastuskäyttö.
- ”Taloyhteisö voi olla kuin pieni kylä.”
- Ryhmän muut jäsenet eli tulevat naapurit pystyy valitsemaan itse: samanhenkiset ihmiset pääsevät yhdessä rakentamaan uudenlaista kaupunkia tai aluetta.
- Ryhmärakennuttamiseen liittyy myös haasteita. Ensimmäiseksi täytyy löytää sopiva, innokas porukka ryhmärakennuttamishankkeeseen. Koska rakennuttamisesta vastataan itse, projekti vaatii paljon oman ajan uhraamista ja esimerkiksi kokoustamista ryhmärakennuttajien kesken. Mitä enemmän lopputulokseen haluaa vaikuttaa, sitä enemmän omaa ajankäyttöä se vaatii.

V A A S A .
V A S A .

I RYHMÄRAKENNUTTAMISESTA YLEISESTI

- Joustavuus ja yhteistyökykyisyys ovat ryhmärakennuttamisen elinehtoja. Pelisäännöt tulee tehdä heti selväksi, sillä kunnollinen suunnitelma helpottaa kaikkia osapuolia. Myös rohkeus korostuu.
- Koko porukan täytyy olla sitoutunut hankkeeseen ja riskejäkin täytyy olla valmis ottamaan. Riskit liittyvät pitkälti rakentamiseen ja sen vastuisiin. Ainakin jollakin ryhmän jäsenellä olisi hyvä olla jonkinlaista kokemusta rakennushankkeista, tai voisi olla hyvä miettiä myös rakennuttamiskonsultin palkkaamista.
- Toisaalta rakennuttamisen riskit kuitenkin jakautuvat tasaisemmin ja ryhmällä on paremmat taloudelliset mahdollisuudet hankkia esimerkiksi asiantuntija-apua rakennusprosessin aikana verrattuna siihen, jos taloprojektissa olisi mukana vain esimerkiksi yksi perhe.
- Lisäksi rahoituksen saaminen ja budjetoiminen voivat tuottaa haasteita. Selkeän budjetin tekemiseen kannattaa kiinnittää huomiota ja varata sen tekemiseen tarpeeksi aikaa. Tämä helpottaa myös rahoituksen saamista, koska hanke on silloin myös rahoittajan silmissä uskottava. Ryhmärakennuttamislaki helpottaa osaltaan rahoituksen saamista.

V A A S A .
V A S A .

I RYHMÄRAKENNUTTAMISLAKI

- [Ryhmärakennuttamislaki \(190/2015\)](#) määrittää ryhmärakennuttamisen pelisäännöt ja suojelee hankkeeseen osallistuvia. Sen soveltamisalaan kuuluvat yli kolmen asunnon kokonaisuudet.
- 1. luvun yleiset säännökset sisältävät soveltamisalan, sen rajoitukset, määritelmät ja pakottavuuden.
- 2. luku keskittyy markkinoinnin sääntöihin.
- 3. luku ottaa kantaa rakennuttajakonsulttiin, vaadittaviin sopimuksiin ja vastuisiin.
- 4. luvussa keskitytään puolestaan muussa kuin asuntoyhteisömuodossa toteutettaviin ryhmärakennuttamishankkeita koskeviin erityissäädöksiin.
- 5. luku määrittelee asukasyhteisömuodossa toteutettavien ryhmärakennuttamishankkeiden erityissäädökset.
- Koko laki on rakennettu aiempien vastaavien hankkeiden pohjalta, joten sillä on pyritty vastaamaan ryhmärakennuttamisen haasteisiin ja niiden helpottamiseen. Erityisesti kuluttajansuojanäkökulma korostuu. Lain avulla on haluttu kannustaa ryhmärakennuttamiseen.
- Ryhmärakennuttamislaki myös helpottaa rahoituksen saamista, sillä lainanantajalla on tiedossa lailliset perusteet ja ongelmatilanteissa voidaan tukeutua lakiin.
- Lisäksi Oikeusministeriö on säätänyt [Oikeusministeriön asetuksen ryhmärakennuttamisasiakirjoista \(450/2015\)](#), joka osaltaan täydentää ryhmärakennuttamislakia. Asetus määrittelee asiakirjat, joita vaaditaan ryhmärakennuttamiseen liittyen.
- Ennen hankkeeseen lähtemistä kannattaa tutustua kunnolla lakiin ja asetukseen, jotta jokaisella on tiedossa omat oikeutensa ja velvollisuutensa.

