Rakennuttajainfo 2024

Seminaari

24.9.2024

Helsinki

Seminaari

9.45–9.50 **Tervetuloa!** *Sami Haapanen, tonttipäällikkö*

9.50–10.05 **Yhdessä asuntorakentamisen sujuvoittamisen asialla**
Riikka Lahdensuo, kehittämispäällikkö

10.05–11.10 **Asuntorakentamisen palveluketjun tietoiskut**

Yleis- ja asemakaavoitus *Pasi Rajala, yleiskaavapäällikkö*
ja Susa Eräranta, asemakaavakoordinointiyksikön päällikkö
Tonttiasiat *Timo Laiho, Tontit-yksikön päällikkö*
Hankeohjaus *Kati Kiyancicek, projektinjohtaja*
Kaupunki-infra *Jarkko Karttunen, Alueellinen rakennuttaminen -yksikön päällikkö*
Rakentamisen palvelut *Mari Randell, asiakkuusjohtaja*
Rakennusvalvonta *Leena Immonen, rakennusvalvontapäällikkö*

11.10–11.40 **Ajankohtaisia strategisia ja operationaalisia asioita**

Uuden AM-ohjelman linjauksia
Hanna Dhalmann, asunto-ohjelmapäällikkö
Helsingin Velvoitepysäköinti Oy:n käynnistynyt toiminta
Mikko Syrjänen, Helsingin Velvoitepysäköinti Oy:n toimitusjohtaja

11.40–11.55 **Keskustelua**

11.55–12.00 **Loppusanat** *Sami Haapanen, tonttipäällikkö*

Yhdessä asuntorakentamisen sujuvoittamisen asialla

Teemana kaupungin ja rakennuttajien yhteistyön jatkuva parantaminen

- Helsingin kaupunki järjestää toista kertaa Rakennuttajainfo-tapahtuman, joka on erityisesti ammattimaisille asuntorakennuttajille suunnattu info- ja verkostoitumistilaisuus.

- Rakennuttajainfo-tapahtuma pidetään Kymp-talossa 24.9.2024 klo 9-12. Siinä on seminaari- ja minimessuosuudet. Kaupungin asiantuntijat tarjoavat käytännönläheistä tietoa ja opastusta kerrostalorakentamisen asiakaspolun eri vaiheista.

- Tapahtuma kuuluu Helsingin kaupungin asuntorakentamisen sujuvoittamisen toimenpiteisiin.

Helsinki

Tausta ja tavoite

- Kaupunkiympäristön toimialalla käynnistyi vuonna 2019 kehittämistyö, jolla pyritään parantamaan ammattimaisen asuntorakentamisen sujuvuutta Helsingissä.

  Tavoite: **Asiakaslähtöinen, sujuva ja ennakoitava asuntorakentamisprosessi, joka mahdollistaa kaupungin asuntotuotantotavoitteen systemaattisen saavuttamisen asuntorakentamisen laadulliset tavoitteet huomioiden.**

- Asuntorakentamisen kehittämistyötä ohjaa Kaupunkiympäristön toimialan ja Kaupunginkanslian edustajista koostuva ohjausryhmä (pj tonttipäällikkö Sami Haapanen), kehittämispäällikkö Riikka Lahdensuo vastaa kehittämistoiminnan koordinoinnista ja tuesta.

- Helsingin kaupunkistrategia 2021-2025:

  ”Asuntorakentamisprosessin sujuvoittamisen toimenpiteet toteutetaan.
  Toteutetaan voimassa olevan asumisen ja maankäytön ohjelman (AM-ohjelma) linjauksia.”

Kehittämisagendaa vuonna 2024

1. Ennakoivan hankeohjauksen parantaminen asiakaspolkujen mallintamisella
2. Rakentamisen sääntelyn kustannusvaikutusten ja perusteiden selvittäminen
3. Täydennysrakentamisen markkinointi

Asuntorakentamisen asiakaspolkuja

Rakentaminen kaupungin maalle

- Kumppanuuskaavoitus
- Täydennysrakentaminen vuokratontille
- Valmiille tontille rakentaminen

Rakentaminen yksityiselle maalle

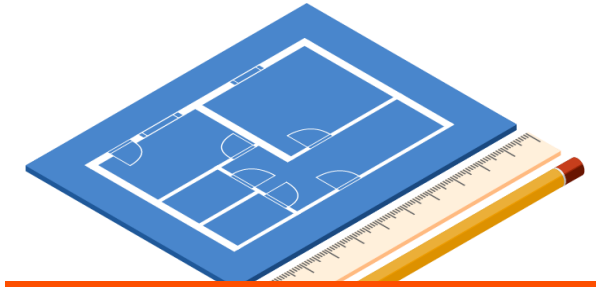
- Kumppanuuskaavoitus / Täydennysrakentaminen
- Valmiille tontille rakentaminen

HUOM. Mallit ovat yksinkertaistettuja prosessikuvauksia. Työvaiheisiin voi liittyä hankekohtaisia erityispiirteitä.

Helsinki

Yhteys kaupunkiin läpi rakennusprojektin

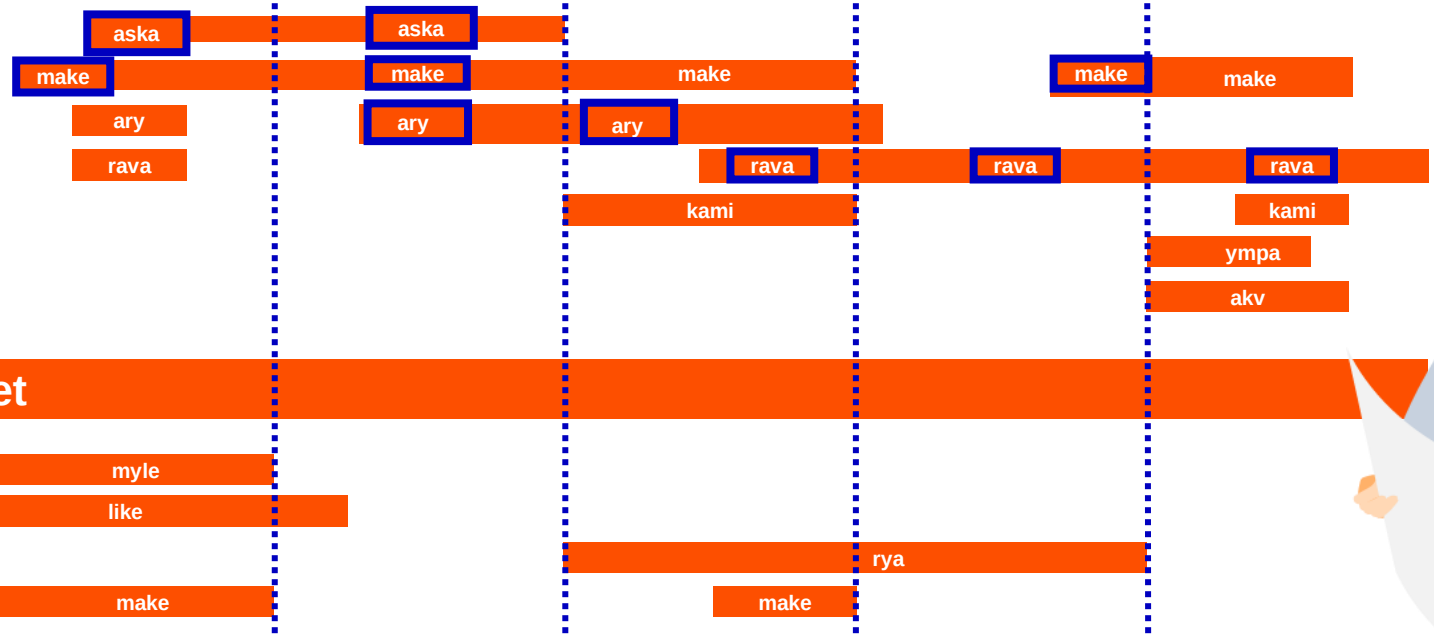
Helsinki



I	II	III	IV	V
Tavoitteet ja tarpeet selväksi yhdessä	Kaavamuutos	Suunnitelmat valmiiksi	Rakennusluvan valmistelu ja hakeminen	Rakentaminen ja valmiin tilan hyväksyttäminen

Kaupungin näkyvät toimet

- Asemakaavoitus
- Tontit
- Hankeohjaus
- Rakennusvalvonta
- Kaupunkimittaus
- Ympäristöpalvelut
- Alueiden käyttö ja valvonta



Kaupungin näkymättömät toimet

- Tekninen yleissuunnittelu
- Liikennesuunnittelu
- Katu-infran rakentaminen
- Rakentamiskelpoisuus

aska	Asemakaavoitus	ary	Aluerakentaminen	rava	Rakennusvalvonta	myle	Maankäytön yleissuunnittelu	yla	Yleiset alueet ja rakentaminen
make	Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit	kami	Kaupunkimittaus	ympa	Ympäristöpalvelut	akv	Alueiden käyttö ja valvonta	like	Liikenne- ja katusuunnittelu

Täydennysrakentaminen kaupungin vuokratontille

RAKENTAMISEN ENNAKOIVA VALMISTELU (I-IV) | RAKENTAMINEN

	I	II	III	IV	V
	OPTIMIAIKA 24 KUUKAUTTA			OPTIMIAIKA 4 KK	OPTIMIAIKA 18-20 KK
VAIHE	Tavoitteet ja tarpeet selväksi yhdessä	Kaavamuutos	Suunnitelmat valmiiksi	Rakennusluvan valmistelu ja hakeminen	Rakentaminen ja valmiin talon hyväksyttäminen
TOIMENPITEET	1. Alkuvaiheen neuvottelut make 2. Kaavamuutos-hakemuksen valmistelu make 3. Maankäytön suunnitelman työstäminen aska	4. Kaavamuutosprosessi aska 5. Alueryhmätyön aloitus ary 6. Toteuttamis-sopimuksen valmistelu ja allekirjoittaminen make	7. Suunnitelmien tarkentaminen a) Alueryhmätyö ary b) Ennakkoneuvottelut rava	8. Rakennusluvan valmistelu ja hakeminen rava 9. Olemassa olevan maanvuokrasopimuksen muutokset ja uuden pitkäaikaisen maanvuokrasopimuksen allekirjoittaminen rmake	10. Työmaan perustaminen a) Työmaavuokraukset ja kaivuluvat akv b) Yhteisjärjestelyistä ja rasitteista sopiminen rava 11. Erityissuunnitelmien toimittaminen ja katselmusten tilaus rava
KRIITTISET TUOTOKSET	Kaavamuutoshakemus ja sen liitteenä alustava maankäytön suunnitelma	Hyväksytty asemakaava, ensimmäinen alueryhmä-muistio, toteuttamissopimus	Tarkennetut suunnitelmat, varmistus tontin liittymisestä yleisiin alueisiin, alueryhmän lausunto	Rakennuslupa, uusi maanvuokrasopimus	Hakemus ja lupa alueiden väliaikaiskäytöstä, sopimukset rasitteista ja yhteisjärjestelyistä, tarkastuspöytäkirjat
	ASIAKKAAN PÄÄTÖKSET	ASIAKKAAN PÄÄTÖKSET	ASIAKKAAN PÄÄTÖKSET	ASIAKKAAN PÄÄTÖKSET	ASIAKKAAN PÄÄTÖKSET

Helsinki

Täydennysrakentaminen tai kumppanuuskaavoitus yksityiselle maalle

RAKENTAMISEN ENNAKOIVA VALMISTELU (I-IV)

RAKENTAMINEN

	I	II	III	IV	V
	OPTIMIAIKA 24 KUUKAUTTA			OPTIMIAIKA 2 KK	OPTIMIAIKA 18-20 KK
VAIHE	Tavoitteet ja tarpeet selväksi	Kaavamuutos	Suunnitelmat valmiiksi	Rakennusluvan valmistelu ja hakeminen	Rakentaminen ja valmiin talon hyväksyttäminen
TOIMENPITEET	1. Hankealoite kaavoitukseen aska 2. Kaavamuutos-hakemuksen tekeminen aska 3. Maankäytön suunnitelman työstö aska	4. Kaavamuutosprosessi aska ja mahdollinen maankäyttösopimus-menettely make 5. Alueryhmätyön aloitus ary	6. Suunnitelmien tarkentaminen a) Alueryhmätyö ary (kerrostalot) tai b) Ennakkoneuvottelut rava	7. Rakennusluvan valmistelu ja hakeminen rava	8. Työmaan perustaminen a) Työmaavuokraukset ja kaivuluvat akv b) Yhteisjärjestelyistä ja rasitteista sopiminen rava 9. Erityissuunnitelmien toimittaminen ja katselmusten tilaus rava
KRIITTISET TUOTOKSET	Kaavamuutoshakemus ja sen liitteenä alustava maankäytön suunnitelma	Hyväksytty asemakaava, maankäyttösopimus, ensimmäinen alueryhmä-muistio	Tarkennetut suunnitelmat, Varmistus tontin liittymisestä yleisiin alueisiin, alueryhmän lausunto	Rakennuslupa	Hakemus ja lupa alueiden väliaikaiskäytöstä, sopimukset rasitteista ja yhteisjärjestelyistä, tarkastuspöytäkirjat
	ASIAKKAAN PÄÄTÖKSET	ASIAKKAAN PÄÄTÖKSET	ASIAKKAAN PÄÄTÖKSET	ASIAKKAAN PÄÄTÖKSET	ASIAKKAAN PÄÄTÖKSET

