



Asukaslähtöinen aluerakentaminen talotehdasyhteistyönä

Aarne Jussila

Rakennustutkimus RTS Oy

30.3.2023

Asukaslähtöinen aluerakentaminen talotehdasyhteistyönä

Valmiskotitoimittajat voivat sopivasti yhteenliittymällä ja yhteistyössä viranomaisten ja kuntien /kiinteistöomistajien kanssa suorittaa laajoja aluerakentamiskohteita nykyistä edullisemmin ja ennen kaikkea asukaslähtöisesti.

Asiakaslähtöisen alueellisen pientalorakentamisen edistäminen ja aikaansaaminen kohteissa, joihin yksittäiset talotehtaat ovat liian pieniä tai yksipuolisia toimijoita.

Konsortion vahvuus perustuu monen yrityksen monipuoliseen tarjontamahdollisuuteen ja kilpailukykyyn asukaslähtöisessä rakentamisessa.

Yhteistyön tavoitteet

Ensisijaisina tavoitteina yhteenliittymällä on asukaslähtöisen aluepientalorakentamisen kustannustehokas aikaansaaminen tuottajamuotoisen asuntorakentamisen sijaan.

Kysymyksessä siis on kokonaan uusi pientalorakentamisen markkinasegmentti ja toteutustapa (käänteinen ryhmärakentaminen).

Perustana onkin valmiskotimarkkinoiden uusi aluevaltaus eli monipuolisen kilpailukykyisen ja asukaslähtöisen tarjonnan tekeminen alueille, joihin yksittäisten taloteollisuuden resurssit eivät riitä.

Tuotteet voivat olla aivan valmiita, muuttovalmiita, talopaketteja, hirsi-puu- tai kivitaloja ja eri tyyllillä eri alueilla.

Käytännön toiminta

Yhteenliittymän muodostaa tapauskohtaisesti 5 – 15 pientalotoimittajaa. Nämä toimijat edustavat monipuolisesti avaimet käteen toimintaa tai ainakin teollista pienrakentamista

Sovitetaan infran suunnittelusta ja teosta, perustussuunnittelusta, tonttijaosta ja tonttihinnoista.

Yhteenliittymän jäsenet toteuttavat tonttien ja talojen kaupan yhteisesti sovittavalla tavalla omilla talomalleillaan. Konsortio kykenee – kukin jäsen omalla ”reviirillään” – tehokkaaseen asukaslähtöiseen aluerakentamisen hallintaan. Tontti- ja talotasolla kilpailu käydään erilaisilla vaihtoehtoilla keskenään. Talo-/talopakettimyyjä hallitsee tonttia, kunnes (määräaikaan mennessä) sopiva talo tontille löydetään.

Jäsenyritysten projektimyyjät myyvät (tai vuokraavat) loppuasiakkaalle sopivan tontin maanomistajan lukuun ja valmistalon avaimet käteen –kokonaisuutena tai talopakettina. Loppuasiakas valitsee siis tontin ja sille sopivan talotyypin voiden toimittajasta ja rakennuslupaehdoista riippuen vaikuttaa itse talon laatu- ym. ratkaisuihin sekä omaan osallistumiseen projektissa

Pyrkimys isoihin kohteisiin

Pyrkimys on isoihin / yli sadan talon kohteisiin niin, että kaikille toimijoille on omat mahdollisuutensa alueella. Osa/alkuvaihe voidaan yhteisesti sovittavalla tavalla myös kiintiöidä ja osa voidaan jättää ns. vapaakauppa-alueeksi kaikille toimijoille.

Pääasia, että talotoimittajat pääsevät kukin omassa ”korttelissaan” toimimaan kustannustehokkaalla kilpailukykyisellä tavallaan.

Toteutuksen alkaessa toimijat voivat alueelle tehdä mallitalonsa, josta talokauppaa on helppo käydä.