V A A S A .
V A S A .

- Havainnekuvia



- © Mandaworks, 2014

V A A S A .
V A S A .

II RAVILAAKSO

- Vaasan Ravilaaksoon valmistuu tulevien vuosien aikana 2000-2500 asukkaalle suunnattu asuinalue, joka on yhteisöllinen, elinvoimainen ja monipuolinen. Alueelle rakennetaan yhteensä 1600-1800 uutta ja arkkitehtuuriltaan monipuolista asuntoa. Myös asuntorakenteesta tulee monimuotoinen. Kiehtovaa ja tunnelmallista asuinympäristöä rakennetaan yhteensä noin 135 000 km²:n verran.
- Alue sijaitsee vanhan raviradan alueella, joka rajautuu Ruutikellarintiehen, Malmönkatuun, Moottoritiehen (E12), Ravikatuun sekä alueeseen, joka jää Ravikadun ja Skoonenkadun väliin (osa korttelista (9-33)). Koko asemakaava-alueen koko on n. 30,5 ha. Ravilaakso kuuluu Hietalahden alueeseen. Ravilaaksosta tulee Hietalahden uusi sydän.
- Ravilaakson alue sijaitsee n. 2 kilometrin päässä Vaasan keskustasta. Se on urbaani, mutta samalla luonnonläheinen ympäristö lähellä kattavia liikuntamahdollisuuksia (mm. jalkapallo, jääkiekko, yleisurheilu, uiminen, pesäpallo, minigolf, lenkkeily). Alueella tulee tulevaisuudessa olemaan myös monipuoliset palvelut ja liiketilat - kaikki tärkeä on lähellä!
- ”Täällä viihtyvät niin lapset kuin aikuiset, asukkaat kuin vierailijatkin!”
- Ravilaakson rakentaminen on jo aloitettu maanrakentamisen esitöillä. Työt jatkuvat seuraavan 2–3 vuoden ajan. Ensimmäisten korttelien rakentaminen aloitetaan vuonna 2021. Tavoitteena on, että ensimmäiset asukkaat pääsisivät muuttamaan alueelle vuosina 2022–2023. Kevään 2021 aikana myöhemmin rakennettavalle alueelle tulee kolmannen sektorin toimijoiden harjoittamaa väliaikaiskäyttöä. Rakentaminen jatkuu vaiheittain seuraavan 10–15 vuoden aikana siten, että vuotuinen valmistuvien huoneistojen määrä (n. 100 kpl) kattaa noin 20–25 % kaupungin vuosittaisesta asuntotuotantotarpeesta.
- Ravilaakso on monipuolisuudessaan erinomainen kohde ryhmärakennuttamiselle. Alueen visioon kuuluu kiertotalous, kokeilukulttuuri ja yhteisöllisyys, mitkä kaikki tukevat myös ryhmärakennuttamisen päämääriä. Ryhmärakennuttamiselle varattu tontti tulee olemaan yksi alueen ensimmäisistä rakennuskohteista, joten sen tulevilla asukkailla on hieno mahdollisuus olla yhdessä rakentamassa elinvoimaista ja vetovoimaista Vaasaa. He pääsevät vaikuttamaan Ravilaakson alueen kehittämiseen ja kehittymiseen alusta saakka.

V A S A .
V A S A .