Helsinki

Rakennuttajien kommentointi

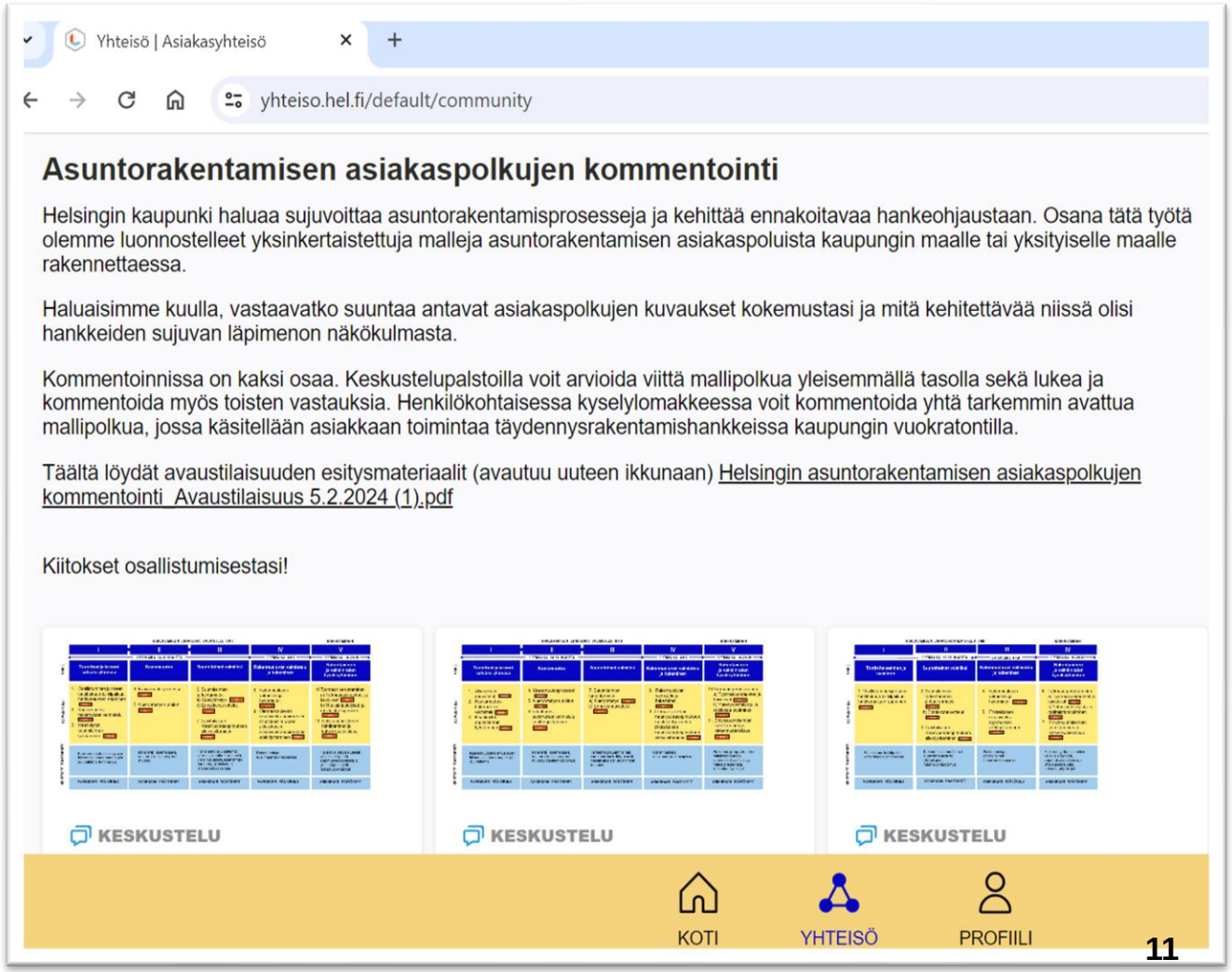
Aikataulu

Avaustilaisuus 5.2.2024

Kommentointi yhteisöalustalla 5.-25.2.2024

Syventävät haastattelut 4.-15.3.2024

Osallistamisen tulosten esittely 18.4.2024



Tiivistelmä rakennuttajien suhtautumisesta asiakaspolkujen kuvauksiin

Asiakaspolkujen kuvaaminen ja työskentely mallien kehittämiseksi koetaan hyödylliseksi.

Taloudellisista raameista ja muista projektin reunaehdoista toivotaan keskustelua ja hahmotusta mahdollisimman aikaisessa vaiheessa.

Tiedonkulussa läpi koko prosessin nähdään kehittämistarpeita: on tärkeää, että tieto kussakin vaiheessa tehdyistä toimenpiteistä, sovituista asioista ja taloudellisten tekijöiden täsmennyksistä kulkee mukana läpi prosessin.

Yhteistyön Helsingin kaupungin kanssa toivotaan kehittyvän yhä avoimempaan ja asiakaslähtöisempään suuntaan. Toiveissa on, että pitkissä ja monivaiheisissa prosesseissa olisi kaupungin puolelta yksi yhteyshenkilö läpi koko prosessin. Myös toiveita avoimemmasta keskustelusta ja vaihtoehtojen hakemisesta sekä mahdollisuudesta hankeideoiden esittämiseen matalammalla kynnyksellä nousee esiin.

Paljon voidaan saavuttaa kommunikoimalla muutenkin kuin pakollisissa ja virallisissa yhteyksissä.

Rakentamisen sääntelyn kustannusvaikutukset

.

Helsinki

Selvitystyön toteutus

- Esiselvitystyö, jossa kustannuksiltaan vaikuttavimmat määräykset kategorisoitiin, kaupunki toteutti yhteistyössä A-Insinöörit Oy:n kanssa.

- Kustannusvaikutusvaiheen selvityksen on tehnyt kaupungin ohjauksessa Sweco PM Oy.

- Hankkeen loppuraportti valmistuu lokakuun 2024 aikana.

Selvitystyön tarkoitus ja rajaus

- Selvitystyössä on arvioitu kustannuksiltaan vaikuttavimpien Helsingissä sovellettavien rakentamista säätelevien ohjeiden, ehtojen ja määräysten kustannusvaikutuksia sekä säätelyn vaikutusta hankkeiden etenemiseen. Tutkimuksessa selvitettiin myös sääntelyn perustelut.

- Selvityksessä tarkasteltiin:
  - Helsingin kaupungin yleiset tontinvarausehdot 4.10.2023
  - Helsingin asemakaavojen mallimääräykset 1.9.2023
  - Helsingin asemakaavojen mallimerkinnät 18.8.2023
  - Helsingin kaupungin rakennusjärjestys 24.5.2023
  - Helsingin rakennusvalvonnan Topten-ohjekortit

- Selvityksessä on keskitytty vain hankkeelle koituviin toteutuskustannuksiin. Rakennuttajalle tai kaupungille syntyviä tuloja taikka asukkaalle syntyviä säästöjä ei huomioitu. Tarkastelua ei lähtökohtaisesti ulotettu pakottavasta lainsäädännöstä johtuviin määräyksiin.

Selvityksessä käytetyt menetelmät

- Määräyksiä, ehtoja ja ohjeita sovellettiin kolmeen tyyppitaloon: pistetalo, lamellitalo ja umpikortteli. Tyyppitaloille laadittiin viitemallit, jotka perustuivat toteutettuihin ATT:n hankkeisiin: pistetalo Myllypurossa, lamellitalo Herttoniemessä ja umpikortteli Sompasaaressa.

- Kustannusvaikutuksia arvioitiin soveltamalla määräyksiä viitemallin suunnitelmaan. Viitemallien laatutaso asetettiin ”normaaliin perustasoon”. Kustannukset arvioitiin viitemallille sekä soveltamisen jälkeen kullekin määräykselle erikseen.

- Pohjaolosuhteiden vaikutus perustamiskustannuksiin, puurakentamisen, hiilijalanjälkitavoitteen ja pysäköintiratkaisun kustannukset selvitettiin erikseen.

Kustannusvaikutusten arviointi

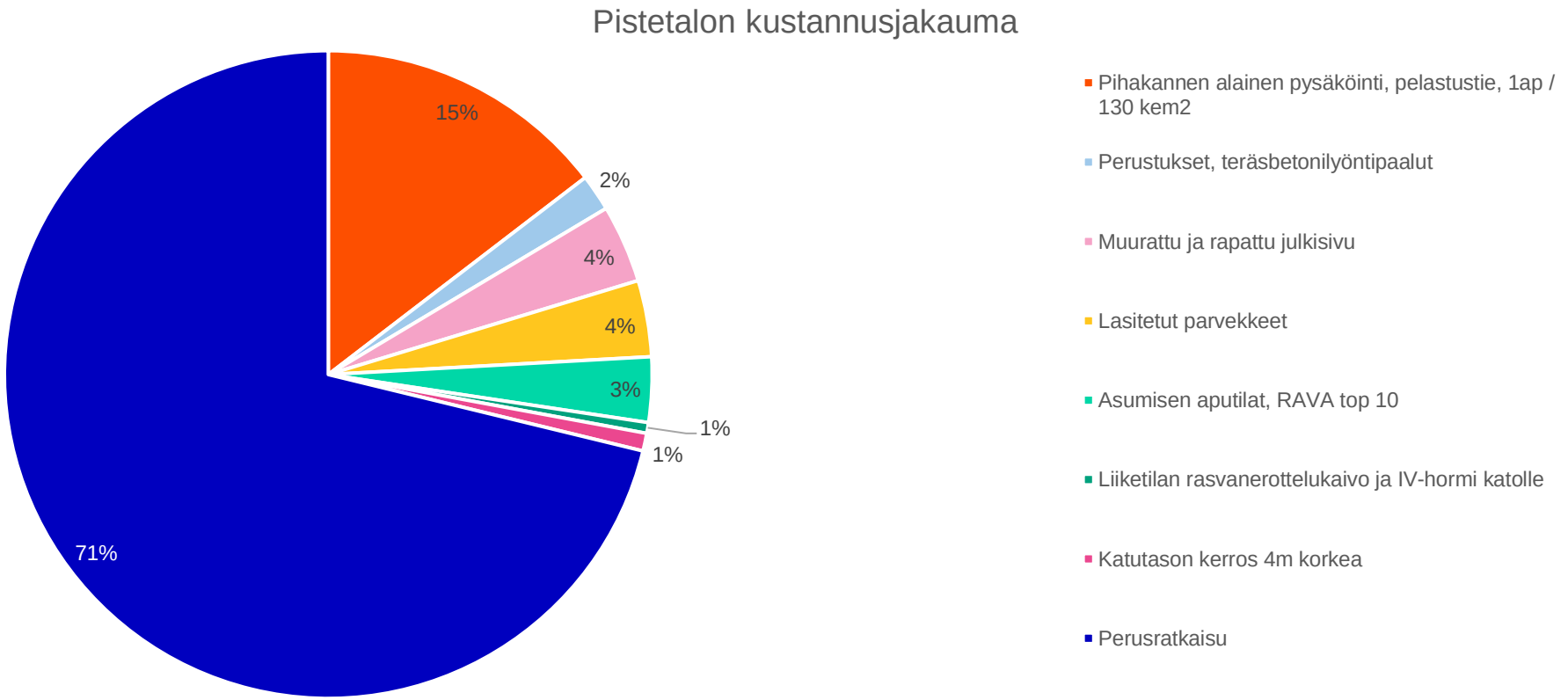
- Vaikutus rakennuskustannuksiin on esitetty pääosin €/asm2 ja suhteellisena osuutena rakennuskustannuksista (%) verrattuna viitemallien perustasoon. Toteutuskustannukset on selvitetty viitemallin kanssa yhtenevällä tavoitehintamenettelyllä ja ne sisältävät rakentamisen kustannukset, yleiskustannuksen, katteen ja varaukset sekä 24 % arvonlisäveron.

- Kustannusselvityksessä ei ole huomioitu rakennuttamis- ja liittymäkustannuksia, tonttikustannuksia, kaavoituskustannuksia, maankäyttömaksuja tai korkokuluja.

- Jokaisesta määräyksestä on tehty myös sanallinen tarkastelu, joka ottaa kantaa määräyksen vaikutuksiin sekä kustannusten yleiseen sovellettavuuteen.

- Selvitystyön tulosta tarkastellessa on huomioitava, että kustannusvaikutukset ovat hankekohtaisia. Selvitystyö antaa käsityksen erilaisten määräysten kustannusvaikutuksen suuruusluokasta.

Luonnos: määräysten kustannus-vaikutusten suhteellinen osuus pistetalossa



Määräysten perustelut

- Kuntien on Maankäyttö- ja rakennuslain mukaisesti huolehdittava maankäytön suunnittelusta ja maapolitiikasta alueellaan. Säätelyä ohjaa mm. Maankäyttö- ja rakennuslaki, mutta kunnilla on mahdollisuus käyttää tarkoituksenmukaisuusharkintaa.

- Tarkastellut määräykset ja ohjeet ovat osa Helsingin velvollisuutta ja oikeutta maankäytön suunnitteluun ja ohjaukseen.

- Helsingin kaupungin tavoitteina on edistää mm. hyvää asuinympäristöä, asuntotuotantoa, sujuvaa liikennettä, elinkeinoelämää, palveluiden saatavuutta ja luonnonvarojen säästeliästä käyttöä, energiatehokkuutta ja ekologisia arvoja, sekä viihtyisää ja sosiaalisesti kestävää kaupunkirakennetta.

- Säätelyn perustelut selvitettiin määräys-, ehto- ja ohjekohtaisesti kunkin niitä asettavan osapuolen haastatteluin.

Täydennysrakentamisen markkinointi

.

Helsinki

Täydennys-rakentamisen neuvontapilotti

Kohdealueina Kontula, Lauttasaari ja Länsi-Pakila

Helsinki

Kuva: Jussi Hellsten

Projektin tausta ja tavoitteet

- Helsingin kaupunki on tarjonnut vuoden 2024 aikana uudenlaista neuvontapalvelua, jonka tavoitteena on tehdä täydennysrakentamisesta helpompaa taloyhtiöille ja kiinteistöjen omistajille.

- Neuvontaa annetaan pilottialueilla, jotka on valittu Kontulasta, Länsi-Pakilasta ja Lauttasaaresta (Vattuniemi ja Katajaharju). Kohdealueiden valinnassa yhteinen nimittäjä on se, että kaikille on luotu alueelliset suunnitteluperiaatteet. Erona ovat erilaiset maanomistussuhteet ja rakennuskanta: pilotissa haetaan monipuolisesti kokemuksia toimintamalleista vuokra- ja omistus- sekä pientalo- ja kerrostalotonttivaltaisilla alueilla.