Talotoimijat voivat harjoittaa projektin aikana yhteistyötä yhteisesti haluamallaan tavalla. Esimerkiksi pääsuunnittelu, infratyöt, esittelytilaisuudet yms.

Case: Keihässalmi alue







Kutojantie 7, 02630 Espoo
puh. 09 3489 211

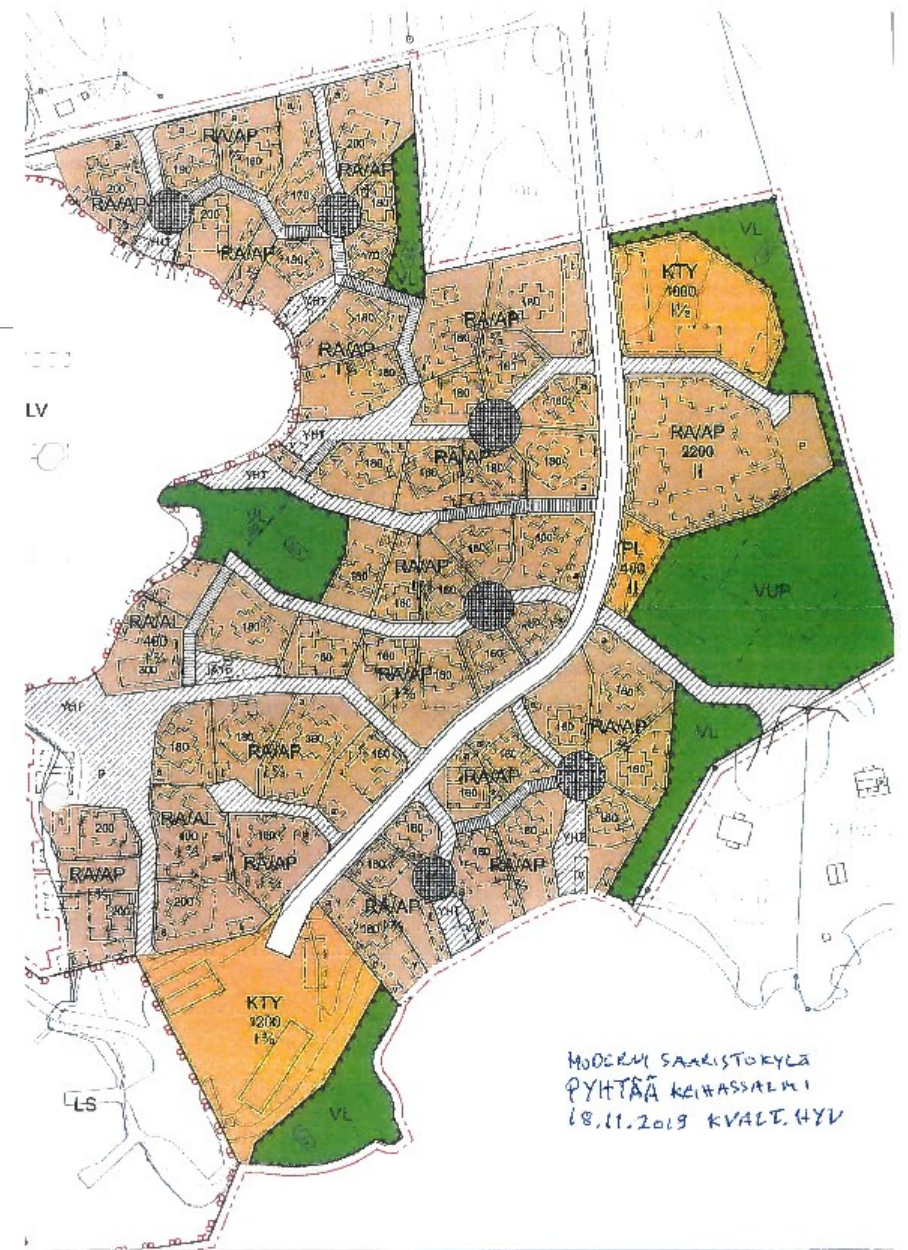
Tero Seppänen, Arkkitehti SAFA

Keihässalmi, Pyhtää