II RAVILAAKSON RYHMÄRAKENNUTTAMINEN

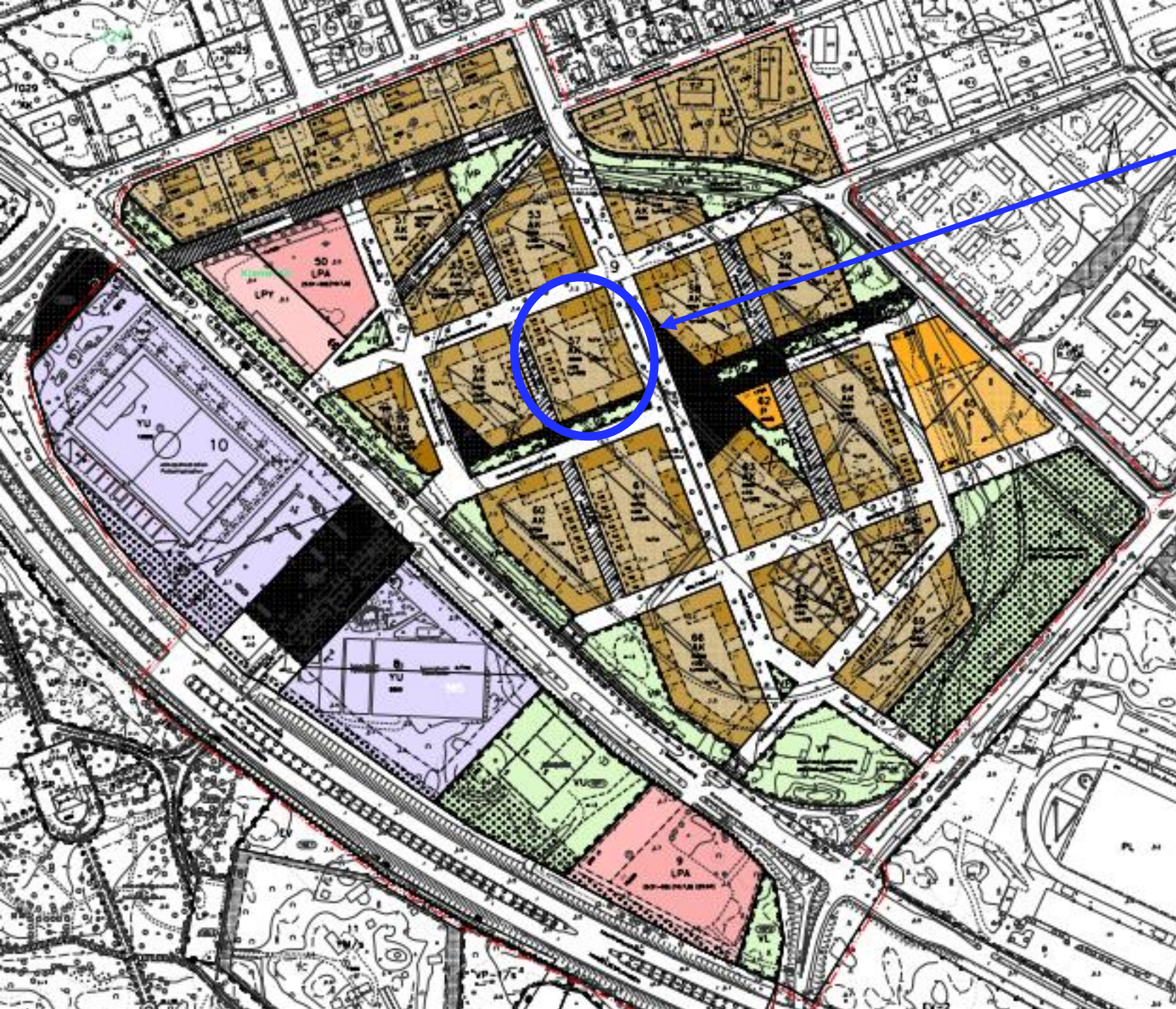
- Ravilaakson asemakaavassa on alustavasti varattu ryhmärakennuttamiselle oma tonttinsa, joka kuuluu alueen ensimmäisiin luovutettaviin tontteihin. Nämä tontit luovutetaan näillä näkymin vuosina 2021-2022.
- Myöhemmässä vaiheessa ryhmärakennuttamista voi tulla myös lisää, sillä alueella on rakennuspaikat noin 45 townhouselle/kaupunkipientalolle, jotka soveltuvat erityisen hyvin ryhmärakennuttamiselle.
- Alkuvaiheessa ryhmärakennuttaminen kohdistuu kortteliin numero 57 (kuva myöhemmässä diassa), johon on mahdollista rakennuttaa 6 townhousea eli kaupunkipientaloa.
- Tontti sijaitsee Klemetinkadun, Mielenkiinnonkadun, Innostuksenkadun ja Maltinkadun välissä. Niiden tuleva hallintaperuste on omistusasunto. Kaupunki luovuttaa tontin käyttöön ja mahdollistaa ryhmärakennuttamisen asemakaavassa, mutta ei itse ole osallisena tai toimijana rakennusprosessissa.
- Ohjeellisen lähtökohdan mukaan talot sijaitsevat kahdessa yksikössä (2 x 3 taloa). Yhden yksikön kolme taloa olisivat kiinni toisissaan (kytketty kaupunkipientalo).
- Tontin pinta-ala kokonaisuudessaan on 882 m². Tämä tarkoittaa sitä, että rakennusala on 12 x 21 m x 2 rakennusta.
- Rakennuksen kerrosluku tulee olla 1,5-2,5. Rakennusosalalle saa rakentaa enimmillään 90% rakennusalan koko kerrottuna 2,5.
- Tontilla rakentamisen voi näillä näkymin alkaa aikaisintaan vuonna 2022. Rakentamisen keston ei ole erikseen esitetty tavoitetta, mutta toivottavaa on, että rakennukset rakentuisivat 1-2 vuodessa (tavanomainen rakennusaika). Samaan kortteliin valmistuu tulevaisuudessa myös kauppa sekä ainakin kerrostalo. Myös Ravilaakson tori rakentuu tulevaisuudessa tontin läheisyyteen.
- On hyvä pitää mielessä, että hankkeessa on kyse rakennuttamisesta, ei asunnon ostamisesta.