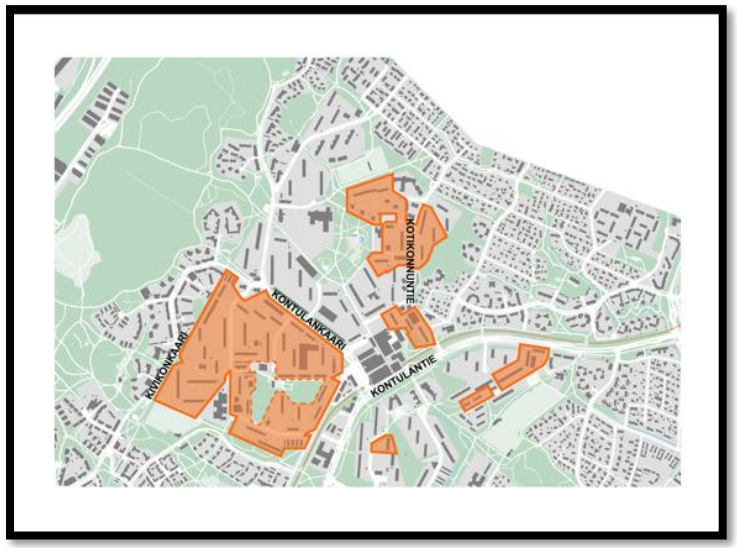
- Neuvontapalvelun toteuttaa kilpailutuksen voittanut suunnittelutoimisto Muuan Oy. Konsultit rakentavat prosessissa yhteistyötä kaupungin, taloyhtiöiden tai kiinteistönomistajien sekä rakennusyhtiöiden välille ja edistävät täydennysrakentamishankkeiden alkuvaiheen valmistelua vuoden 2024 aikana. Neuvontaan kuuluu taloyhtiöiden ja kiinteistöjen tilanteen kartoitusta sekä rakentamishankkeiden talousyhtälöiden alustavaa arviointia.

- Hankkeesta saadut opit pyritään hyödyntämään jatkossa myös muilla asuinalueilla.

Palvelulupaus asiakkaille

- Kerromme täydennysrakentamisen mahdollisuuksista asuinalueellanne.
- Opastamme täydennysrakentamisen eri vaiheista ja neuvomme, miten suunnittelua voi edistää omassa taloyhtiössä sekä yhteistyössä viereisten taloyhtiöiden kanssa.
- Teemme alustavan arvion tonttinne täydennysrakentamisen mahdollisuuksista, kustannuksista ja tuotoista. Taloyhtiöllenne tuotetaan alustava hankekortti, jonka tiedot voivat toimia jatkosuunnitelmien pohjana ja taloyhtiön päätöksenteon apuna.

Kohdealueet kartalla



Kontulan kerrostaloalue

Lauttasaari: Katajaharju ja Vattuniemi

Länsi-Pakila

Helsinki

Neuvonnan vaiheet

Aloitustilaisuudet ja kartoituskyselyt

Helmi-huhtikuu 2024

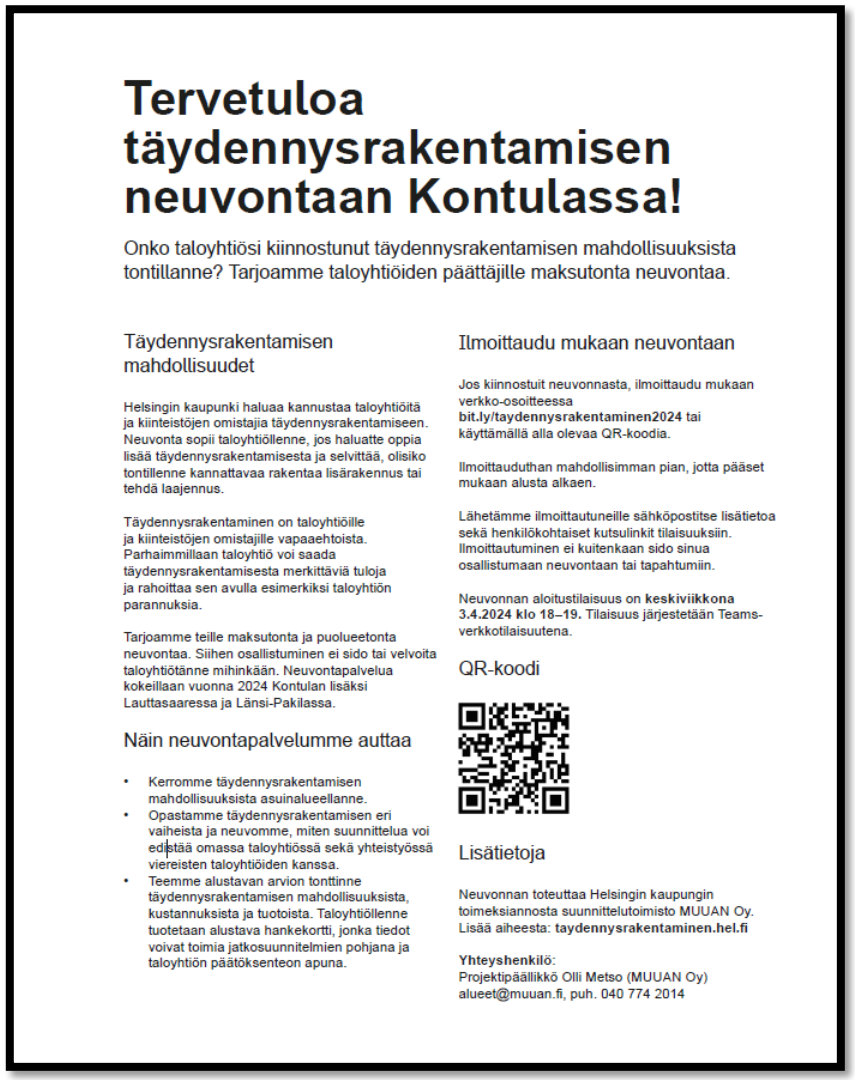
Alueille tuotettiin uutislehtiset neuvontapalvelusta. Taloyhtiöiden päättäjät ja kiinteistöjen omistajat tavoitettiin kattavasti postitse sekä puhelimitse. Neuvontapalveluun sähköisen uutiskirjeen tilaajiksi ilmoittautui noin 200 henkilöä.

Alueiden aloitustilaisuuksiin (Teams) osallistui noin 100 henkeä. Heistä useimmat täyttivät kartoituskyselyn, jolla selvitettiin rakennuksen tai taloyhtiön tilannetta täydennysrakentamisen näkökulmasta:

- Tunnistetut korjaustarpeet
- Aiemmin tehdyt täydennysrakentamissuunnitelmat
- Kiinnostus täydennysrakentamista kohtaan

Vastaukset toimivat lähtökohtana kiinteistökohtaiselle neuvonnalle.

Uutislehtinen pilottialueiden asukkaille



Tervetuloa täydennysrakentamisen neuvontaan Kontulassa!

Onko taloyhtiösi kiinnostunut täydennysrakentamisen mahdollisuuksista tontillanne? Tarjoamme taloyhtiöiden päättäjille maksutonta neuvontaa.

Täydennysrakentamisen mahdollisuudet

Helsingin kaupunki haluaa kannustaa taloyhtiöitä ja kiinteistöjen omistajia täydennysrakentamiseen. Neuvonta sopii taloyhtiöllenne, jos haluatte oppia lisää täydennysrakentamisesta ja selvittää, olisiko tontillenne kannattavaa rakentaa lisärakennus tai tehdä laajennus.

Täydennysrakentaminen on taloyhtiöille ja kiinteistöjen omistajille vapaaehtoista. Parhaimmillaan taloyhtiö voi saada täydennysrakentamisesta merkittäviä tuloja ja rahoittaa sen avulla esimerkiksi taloyhtiön parannuksia.

Tarjoamme teille maksutonta ja puolueetonta neuvontaa. Siihen osallistuminen ei sido tai velvoita taloyhtiötänne mihinkään. Neuvontapalvelua kokeillaan vuonna 2024 Kontulan lisäksi Lauttasaaressa ja Länsi-Pakilassa.

Näin neuvontapalvelumme auttaa

- Kerromme täydennysrakentamisen mahdollisuuksista asuinalueellanne.
- Opastamme täydennysrakentamisen eri vaiheista ja neuvomme, miten suunnittelua voi edistää omassa taloyhtiössä sekä yhteistyössä viereisten taloyhtiöiden kanssa.
- Teemme alustavan arvion tonttinne täydennysrakentamisen mahdollisuuksista, kustannuksista ja tuotoista. Taloyhtiöllenne tuotetaan alustava hankekortti, jonka tiedot voivat toimia jatkosuunnitelmien pohjana ja taloyhtiön päätöksenteon apuna.

Ilmoittaudu mukaan neuvontaan

Jos kiinnostuit neuvonnasta, ilmoittaudu mukaan verkko-osoitteessa **bit.ly/taydennysrakentaminen2024** tai käyttämällä alla olevaa QR-koodia.

Ilmoittauduthan mahdollisimman pian, jotta pääset mukaan alusta alkaen.

Lähetämme ilmoittautuneille sähköpostitse lisätietoa sekä henkilökohtaiset kutsulinkit tilaisuuksiin. Ilmoittautuminen ei kuitenkaan sido sinua osallistumaan neuvontaan tai tapahtumiin.

Neuvonnan aloitustilaisuus on **keskiviikkona 3.4.2024 klo 18–19.** Tilaisuus järjestetään Teams-verkkotilaisuutena.

QR-koodi

Lisätietoja

Neuvonnan toteuttaa Helsingin kaupungin toimeksiannosta suunnittelutoimisto MUUAN Oy. Lisää aiheesta: **taydennysrakentaminen.hel.fi**

Yhteyshenkilö:
Projektipäällikkö Olli Metso (MUUAN Oy)
alueet@muuan.fi, puh. 040 774 2014

Henkilökohtaiset neuvonnat ja hankekortit

Touko-kesäkuu 2024

Henkilökohtaisiin neuvontoihin osallistui noin 50 eri taloyhtiön tai kiinteistön edustajaa. Neuvonnat, jotka olivat kestoltaan 45 min, järjestettiin alueiden kirjastoissa tai konsultin toimistolla.

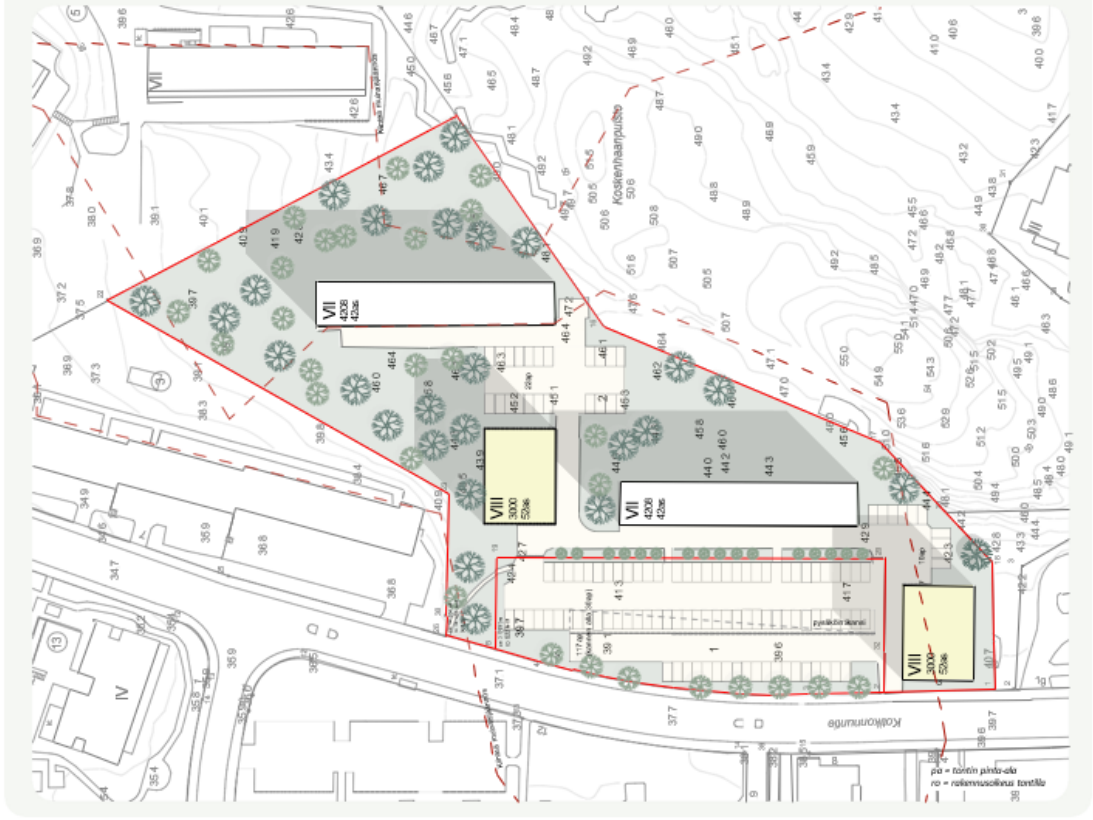
Hankekortteja laadittiin 43 kappaletta. Hankekortit alueittain: Kontula 5 kpl, Lauttasaari 8 kpl,
Länsi-Pakila 30 kpl.

Neuvontojen pohjalta kiinteistöille laadittiin 2-3 vaihtoehtoista täydennysrakentamisluonnosta massoitteluineen. Hankekorttiin kirjattiin suunnitelmien rakennusoikeus, suunnitelmien perusperiaatteet kuvina ja tekstinä, suunnitelmien arviointi sekä johtopäätökset laadituista vaihtoehdoista.

Esimerkki hankekortin suunnitelmasta

VE02 Uusi rakennus asuintontille
Täydennysrakentamisen mahdollisuudet

Täydennysrakentamisen version kuvaus



VE02 Uusi rakennus asuintontille
Täydennysrakentamisen mahdollisuudet

Täydennysrakentamisen version kuvaus

Nykyiset rakennukset säilytetään. Tontin 2 etelä- ja keskiosaan sijoitetaan uudet 8-kerroksiset kerrostalot. Tonttitehokkuus e=1,2

Tonttien nykyiset ajoyhteydet säilyvät. Tontille 1 toteutetaan uusi osittainen pysäköintikansi ja nykyistä pysäköintiä tehostetaan. Uutta maantasopysäköintiä sijoitetaan nykyisten lamellitalojen väliin tontin 2 keskiosaan sekä tontin eteläosaan.