Luonnos, käyttöullakkoratkaisu
Havainnekuva 1

16.3.2023

Moderni Saaristokylä Pyhtään Keihässalmi



Suurimmat kunnat pientalojen aluerakentamisessa

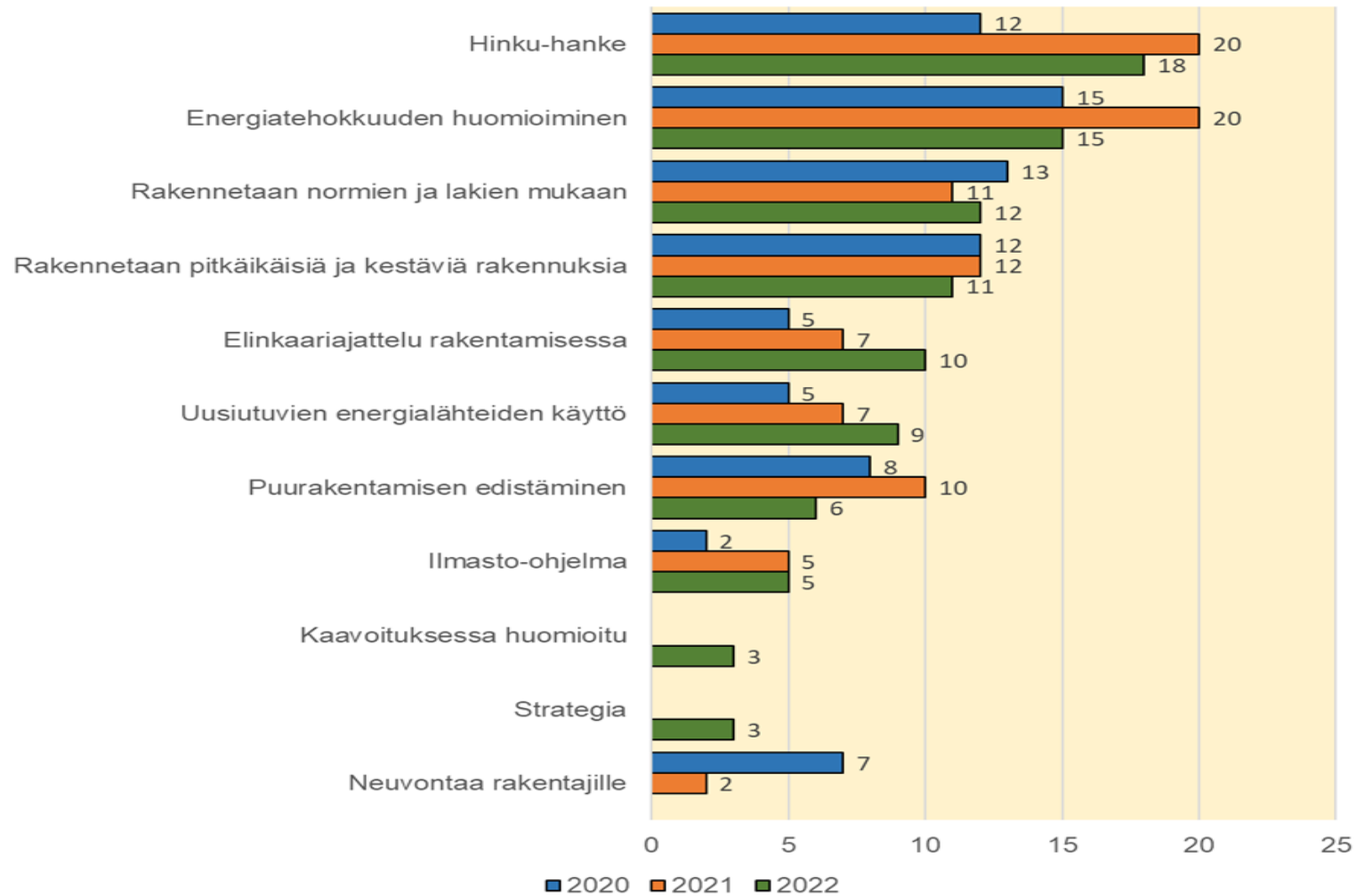
Kunta	Kunnassa 2022 pientalojen aluerakennuskohteita
	kpl
Espoo	6
Kuopio	4
Turku	3
Tuusula	3
Kangasala	2
Nousiainen	2
Rovaniemi	2
Sastamala	2
Tampere	2