V A A S A .
V A S A .

Kortteli nro 57

Ravilaakson
havainnekuvakartta

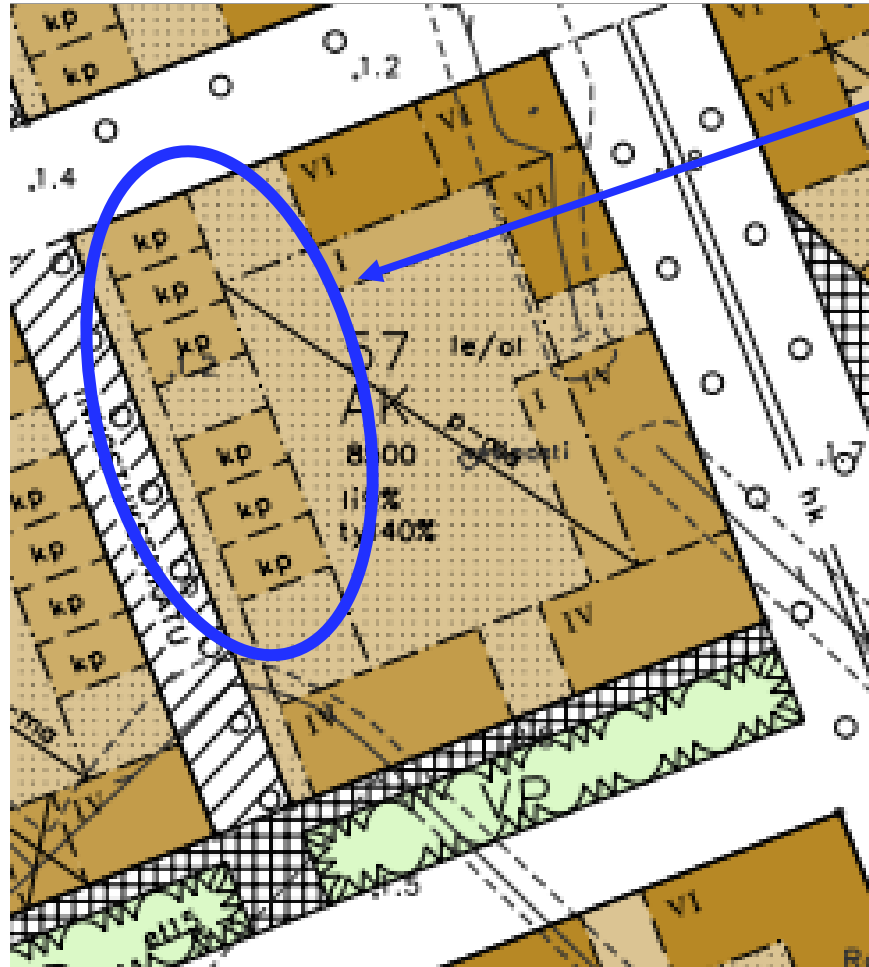
V A A S A .
V A S A .



Kortteli nro 57

Kuvakaappaus
kaavakartasta

V A A S A .
V A S A .

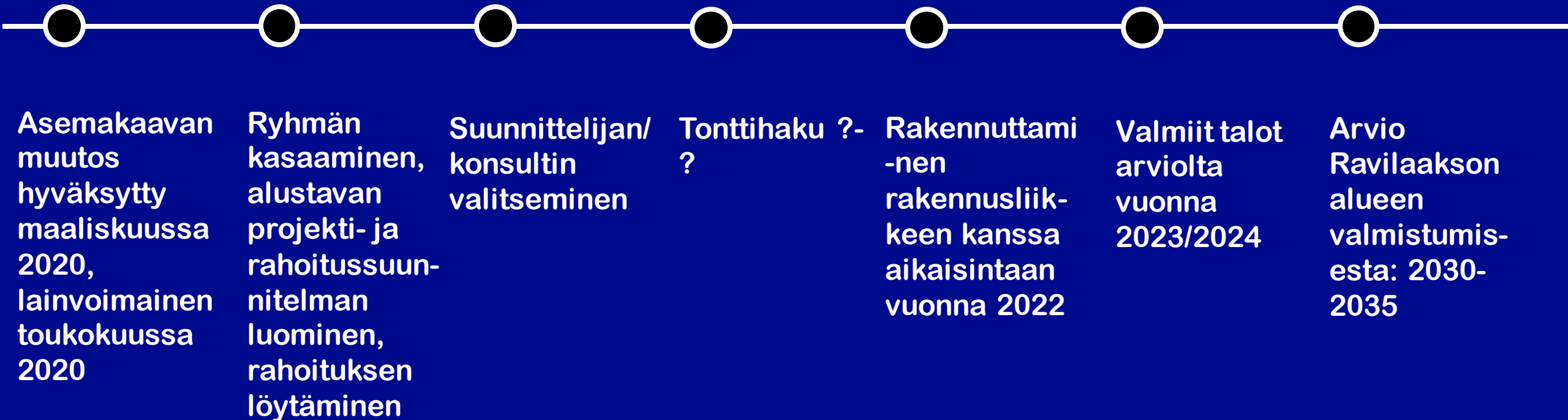


Kortteli nro 57,
- 6 kpl rakennuspaikkaa town-
houseille/kaupunkientaloille
- Mahdollinen ryhmärakennuttamis-
kohde

kuvakaappaus
kaavakartasta

V ^ ^ S ^ .
V ^ S ^ .