Uusien pysäköintialueiden toteutuksessa on huomioitava alueen maastonmuodot.

kaksi erillistä tonttia

tonttitehokkuus e=1,2

7- ja 8-kerroksisia kerrostaloja

Laskelmat

Tonttien pinta-alat yht.	**15 165 m²**
Tontti 1	3 111
Tontti 2	12 054
Rakennusten kerrosala yht.	**14 416 k-m²**
Tontti 2	
Talo 1 (nykyinen)	4 208
Talo 2 (nykyinen)	4 208
Uudisrakentaminen	6 000
Kerroslukumäärä	
Tontti 2	
Talo 1 (nykyinen)	7
Talo 2 (nykyinen)	7
Uudisrakentaminen	8
Rakennusoikeus yht.	**15 038 k-m²**
Tontti 1	622
Tontti 2	14 416
Rakennusoikeuden muutos	**5 916 k-m²**
Nykytilanne	9 122
Uusi VE01	12 038
Asuntoja yht.	**188 as.**
Tontti 2	
Talo 1 (nykyinen)	42
Talo 2 (nykyinen)	42
Uudisrakentaminen	52+52
Autopaikkoja yht.	**153 ap**
autopaikkavaatimus**	
Tontti 2	153
suunnitelmassa esitetty	
Tontti 1	116
Tontti 2	37

*asuntomäärä perustuu kerrostaloasuntojen keskipinta-alaan 57 m² (Helsingin kaupunki)
**normien 1 ap/210 k-m² mukainen

MUUAN Oy
Tulevaisuuden rakentamisen suunnittelutoimisto
Vironkatu 7F, 00170 Helsinki, Finland

Täydennysrakentamisen neuvonta 2024

Hankevaihtoehtojen taloudellinen arviointi

Elokuu 2024

Hanketalousasiantuntija laati luonnosten perusteella taloudelliset arviot erilaisten hankevaihtoehtojen mahdollisista kuluista ja tuotoista.

Konsultin laskelmat perustuvat kartoituskyselyissä ilmoitettuihin ja julkisista lähteistä saataviin tietoihin sekä arvioihin uuden rakentamisen mukaisista laajuuksista. Arviot ovat suuntaa antavia ja edellyttävät lisäselvityksiä tarkkuustason parantamiseksi.

Myös esitetyt täydennysrakentamisen mallit edellyttävät lisäselvityksiä ja lisäsuunnittelua täydennysrakentamishankkeiden eteenpäin viemiseksi.

Täydennysrakentamisen iltamat yhteistyöprosessista

Syyskuu 2024

Neuvonnoissa nousi esiin taloyhtiöiden ja kiinteistöjen omistajien halu sekä tarve ymmärtää paremmin täydennysrakentamisen taloutta ja prosesseja. Iltamissa käytiinkin läpi yhteistyöprosessia kaavoituksen, taloyhtiön päätöksenteon ja sopimusten näkökulmista. Myös Kiinteistöliiton ja energiaremonttiasioiden asiantuntijat olivat mukana neuvomassa.

Alueittaiset iltamatilaisuudet pidettiin 11.-16.9.2024.
Niihin osallistui yhteensä noin 50 henkeä.

Helsinki

Täydennysrakentamisen minimessut tulossa

Marraskuu 2024

Hankkeen päätöstilaisuuden yhteydessä 27.11.2024 Kymp-talolla (Työpajankatu 8) järjestetään **Täydennysrakentamisen minimessut.**

Tavoitteena on, että täydennysrakentamishankkeisiin ryhtymistä suunnittelevat taloyhtiöiden päättäjät, kiinteistöjen omistajat ja isännöitsijät voivat tutustua rakennusalan toimijoihin ja käydä keskustelua hankeaihioista.

Näytteilleasettajiksi kutsutaan rakennuttajia, rakennusliikkeitä, rakennuttajakonsultteja, suunnittelutoimistoja ja sopimusasioista vastaavia tahoja.

Haku näytteilleasettajaksi aukeaa 3.10.2024. Tervetuloa mukaan!

Projektin onnistumisen arviointi ja jatkosuunnitelmat

Marras-joulukuu 2024

Projektin onnistumista arvioidaan mm. seuraavilla kriteereillä:

- Soveltamiskelpoinen konsepti
- Ulkoisen asiakaskyselyn tulokset: informaation hyödyllisyys, yhteistyön edistäminen, projektien eteneminen
- Sisäisen asiakaskyselyn tulokset: kaavoittajien ja maankäytön asiantuntijoiden ajansäästö, yhteistyön laatu, projektien eteneminen

Hankkeen oppien soveltamisesta tullaan käymään keskustelua loppuvuoden aikana.

Asuntorakentamisen palveluketjun tietoiskut

Asuntorakentamisen palvelupolku pääpiirteittäin

STRATEGINEN SUUNNITTELU

OPERATIIVINEN SUUNNITTELU

HANKKEIDEN SUUNNITTELU JA TOTEUTUS

Yleiskaavoitus

Asemakaavoitus

Tontin varaus

Kiinteistön muodostus

Rakennuslupa

Maanhankinta

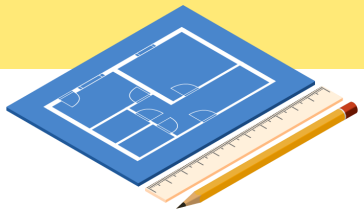
Tontin lyhytaikainen vuokraus → vuokraus / myynti

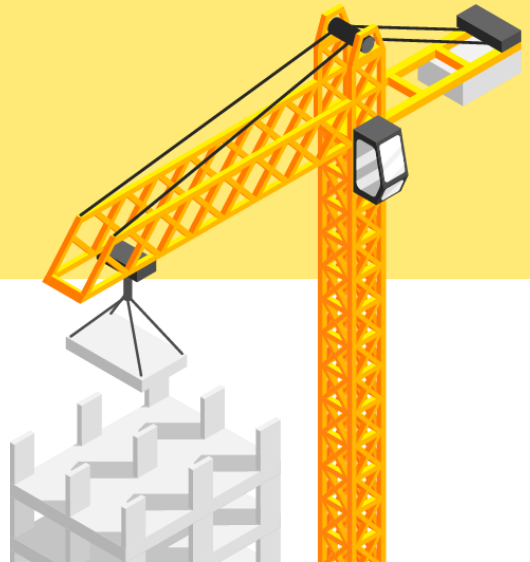
Rakentaminen

Käyttöönotto

Tontin rakentamiskelpoiseksi saattaminen

Ympäristöluvat





Helsinki

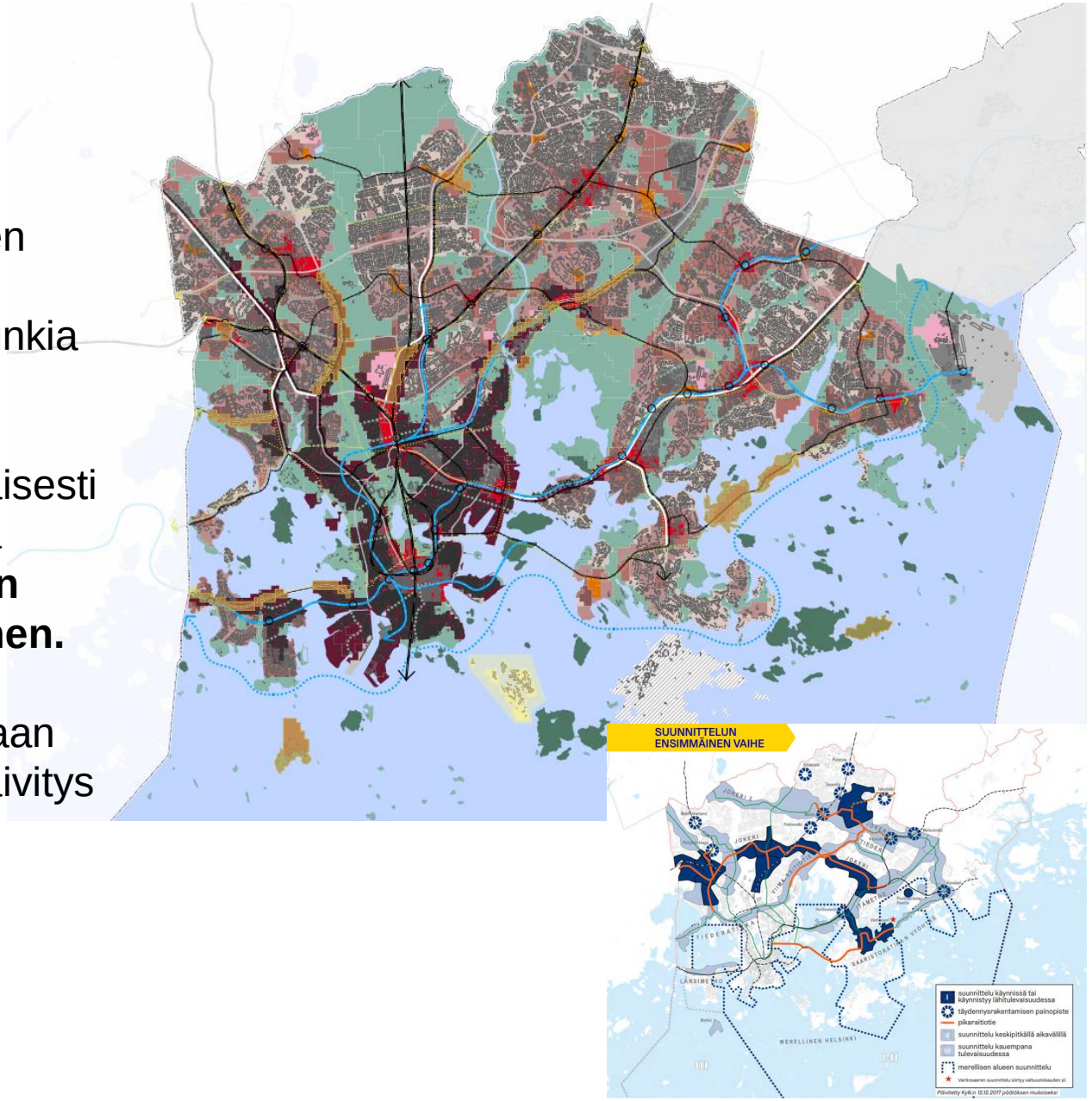
Yleis- ja asemakaavoitus

Yleiskaava 2016

- **Yleiskaava 2016** ohjaa maankäytön ja liikenteen suunnittelua Helsingissä. Helsinkiä kehitetään raideliikenteen verkostokaupunkina kantakaupunkia laajentaen.

- Korkeimman hallinto-oikeuden päätöksen mukaisesti kaupunginvaltuuston 26.10.2016 hyväksymästä yleiskaavasta kumottiin eräitä osia. **Yleiskaavan kokonaisuus on kuitenkin eheä ja ajantasainen.**

- Maankäytön tarkempaa suunnittelua ohjelmoidaan **yleiskaavan toteuttamisohjelmassa**, jonka päivitys valmistellaan vuoden 2025 keväällä ja syksyllä. Samassa yhteydessä tunnistetaan **uusien osayleiskaavojen tarve** seuraavalle valtuustokaudelle

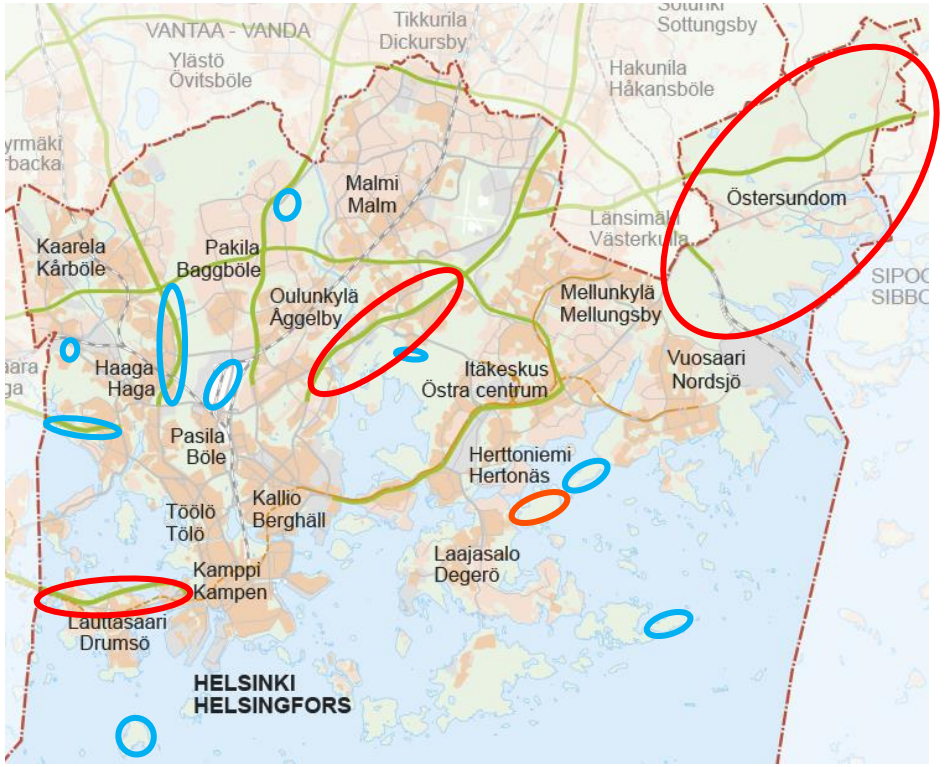


Helsinki

Neljä osayleiskaavaa vireillä

- Yleiskaavan 2016 toteuttamisohjelman päivityksen yhteydessä v. 2021 tarkasteltiin yleiskaavakokonaisuuden täydentämis- ja muuttamistarpeita koko kaupungin alueella.

- Vireillä olevat osayleiskaavat:
  - **Länsiväylän ympäristö**
  - **Viikinranta–Lahdenväylä**
  - **Östersundom**
  - **Vartiosaari**



Helsinki

Länsiväylän ympäristön osayleiskaava

Saija Miettinen-Tuoma

Helsinki

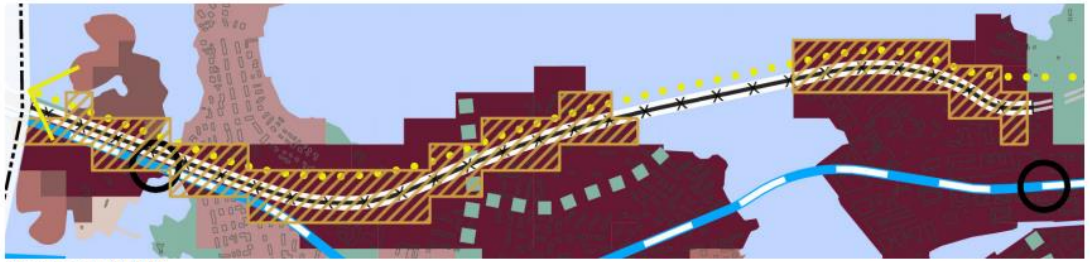
Tavoite

- Maankäytön ja liikenteen kokonaisuuden ratkaiseminen
- Kantakaupungin laajentaminen
- Moottoritieympäristön viihtyisyyden parantaminen
- Satamatunnelin kytkeytyminen kaupunkirakenteeseen ja liikennejärjestelmään

Länsiväylä

Alueelta on kumottu Kaupunkibulevardi-kaavamerkintä sekä sen varteen rajautuvat kaavamerkinnät Kantakaupunki C2 sekä Asuntovaltainen alue A1.