Kestävän rakentamisen tavoitteita ja toimintatavat kunnassa

Kunnan vastuuhenkilöiltä kysyttiin; ”Mitä kestäväään rakentamiseen liittyviä tavoitteita ja toimitustapoja kuntanne noudattaa suunnittelussa ja rakentamisessa?”

Kestävän rakentamisen huomioiminen on kasvanut edellisvuodesta, v. 2022 jo 67 % kunnista kertoo kestävä kehityksen tavoitteitaan (2021 60 %, 2020 60 %).

KESTÄVÄÄN KEHITYKSEEN LIITTYVÄT TAVOITTEET JA TOIMINTATAVAT KUNNISSA (%)



Muut (8 %):

Monikäyttöiset ja muuntuvat tilat, pyritään kiertotalouteen, resurssiviisas-hanke, sähköautojen latauspiste, hiilijalanjäljen huomioiminen, huomiota rakennusten kunnossapitoon, pyritään tiiviiseen rakentamiseen, huomio hulavesiin ja jätteisiin.

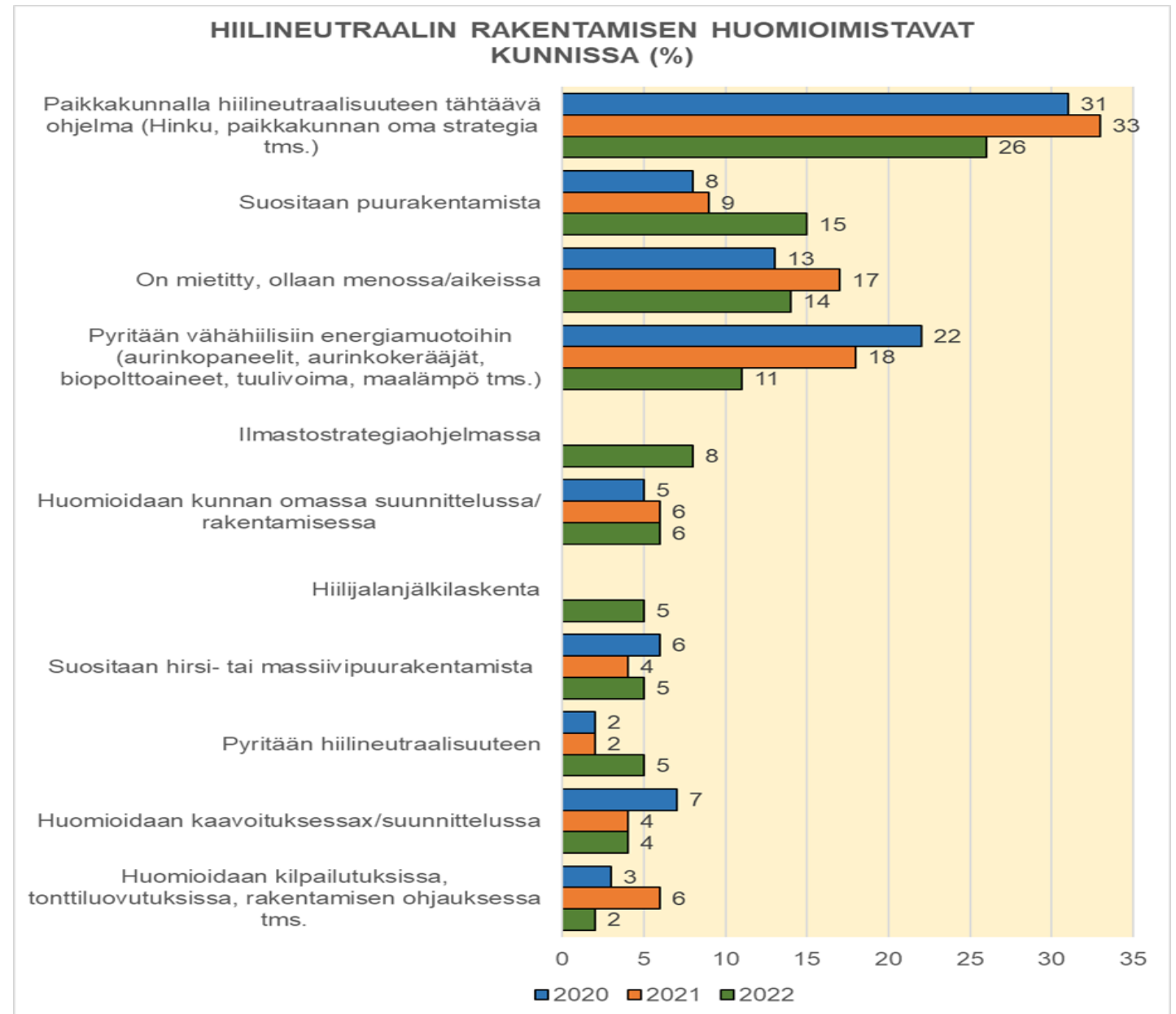
- Esimerkkeinä Hinku-hanke (18 %), energiatehokkuuden huomioiminen (15 %), pyrkimys pitkäikäisiin rakennuksiin (11 %) ja elinkaariajattelu (10 %).