II Ravilaakson ryhmärakennuttamisen aikajana



II ESIMERKKI RYHMÄRAKENNUTTAMISHANKKEEN ETENEMISESTÄ

Esimerkki asunto-osakeyhtiömuotoisen, asukaslähtöisen hankkeen kulusta [Tampereella](#). Huom: jokainen hanke on erilainen!

1. Hankkeen hahmottelu
2. Järjestäytyminen yhdistykseksi
3. Tontin haku
4. Tontin varauspäätös
5. Ensimmäiset luonnokset ja alustava kustannusarvio
6. Käynnistysvaiheen sopimus & osallistumismaksut
7. Ryhmärakennuttajakonsultin palkkaaminen
8. Arkkitehdin ja muiden suunnittelijoiden palkkaaminen
9. Hankesuunnittelu
10. Asuntojen sitova varaaminen sovitussa järjestyksessä
11. Suunnitteluvaihe
12. Asunto-osakeyhtiön perustamisen valmistelu
13. Asunto-osakeyhtiön perustaminen ja rekisteröinti kaupparekisteriin
14. Pitkäaikaisen maanvuokrasopimuksen/kauppakirjan tekeminen
15. Rakennusluvan hakeminen
16. Urakkasopimusten tekeminen
17. Rakennusvaihe
18. Rakennuksen käyttöönottohyväksyntä ja vastaanottotarkastus

V A A S A .
V A S A .

II HAKUOHJEET

- Tonttia haetaan Vaasan kaupungin sähköisen tonttien hakulomakkeen kautta, lisätietoa tonttihausta löydät [täältä](#). Yksi ryhmä voi jättää vain yhden hakemuksen.
- Ryhmällä tulee olla nimi, jolloin ryhmän tunnistaminen on vaivatonta jatkossa. Hakemuksen täytyy sisältää kaikkien jäsenten nimet, henkilötunnukset ja allekirjoitukset. Hakemuksessa tulee myös mainita yhteyshenkilö ja hänen yhteystietonsa.
- Kaikkien ryhmän jäsenten tulee olla täysi-ikäisiä ja täysivaltaisia luonnollisia henkilöitä.
- Ryhmän jäsenet voivat muodostaa järjestäytyneen yhteisön (asunto-osakeyhtiö tai muu yhteisö) tai he voivat lähteä prosessiin järjestäytymättömänä yksittäisten henkilöiden muodostamana ryhmänä. Asunto-osakeyhtiön perustaminen tehdään usein tontin, hankesuunnitelman, luonnossuunnitelmien ja kustannusarvion ym. ollessa tiedossa. Tätä ennen ryhmän voi olla hyvä olla järjestäytynyt yhdistykseksi (järjestäytynyt yhteisö).

Hakemukseen tulee liittää mukaan myös alustava projekti- ja rahoitussuunnitelma

- Alustava projekti- ja rahoitussuunnitelma sisältää hankkeen perustiedot, mitä on tarkoitus tehdä sekä miten hankkeen suunnittelu, rahoitus ja rakentaminen hoidetaan ja missä aikataulussa. Mahdolliset yhteistyökumppanit on myös hyvä tuoda esiin.
- Suunnitelman tulee olla uskottava niin teknisten kuin taloudellisten olosuhteiden osalta.
- Huom! Rakennuslupaa on haettava erikseen myöhemmässä vaiheessa.
- Ryhmärakennuttamisen tontista voi tulla neuvottelemaan Vaasan kaupungin kiinteistötoimeen, ks. yhteystiedot seuraavalla dialla.

V A A S A .
V A S A .