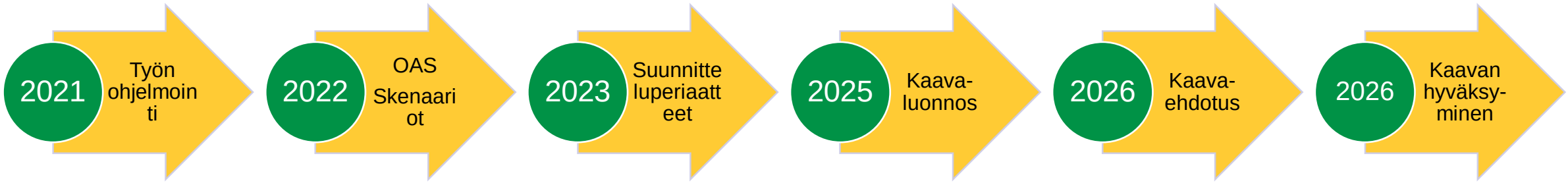
Alueella jää voimaan Yleiskaava 2002 merkintöineen ja määräyksineen sekä Koivusaaren osayleiskaava.



Yleiskaava (2016)

Helsinki

Prosessi ja aikataulu



Helsinki

Viikinrannan-Lahdenväylän osayleiskaava

Jouko Kunnas

Helsinki

Viikinrannan–Lahdenväylän oyk

Osayleiskaavalla:

- eheytetään yleiskaavallinen kokonaisuus Yleiskaavasta 2016 kumotun osan alueella
- samanaikaisesti omina hankkeinaan laaditaan Keski-Viikin kaavarunko ja Pihlajiston suunnitteluperiaatteet

Viikinranta:

- kantakaupungin jatke, joka tukeutuu Viima-pikaraitiotiehen ja yhdistää Arabianrannan Viikkiin

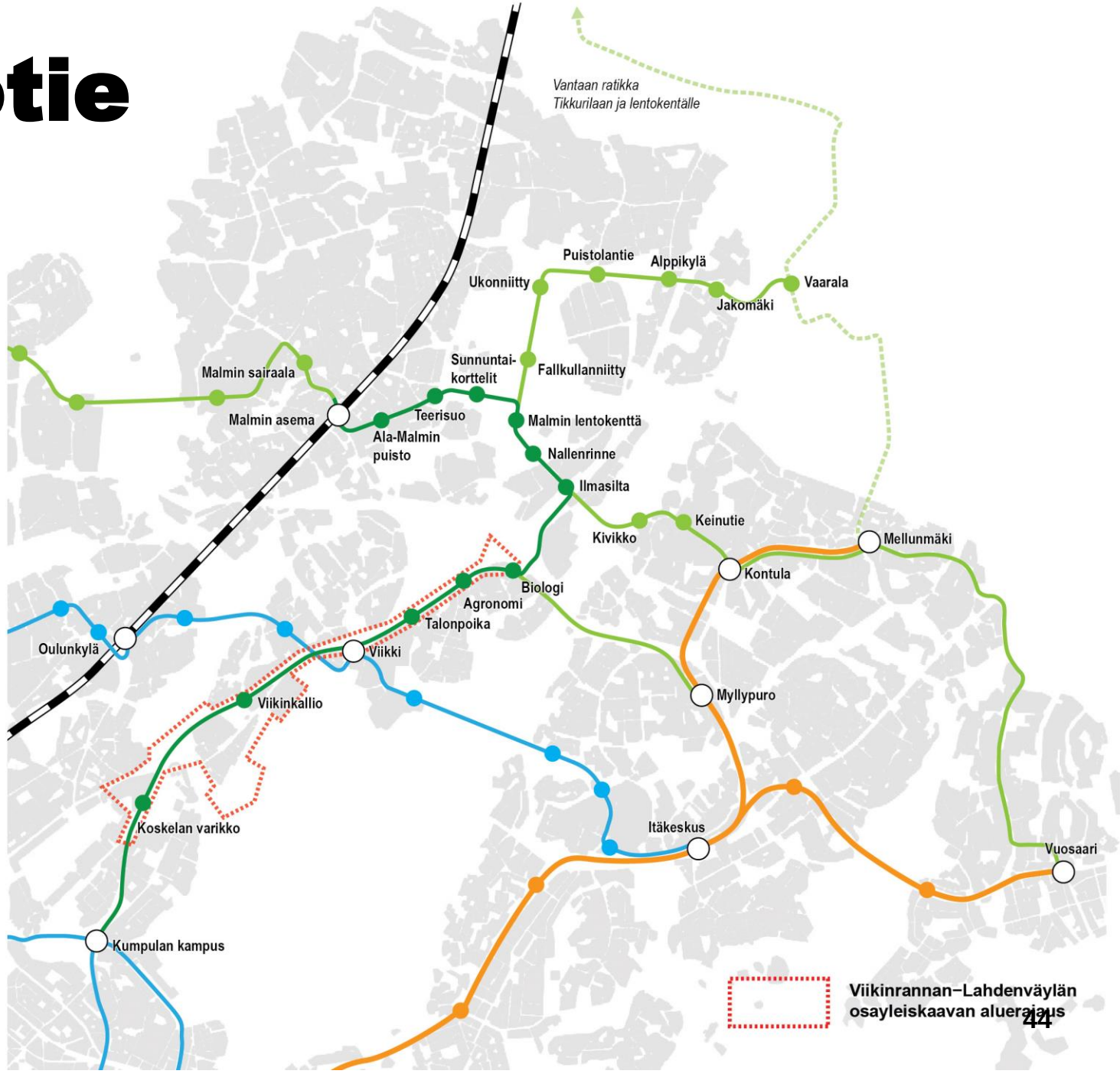
Lahdenväylä:

- valtakunnallinen pääväylä, jonka haitallisia ympäristövaikutuksia vähennetään

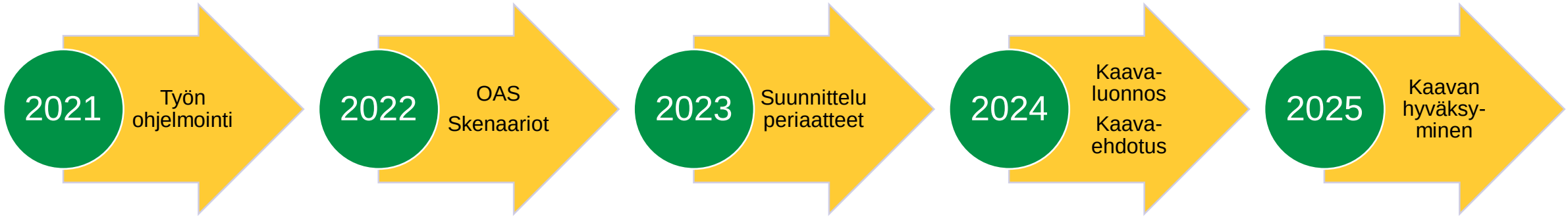
Helsinki

Viima-pikaraitiotie

Osa koillisen raideliikenneverkostoa
ja pääyhteys Malmin kentälle



Aikataulu ja prosessi



Helsinki

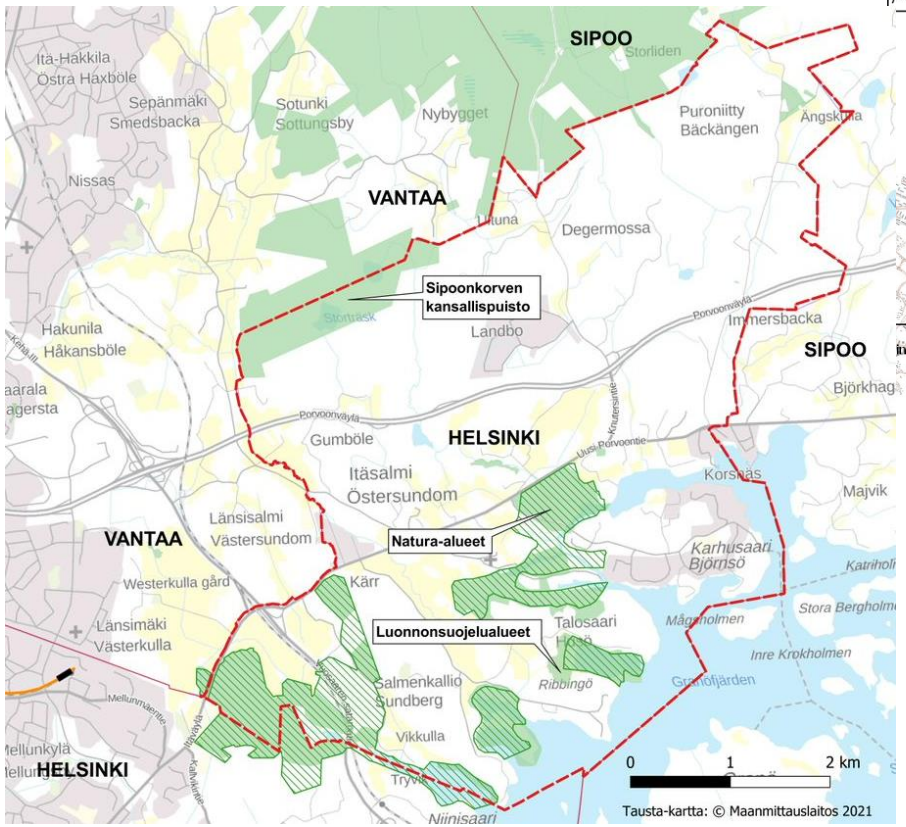
Östersundomin osayleiskaava

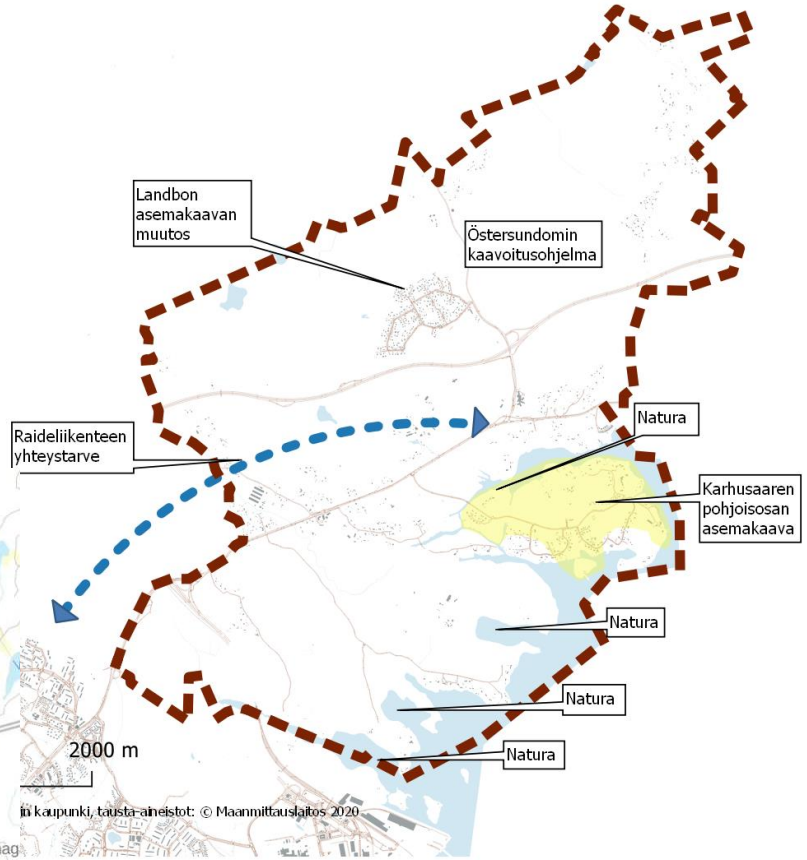
Anne Karlsson

Helsinki

Alue ja kuvaus

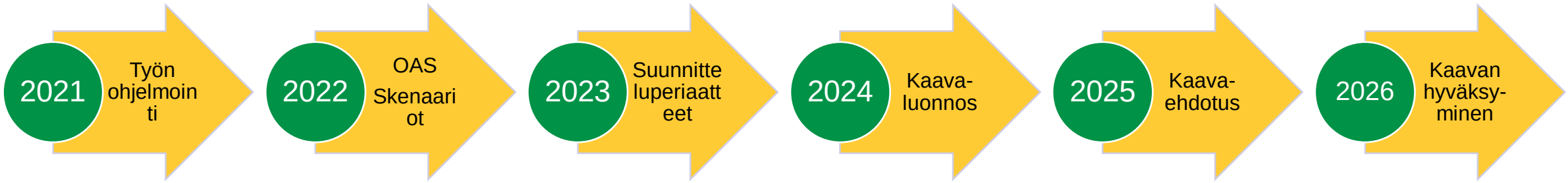
- Osayleiskaava-alue on koko Östersundomin suurpiiri.
- Keskeiset ratkaistavat asiat raideliikenneyhteys ja siihen liittyvä maankäyttö sekä viher- ja virkistysverkoston vahvistaminen.
- Natura- ja luonnonsuojelualueet sekä ekologisten yhteyksien turvaaminen keskeinen lähtökohta alueen suunnittelulle.