Miten kunnissa kiinnitetty huomiota hiilineutraaliin rakentamiseen

Kunnan vastuuhenkilöiltä kysyttiin; ”Onko kunnassanne kiinnitetty erityistä huomiota hiilineutraaliin rakentamiseen? Jos kyllä, miten?”

Hiilineutraaliin rakentamiseen v. 2022 oli kiinnittänyt erityistä huomiota 146 kuntaa, eli 54 % kaikista. (v. 2021 54%, v. 2020 56 %)

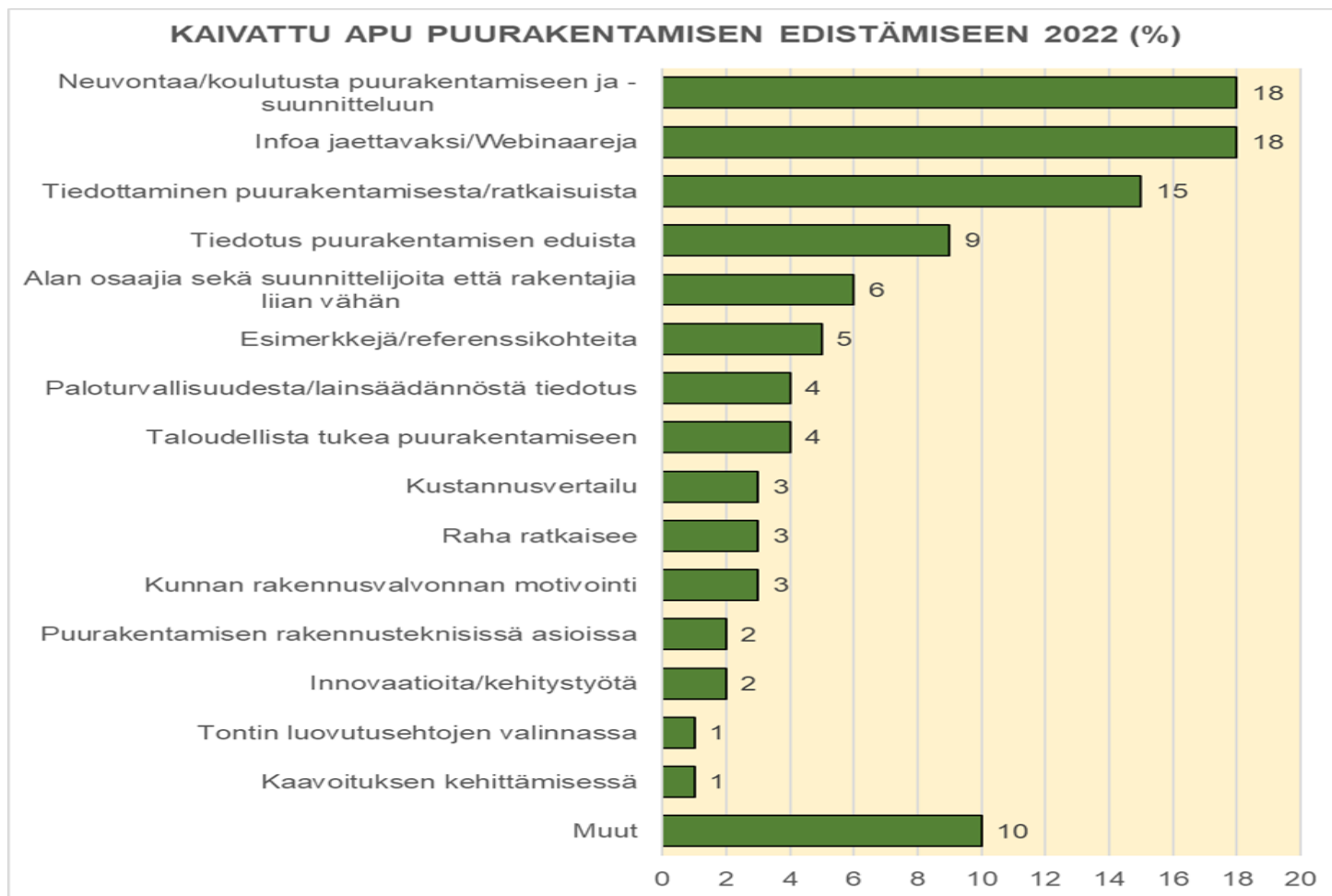
Reilu puolet kunnista kiinnittää erityistä huomiota hiilineutraaliin rakentamiseen. Mainituimpana Hinku-hanke (26 %)



Millaista apua kunta kaipaa puurakentamisen edistämiseksi

Kuntavastaavilta kysyttiin: ”Millaista apua kuntanne kaipaa puurakentamisen edistämiseksi?”

Apua kaipasi 128 kuntaa eli noin 45 % kaikista kunnista.



Kohdassa muut (10 %):

Mielletään kalliiksi, puurakentamisen tuotteistaminen, Grynderien toimintatapojen muutos, asiantuntija-apua, puun mahdollisuuksista, puun kilpailukyvyistä, päättäjien ajatusmallin muuttamisesta, ollaan seudullisissa hankkeissa, verkostoitumista, vinkkejä, yleistä asennemuutosta, tutkimuksia, teollisen rakentamisen, vuokra-asuntojen ja pientalorakentamisen yhteistyötä.

- Lähes puolet kunnista kaipaa apua puurakentamisen edistämiseksi
- Eniten kunnat kaipaavat tietoa - esimerkiksi suunnittelusta, toteutuksesta ja puurakentamisen eduista.

Kiitos!

Aarne Jussila, 0409005601, aarne@jussila.fi
Rakennustutkimus RTS Oy, www.suomirakentaa.fi