III YHTEYSTIEDOT

Jonas Nylén, asuntopäällikkö
jonas.nylen@vaasa.fi
+358 401393617

Petur Eklund, tonttipäällikkö
petur.eklund@vaasa.fi
+358 401646930

Oliver Schulte-Tigges,
kaavoitusarkkitehti
oliver.schulte-tigges@vaasa.fi
+358 408467792

V A A S A .
V A S A .

Lähteet ja lisätietoja

- Helsingin kaupunki, Kiinteistövirasto (2015). Ryhmärakennuttaminen hakuohje 22.1.2015. Noudettu 2020-08-21 osoitteesta <https://dev.hel.fi/paatokset/media/att/62/62ae83dd4a7e4c63c2c3d8bb32508204ec9bf6bb.pdf>
- Korpela, Salla (2019). Ryhmärakennuttamisen infotilaisuus Vaasassa, esittely.
- Mandaworks (2014). Havainnekuvat.
- Oikeusministeriön asetus ryhmärakennuttamisasiakirjoista (450/2015). Noudettu 2020-08-21 osoitteesta <https://www.finlex.fi/fi/laki/alkup/2015/20150450>
- Pohjalainen 6.9.2019. Vaasan kaupunki (2019). Ryhmärakennuttamisen infotilaisuus 4.9. – esimerkkinä Ravilaakso. Noudettu 2020-08-21 osoitteesta <https://www.vaasa.fi/ajankohtaista/ryhmarakennuttamisen-infotilaisuus-4-9-esimerkkina-ravilaakso/>
- Ryhmärakennuttajat ry – Ryhmärakennuttamisen asialla (2020). Noudettu 2020-08-21 osoitteesta <https://www.ryhmarakennuttajat.fi/>
- Ryhmärakennuttajat ry (2017). Ryhmärakennuttaminen asuntotuotannon mallina. Lausunto ympäristövaliokunnalle, asuntopolitiikan kehittämiskohteet 5.12.2017. Noudettu 2020-08-21 osoitteesta <https://www.eduskunta.fi/FI/vaski/JulkaisuMetatieto/Documents/EDK-2017-AK-161475.pdf>
- Ryhmärakennuttamislaki (190/2015). Noudettu 2020-08-21 osoitteesta <https://www.finlex.fi/fi/laki/alkup/2015/20150190>
- Tampereen kaupunki, Kammonen Kaisa (2019). Meistäkö ryhmärakennuttajia? Ryhmärakennuttamisen opas Tampereelle. Noudettu 2020-08-21 osoitteesta https://www.tampere.fi/tiedostot/m/ySc9LMVKd/Meistako_ryhmarakennuttajia_kopio.pdf
- Torvinen, Mirja (2012). Ryhmärakennuttaminen: Asunto-osakeyhtiö Tampereen Annikki. Opinnäytetyö, Tampereen ammattikorkeakoulu. Noudettu 2020-08-21 osoitteesta https://www.theseus.fi/bitstream/handle/10024/42422/Torvinen_Mirja.pdf?sequence=1
- Vaasan kaupunki, Kaavoitus (2019). Ravilaakson asemakaavamuutoksen selostus (ak1079). Noudettu 2020-08-21 osoitteesta <https://www.vaasa.fi/uploads/2020/05/18b5ce5b-ak-1079-selostus-lainvoimainen.pdf>
- Vaasan kaupunki (2020). Ravilaakson nettisivut. Noudettu 2020-08-21 osoitteesta <https://www.vaasa.fi/tietoa-vaasasta-ja-seudusta/kehittyva-ja-kansainvalinen-vaasa/rakastu-ravilaaksoon/>
- **Lisätietoja haluaville luettavaa:**
 - Korpela, Salla (2014). Yhteinen talo – Ryhmärakennuttaminen ja yhteisöasumisen pohjoismainen malli. Into Kustannus.
 - Korpela, Salla (2015). Ryhmärakennuttajan opas. Rakennustieto Oy.

V A A S A .
V A S A .