Helsinki

Prosessi ja aikataulu



Helsinki

Vartiosaaren osayleiskaava

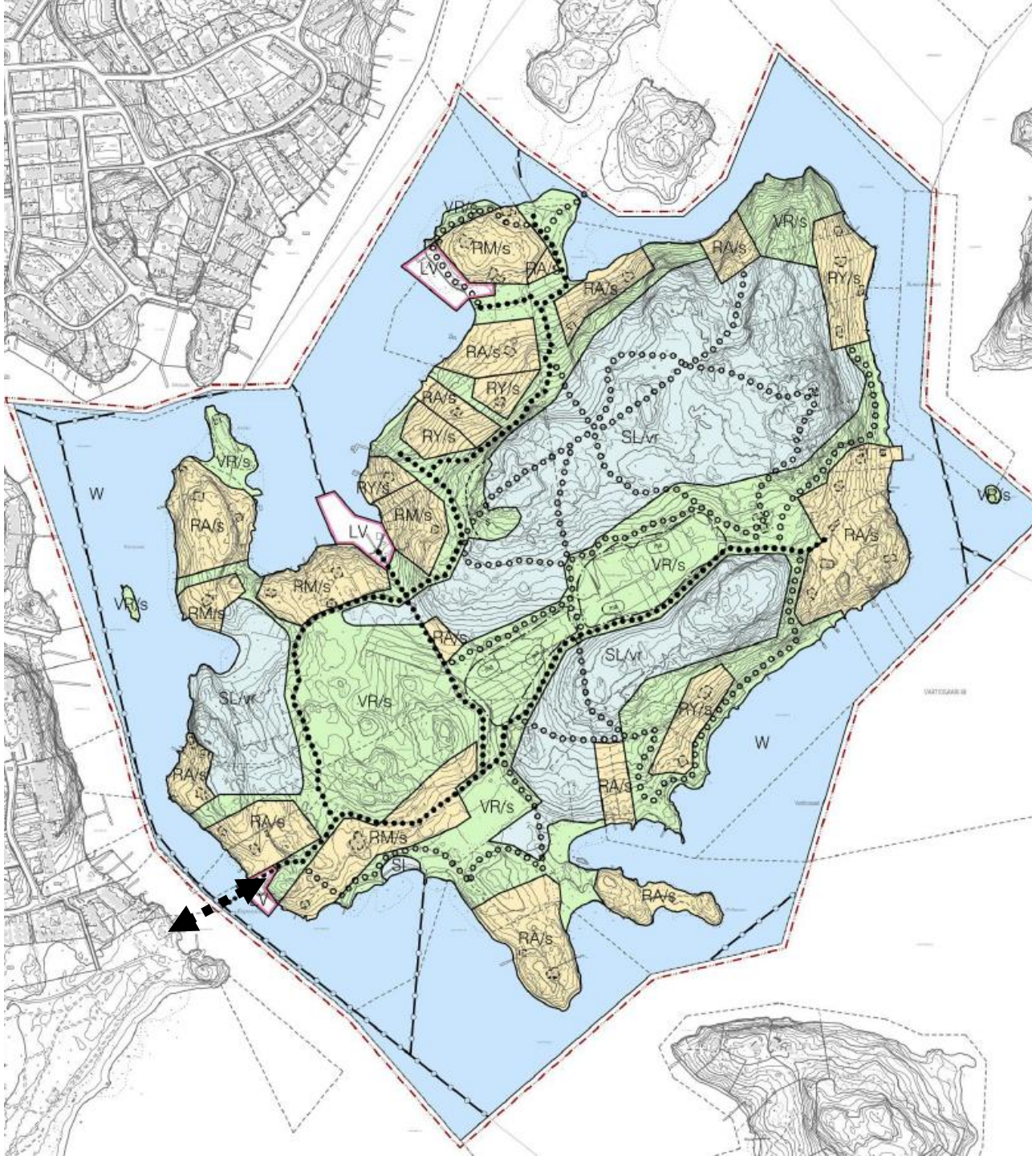
Raisa Kiljunen-Siirola

Helsinki

Kaupunkistrategia 2021-2025

”Osoitetaan Vartiosaari virkistyskäyttöön”

Helsinki



YLEISKAAVAMERKINNÄT JA
-MÄÄRÄYKSET

VR/s

Retkeily- ja ulkoilualue, jolla ympäristö säilytetään.

Luonto- ja maisema-arvot, kulttuurihistorialliset arvot sekä geologiset arvot tulee säilyttää ja niitä tulee vaalia. Virkistyspalvelujen rakentaminen on mahdollista siten, että rakentaminen soveltuu mittakaavaltaan, rakentamistavaltaan ja sijainniltaan olevaan rakennuskantaan ja kulttuurihistoriallisesti arvokkaaseen ympäristöön ja maisemaan.

RA/s

Loma-asuntoalue, jolla ympäristö säilytetään.

Alueella on säilytettävä suojelumerkinnöillä osoitetut rakennukset sekä vaalittava ja ennallistettava huvilakulttuurin erityispiirteisiin liittyvää rakennuskantaa, puutarhamaista ympäristöä ja maisemaa.
Olemassa olevien rakennusten lisäksi saa rakennuspaikalle rakentaa yhteensä enintään 40 km2 talousrakennuksia kuten sauna- ja huoltotiloja.
Rakentamisen tulee soveltua mittakaavaltaan, rakentamistavaltaan ja sijainniltaan olemassa olevaan rakennuskantaan ja kulttuurihistoriallisesti arvokkaaseen ympäristöön.
Uudet talousrakennukset tulee sijoittaa ensisijaisesti olemassa olleiden rakennusten paikalle tai toissijaisesti siten, että ne tukevat luontevien pihapiirien muodostumista.

RM/s

Matkailu- ja virkistyspalvelujen alue, jolla ympäristö säilytetään.

Alueella on säilytettävä suojelumerkinnöillä osoitetut rakennukset sekä vaalittava ja ennallistettava huvilakulttuurin erityispiirteisiin liittyvää rakennuskantaa, puutarhamaista ympäristöä ja maisemaa.
Alueelle saa rakentaa virkistyspalvelu- ja matkailutoimintaan liittyviä rakennuksia.
Rakentamisen tulee soveltua mittakaavaltaan, rakentamistavaltaan ja sijainniltaan olemassa olevaan rakennuskantaan ja kulttuurihistoriallisesti arvokkaaseen ympäristöön. Uudisrakentamisen tulee olla mittakaavaltaan ja olemukseltaan selkeästi alisteista päärakennukselle.
Uudet rakennukset tulee sijoittaa ensisijaisesti olemassa olleiden rakennusten paikalle tai toissijaisesti siten, että ne tukevat luontevien pihapiirien muodostumista.

RY/s

Yhteisöllisen loma-asumisen, yhteisöllisen toiminnan, kulttuurin sekä kaupungin palvelutoiminnan alue, jolla ympäristö säilytetään.

Aluetta tulee ensisijaisesti käyttää ja kehittää yhteisöllisen loma-asumisen, yhteisöllisen toiminnan, kulttuurin sekä kaupungin palvelutoiminnan tarpeisiin.
Alueella on säilytettävä suojelumerkinnöillä osoitetut rakennukset sekä vaalittava ja ennallistettava huvilakulttuurin erityispiirteisiin liittyvää rakennuskantaa, puutarhamaista ympäristöä ja maisemaa.
Alueelle saa rakentaa leiri- ja muulle vapaa-ajan toiminnalle tarpeellisia rakennuksia.
Rakentamisen tulee soveltua mittakaavaltaan, rakentamistavaltaan ja sijainniltaan olemassa olevaan rakennuskantaan ja kulttuurihistoriallisesti arvokkaaseen ympäristöön. Uudisrakentamisen tulee olla mittakaavaltaan ja olemukseltaan selkeästi alisteista päärakennukselle.
Uudet rakennukset tulee sijoittaa ensisijaisesti olemassa olleiden rakennusten paikalle tai toissijaisesti siten, että ne tukevat luontevien pihapiirien muodostumista.

LV

Venesatama-alue.
Alueelle saa sijoittaa vierasvenepaikkoja tai venevalkaman.

SL

Luonnonsuojelualue.

SL/vr

Luonnonsuojelualue.
Luonnonsuojelulain perusteella suojeltavaksi tarkoitettu alue, jolla on erityinen virkistyskäyttömerkitys. Alueelle saa rakentaa virkistyskäytön edellyttämät ulkoilureitit ja palvelut ottaen huomioon alueen luontoarvot. Alueella kulkua tulee ohjata siten, että luontoarvot eivät vaarannu. Alueella saa suorittaa toimenpiteitä, jotka ovat tarpeen suojeluarvon säilyttämiseksi ja parantamiseksi sekä ulkoilureittien turvallisuuden ylläpitämiseksi. Toimenpiteiden tulee olla ELY-keskuksen hyväksymien rauhoitusmääräysten sekä hoito- ja käyttösuunnitelmien mukaisia.

W

Vesialue.

sr

Suojeltava rakennus. Kulttuurihistoriallisesti ja/tai rakennustaiteellisesti arvokas rakennus, joka tulee säilyttää. Rakennuksissa suoritettavien korjaus- ja muutostöiden, käyttötarkoituksen muutosten, täydennysrakentamisen ja alueelle tehtävien toimenpiteiden tulee olla sellaisia, että rakennusten ja alueen ominaispiirteet ja maisemalliset arvot säilyvät.

s

Suojeltava alueen osa.

ma

Maisemallisesti arvokas avoimena säilytettävä alueen osa

Ohjeellinen ulkoilureitti.

Ohjeellinen ulkoilu- ja huoltoreitti.

Yhteystarve.

Vesiliikenteen yhteystarve.

Kaavaehdotus esittää alueet virkistykseen, luonnonsuojeluun, loma-asumiseen, matkailuun ja virkistyspalveluihin sekä yhteisölliseen toimintaan ja kaupungin palveluihin sekä pääyhteystarpeen. Luontoa ja kulttuuriympäristöä koskevat suojelumääräykset.

Helsingin asemakaavoituksen ajankohtaiset

Asemakaavaprosessit

- Helsingissä on käytössä viisi erisisältöistä asemakaavaprosessia
- Eniten käytetään ns. M-prosessia
- Prosessit eroavat toisistaan sisällön, päätösprosessin ja keston osalta

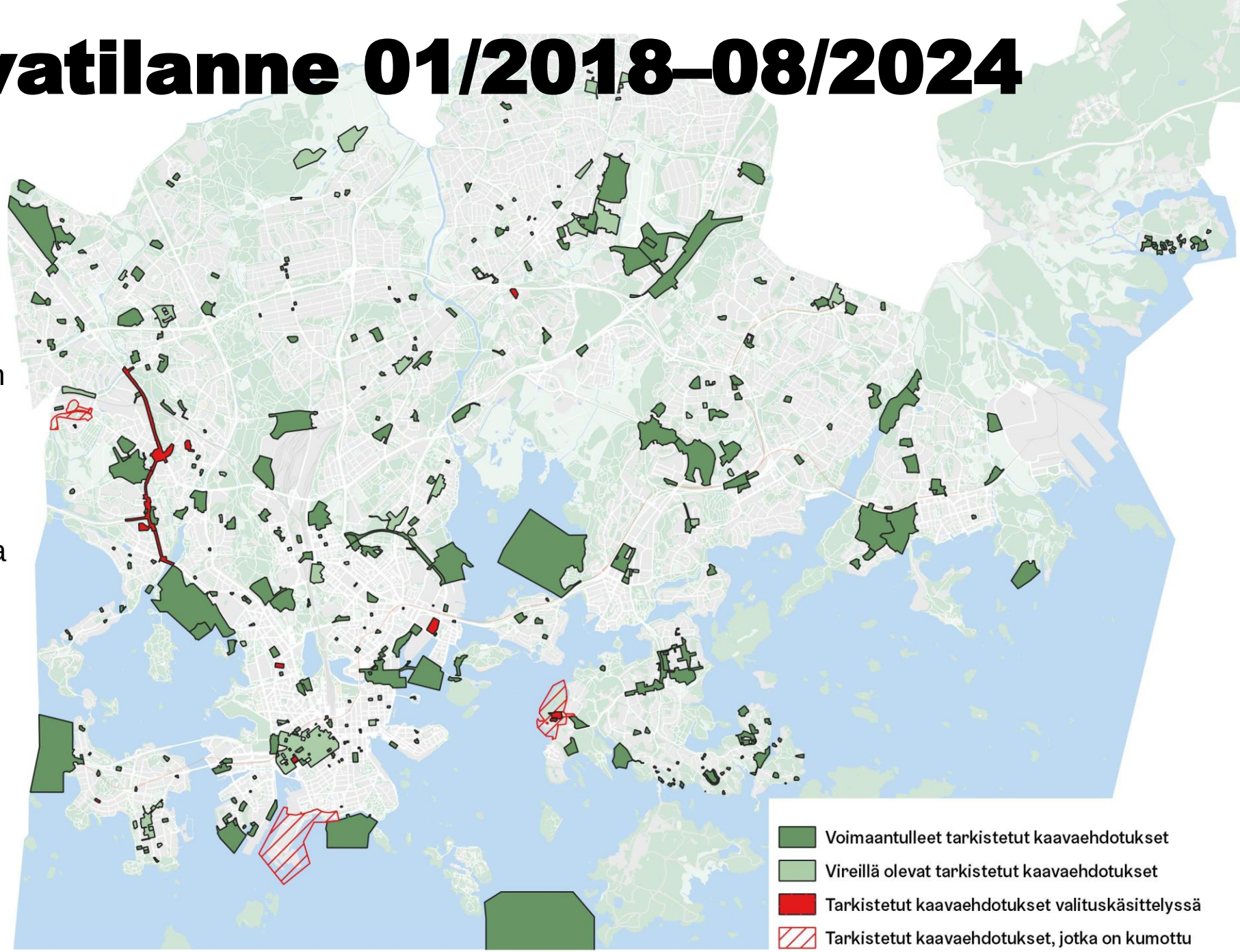
XS – S – M – L – XL

Helsinki

Asemakaavatilanne 01/2018–08/2024

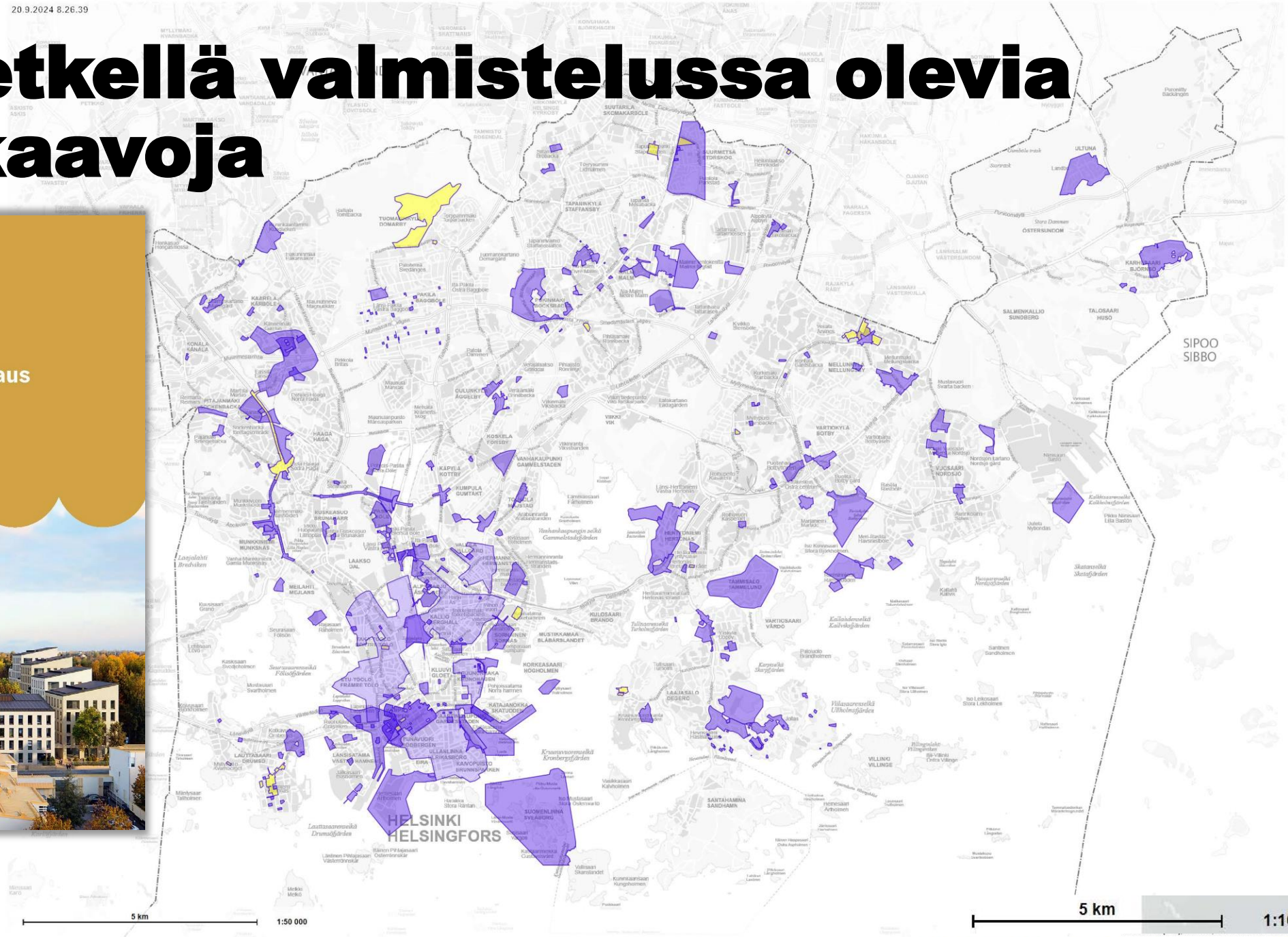
Tarkastellulla ajanjaksolla 1/2018-8/2024 tarkastettiin yhteensä 333 asemakaavaehdotusta, joista elokuun lopussa 2024 voimaantulleita oli 281 ja vireillä oli 48. Näistä 8 vireillä olevaa ja 2 voimaantullutta kaavaehdotusta on valitusprosessissa. Ajanjaksolla yhteensä 4 kaavaehdotusta on kumottu.

Voimaantulleiden, vireillä olevien ja ennakoitujen kaavojen yhteenlaskettu asumiseen uutena osoitettu kerrosala oli n. 4,2 miljoonaa k-m^2 sekä toimitilaan ja muuhun n. 2,1 miljoonaa k-m^2. Yhteensä lisäys on n. 6,4 miljoonaa k-m^2.



Helsinki

Tällä hetkellä valmistelussa olevia asemakaavoja



Helsinki

Kohti tieto(malli)pohjaista ja joustavampaa suunnittelua

Lainsäädännön vaatimukset esimerkiksi tietomallipohjaisen ja vähähiilisen kaavoituksen osalta ovat muutoksessa:

- Asemakaavan tietomalli,
- Projektin- ja asiakirjahallinnan kehittäminen,
- Tietojärjestelmien ajantasaisuuden kehittäminen,
- Tavoitelähtöisempi vähähiilisyysohjaus

Voimassa oleva raja-arvo koskee 20.6.2023 ja sen jälkeen haettuja rakennuslupia silloin, kun raja-arvo on ollut vaatimuksena kaavassa tai tontinluovutusehdoissa.

Asuinkerrostalon (käyttötapaluokka 2) kokonaishiilijalanjälki rakennuksen osuudelle ei saa ylittää arvoa 16,0 kgCO2e/m2/a, 50 vuoden käyttöajalla laskettuna.

Helsinki

© Mika Huisman

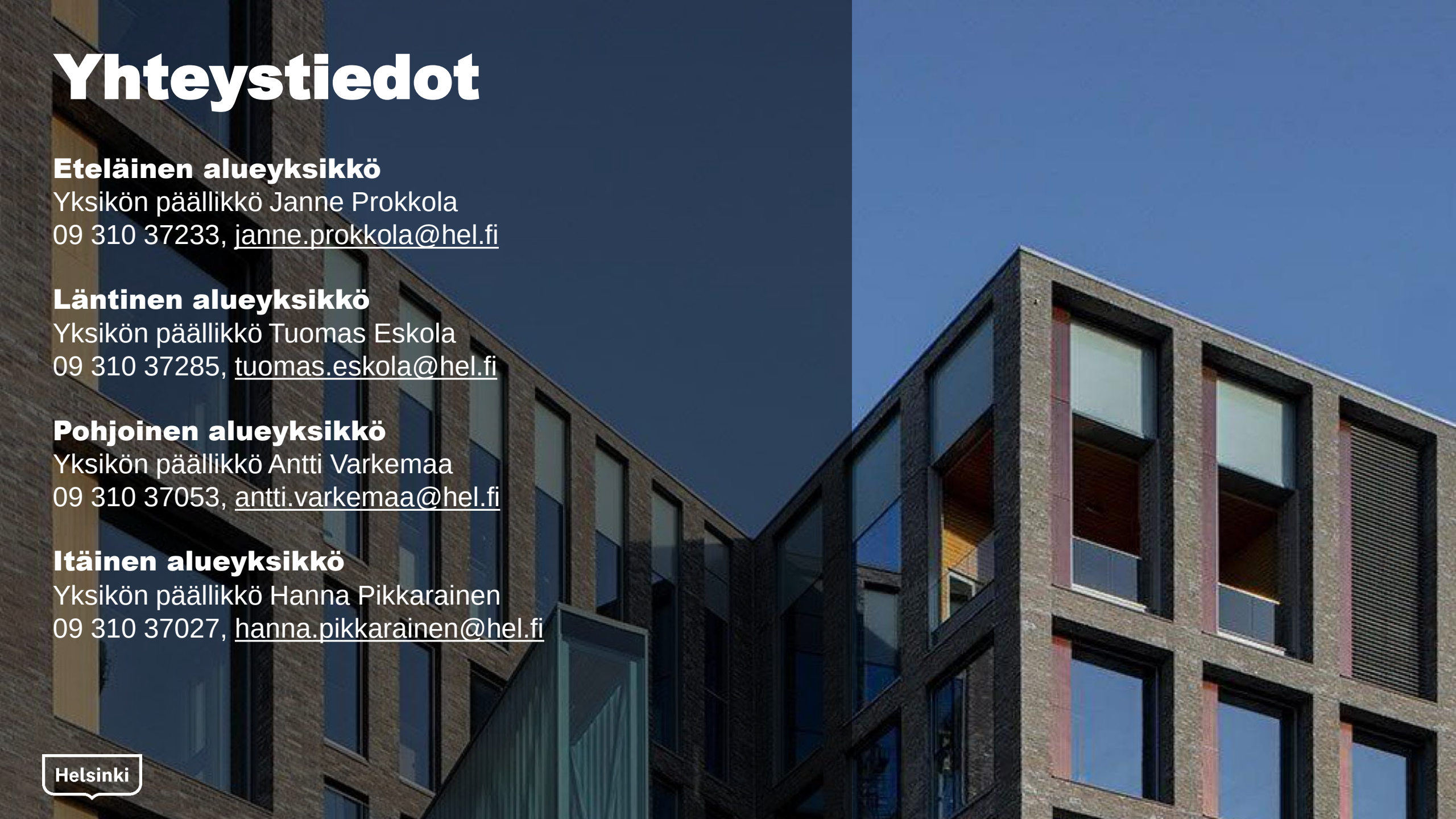
Yhteystiedot

Eteläinen alueyksikkö
Yksikön päällikkö Janne Prokkola
09 310 37233, janne.prokkola@hel.fi

Läntinen alueyksikkö
Yksikön päällikkö Tuomas Eskola
09 310 37285, tuomas.eskola@hel.fi

Pohjoinen alueyksikkö
Yksikön päällikkö Antti Varkemaa
09 310 37053, antti.varkemaa@hel.fi

Itäinen alueyksikkö
Yksikön päällikkö Hanna Pikkarainen
09 310 37027, hanna.pikkarainen@hel.fi



Helsinki

Tonttiasiat

Maapoliittiset linjaukset

Asuntotontin varaus ja vuokraus
Tonttikilpailuja 2024-2025
Tontin rakentamiskelpoisuus

Vuokratonttien täydennysrakentaminen
Maankäyttösopimukset

Maapoliittiset linjaukset

- Linjaukset 2019 (tontinluovutus) ja 2021 (maanhankinta ja maankäyttösopimukset, vuokratonttien täydennysrakentaminen)
  - Tonttien markkinaehtoinen hinnoittelu ja tuottotavoitteet
  - Maanvuokrauksen painoarvon lisääminen luovutuksessa
  - Kehittämis- ja täydennysrakentamishankkeiden edistäminen

- Määräaikaiset tonttipoliittiset periaatteet 2024, voimassa 30.6.2025 saakka
  - Rahoitus- ja hallintamuodon muuttaminen
  - Tonttivarausten jatkaminen
  - Sopimusten määräaikojen jatkaminen
  - Tonttien myyminen kaupunkiuudistusalueilla, hakemus 31.12.2024 mennessä

Asuntotontin varaus

Kaupungin maalle rakennettaessa tarvitaan yleensä tontinvaraus hankkeen suunnittelua varten.

Tontin varaajien valinta tapahtuu lähtökohtaisesti avoimella hakumenettelyllä tai kilpailulla. (mm. yleinen asuntotonttihaku, jatkuva tonttihaku, kehittyvä kerrostalo –haku, hinta- tai laatukilpailut, ilmoittautumis- ja neuvottelumenettelyt)

Varauksesta päättää kaupunginhallitus (päätösvallan mahdollinen delegointi). Varausehdoissa määritetään mm. rahoitus- ja hallintamuoto ja mahdolliset perheasuntovaatimukset. Varaus tehdään n. 2 vuodeksi.

Tonttikilpailuja 2024-2025

- Käynnissä olevia kilpailuja:
  - Jätkäsaari, Melkinlaituri, asuinkerrostalotontti, 23.10.2024 asti
  - Herttoniemi, Suunnittelijankatu, keskustakortteli, 27.2.2025 asti

- Alkavia kilpailuja (www.hel.fi/tontit → Tontin hakeminen → Tonttihaut ja kilpailut)
  - Kuninkaantammi
  - Jätkäsaari - Karibianranta
  - Kalasatama - Nihti - Sompasaarenlaituri
  - Kruunuvuorenranta - Haakoninlahti
  - Malmi
  - Meri-Rastila

Asuntotontin lyhyt- ja pitkäaikainen vuokraus

Suunnittelun edetessä, ennen rakennusluvan hakemista hankkeen on haettava lyhytaikaista vuokrausta (1 vuosi) rakennusluvan hakemista varten (Kalasataman alueella käytössä valtakirjamenettely)

- Vuokrausta on haettava vähintään 4 viikkoa ennen vuokrauksen toivottua alkamisajankohtaa

Kun rakentaminen halutaan aloittaa, tehdään tontista pitkäaikainen vuokraus n. 60 vuodeksi.

- Vuokrausta on haettava 4-6 viikkoa ennen alkamisajankohtaa

Lomakkeet ja ohjeet www.hel.fi/tontit → Tonttiasioiden hoitaminen → Tontin vuokraus ja vuokraoikeuden siirto

Tontin rakentamiskelpoisuus

- Asuntotontti on mahdollista luovuttaa rakennettavaksi, kun katu- ja kunnallistekniset työt sekä mahdollinen geotekninen esirakentaminen ovat siinä vaiheessa, että tontilla rakennustyöt voi teknisesti käynnistää

- Ennen tontin luovutusta kaupunki maanomistajana varmistaa toimintahistoriaselvitysten ja tarvittaessa tutkimusten avulla, voiko tontilla olla pilaantunutta maata
    - Kaupunki teettää pilaantuneen maan kunnostussuunnitelman ja hakee ympäristöviranomaisen päätöksen kunnostuksen toteuttamiseksi
    - Pilaantunut maa poistetaan useimmissa hankkeissa rakennushankkeen toimesta kaupungin ohjauksessa, kaupunki vastaa pilaantuneesta maasta aiheutuvista ylimääräisistä kustannuksista.
- Tontin rakentaja saattaa rakennushankkeen toteutuksen yhteydessä joutua tekemään myös muita toimenpiteitä tontin rakentamiskelpoiseksi saattamiseksi
    - Tällaisia töitä ovat mm. johtosiirtojen tekeminen, jätteiden ja rakenteiden maasta poistaminen, rakennusten ja rakennelmien purku
    - Kustannusvastuu tonttia koskevien erilaisten rakentamiskelpoisuustöiden toteuttamisesta on määritetty sopimuksiin yhtenevin periaattein

Ajankohtaiset kehittämisasiat

- Hintakilpailutusten käytäntöjen ja sopimusten ehtojen uudistaminen

- Valtakirjamenettelyn käytön mahdollinen laajentaminen
  - Myös muille kuin Kalasataman alueille

- Asuntotonttien tasotarkistusmenettelyn käyttöönotto
  - Vuokran tarkistus asuntohintaindeksin muutoksen perusteella 10 tai 20 vuoden välein

- Tontinluovutuslinjausten toimivuuden arviointi ja mahdollinen tarkistaminen
  - Asiakaskysely valmisteilla

Vuokratonttien täydennysrakentaminen

Menettely kaupungin vuokraaminen kerrostalotonttien täydennysrakentamiseen

- Perustuu vuokralaisen ja kaupungin yhteiseen kaavamuutoshakemukseen, jossa sovitaan alustavat reunaehdot, mm. hallintamuodot ja asuntojakauma.
- Kaavatyön edistyessä teemme toteuttamissopimukseen, jossa sovitaan toteuttamistapa ja mm. tuleva maanvuokra tai kauppahinta

Vuokralaisen vaihtoehdot:

- Myydä rakennusoikeus kaupungille
- Hankkia toteuttajakumppani rakennusoikeudelle
- Toteuttaa itse

Helsinki

Vuokratonttien täydennysrakentaminen

- Rakennuslupa voidaan hakea toteuttamissopimuksen perusteella asemakaavan lainvoimaistuttua, uusi maanvuokra alkaa 18 kk kuluttua kaavan lainvoimaistumisesta → korvaa kaupunginhallituksen tontinvarauksen (jos kumppani tai toteutetaan itse)

- Rakennusluvan pohjalta tehdään uusi maanvuokrasopimus uudelle tontille sekä muutetaan asuintontin vanhaa maanvuokrasopimusta

➡ Rakentaminen voi alkaa

Maankäyttösopimukset

- Yksityisellä maalla tehtävissä asemakaavoissa ja asemakaavan muutoksissa, silloin kun maanomistajalle koituu merkittävää arvonnousua kaavamuutoksen myötä.

- Asemakaavamuutoksissa merkittävän hyödyn alaraja silloin kuin asuintonttia kaavoitetaan asuintontiksi 1 000 000 euroa, muissa käyttötarkoituksissa 700 000 euroa. Maankäyttömaksu on 35 % tämän ylittävästä arvonnoususta.

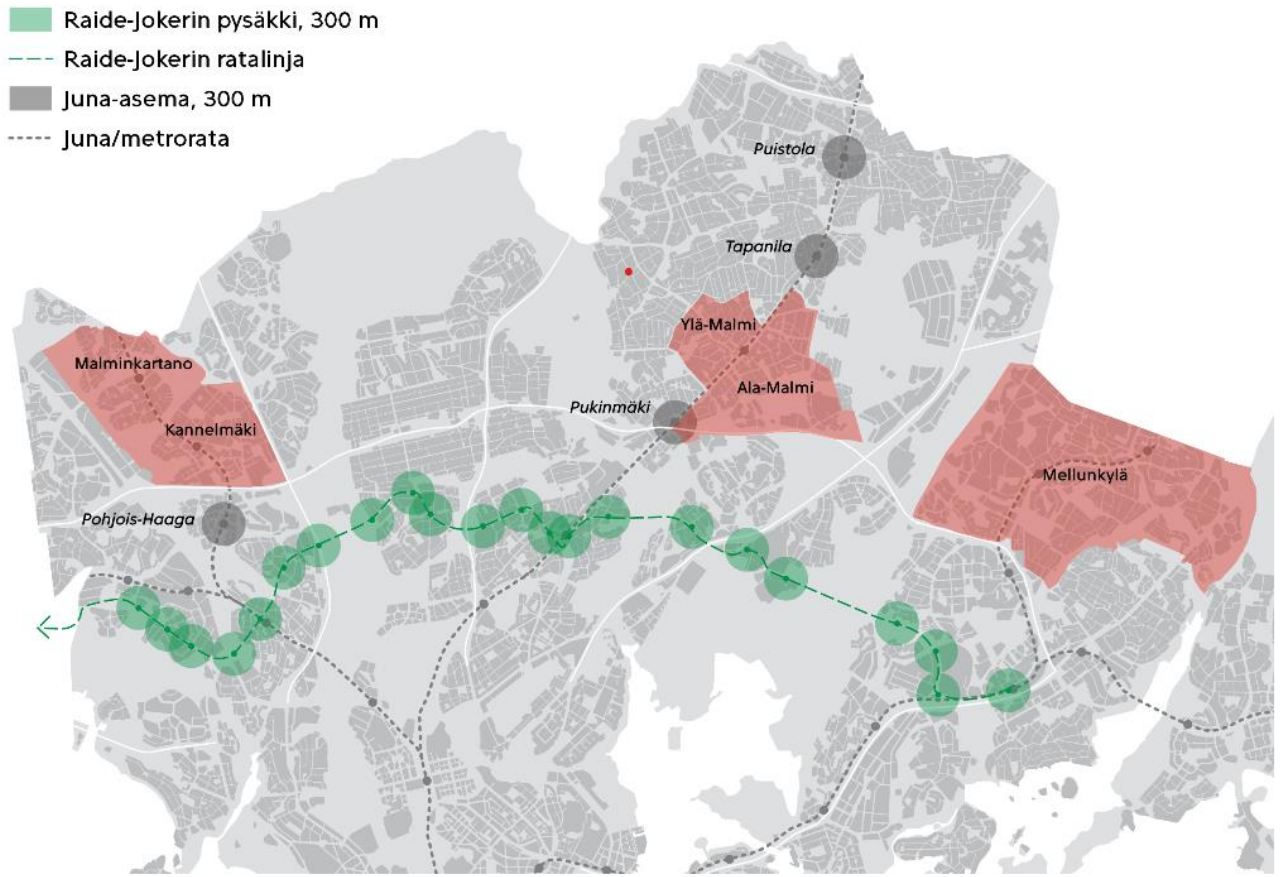
- Keskimääräiset kaupungin kaavan toteuttamiskustannukset: rahoitetaan katuja, puistoja ja muuta infraa sekä yleisiä rakennuksia

- Sovitaan myös AM-velvoitteen toteuttamisesta

Kannustekokeilualueet 2021-2025

- Maankäyttösopimuksissa -25 % alennus maankäyttösopimuskorvauksen määrään määräajan sekä liiketiloja ei lasketa arvonnousuun (AK)

- Kaupungin vuokratonteilla Kaupunki maksaa vuokraoikeudesta 25 % korkeamman hinnan



Helsinki

Yhteystiedot

Tilaa tonttivahti: tonttivahti-uutiskirje.hel.fi

Kaikki yhteystiedot alueittain: kartta.hel.fi
Aluejaot → Kaupunkiympäristön toimialan ja pelastuslaitoksen vastuualueet → Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit / Maka

Asuntotontit: Asuntotonttitiedustelut@hel.fi
Tilaa tonttivahti: tonttivahti-uutiskirje.hel.fi

Täydennysrakentamisen sivusto: https://taydennysrakentaminen.hel.fi/
Yhteissähköposti ”täydennysrakentamisneuvonta”: taydennysrakentaminen@hel.fi

Helsinki

Hankeohjaus

Alueryhmätyöskentelyn tavoite

Alueryhmätyöskentelyn tavoitteena on sujuvoittaa hankkeiden yhteistoimintaa kaupungin eri tahojen kanssa. Alueryhmässä hankkeeseen ryhtyvä saa suunnittelunohjausta sekä pystyy keskustelemaan suunnitteluratkaisuista alueen asiantuntijoiden kanssa tarvittaessa jo luonnosvaiheessa. Alueryhmä kokoaa eri osapuolet saman pöydän ääreen käsittelemään hankkeen asioita yhdessä. Erillistä hankeohjausta pyritään välttämään. Hankkeet käsitellään alueryhmässä vähintään kahdesti.

Alueryhmässä käsiteltävät hankkeet:

- kaikki asuinkerrostalohankkeet riippumatta tontin omistuksesta (kaupunki/yksityinen)
- kaikki liike-, palvelu- ja toimitilahankkeet (ml. kaupungin oma rakennuttaminen) riippumatta tontin omistuksesta (kaupunki/yksityinen)
- erilliseen toteutussopimukseen ja sen edellyttämään hyväksyttämismenettelyyn perustuvat hankekokonaisuudet

Alueryhmän toiminta

Alueryhmän aloituskokous

- Järjestetään mahdollisimman pian hankkeen tontinvarauksen jälkeen
- Aluerakentaminen kutsuu kokouksen koolle, mutta heräte on hyvä tulla hankkeelta.
- Käydään läpi tontinvarasehdot ja muut hankkeen suunnittelua ja toteutusta koskevat velvoitteet, yhteistoimintaperiaatteet sekä aikataulut.

- Aloituskokouksessa käsitellään kohteen suunnitelmia tarvittaessa, mutta niistä ei anneta vielä tässä vaiheessa lausuntoa.
- Mahdollinen aineisto toimitetaan hankkeeseen ryhtyvän puolesta viikkoa ennen.

- Alueryhmäkäsittelyn yhteydessä pyritään selvittämään, antaako kaupunkikuvatyöryhmä hankkeesta lausuntoa.
- Muista, jos hankkeesi aikataulu muuttuu, ole siitä heti aluerakentamisen projektinjohtajaan yhteydessä.

Alueryhmän toiminta

Alueryhmän lausuntokokous

- Järjestetään aina ennen rakennuslupahakemuksen jättämistä.
- Kokouksessa käsitellään mahdollisimman valmiita suunnitelmia, joiden toteuttamiseen hankkeeseen ryhtyvä on sitoutunut.
- Mahdollisten vähäisten poikkeamisten käsittely ja hyväksyminen perusteluineen.
- Kokouksesta laaditaan muistio, johon sisältyy alueryhmän yhteinen lausunto rakennuslupahakemuksen mukaisista tontin suunnitelmista.
- Lausunto liitetään osaksi ko. tontin rakennuslupa-aineistoa ja se korvaa kaupungin sujuvoittamisperiaatteiden mukaisesti lupavaiheessa asemakaavoitukselta pyydettävät erilliset lausunnot pl. poikkeamismenettelyn vaatimat asiat.

- Aineiston toimitus- ja esittelyvastuu on hankkeen pääsuunnittelijalla ja esiteltävät materiaalit tulee toimittaa pdf-muodossa vähintään 1 viikkoa ennen alueryhmän kokousta.
- Asuntohankkeiden aloitus- ja lausuntokokouksista laaditaan aina muistio, joka toimitetaan kokouksen jälkeen osallistujille *sekä Hitas-hankkeissa tiedoksi Hitas-työryhmälle.*

Alueryhmän kokoonpano

Kaupungin edustajina alueryhmäkokouksiin osallistuvat:
- kaupunginkanslian aluerakentamisen yksikön projektinjohtaja ja/tai projekti-insinööri (puheenjohtaja ja sihteeri)
- rakennusvalvonnan lupa-arkkitehti
- asemakaavoittaja sekä
- kiinteistölakimies maaomaisuuden kehittäminen ja tontit –palvelusta

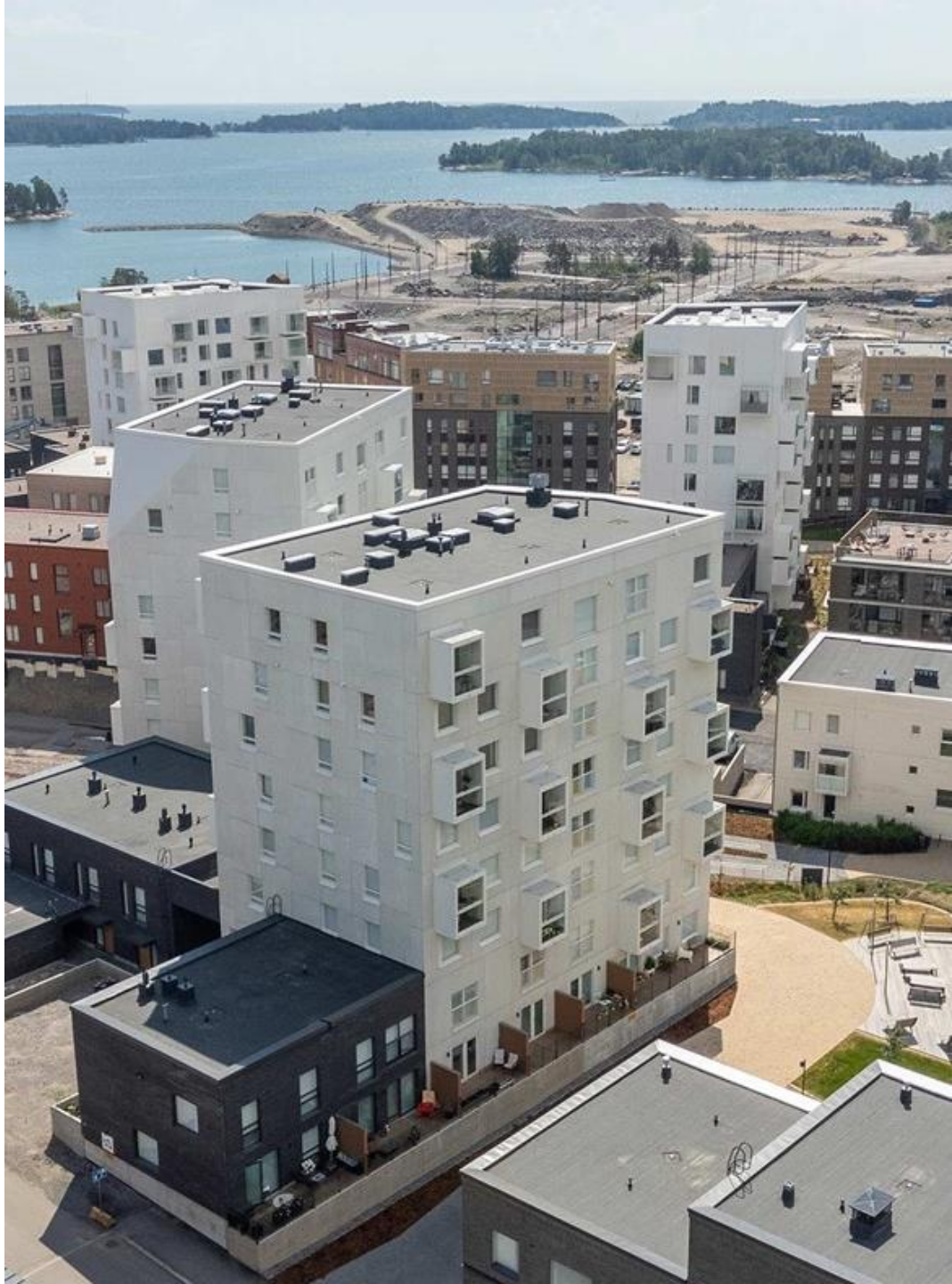
Ryhmää täydennetään tarvittaessa käsiteltävistä kokousaiheista riippuen muilla kaupungin asiantuntijoilla.

Hankkeeseen ryhtyvän organisaatiota edustaa ensisijaisesti rakennuttajan hankkeeseen nimeämä projektipäällikkö. Suunnitteluryhmää kokouksissa edustaa pääsuunnittelija sekä tarvittaessa tämän tukena hankkeeseen nimetty projektiarkkitehti.

Ajankohtaiset kehittämisasiat

- Tonttikorkojen ja katukorkojen yhteensovittaminen on noussut vuosittain kehitettäväksi asiaksi.

- Toiminnan yhdenmukaistaminen eri alueilla ja yhden luukun periaatteen vahvistaminen.



Helsinki

Yhteystiedot

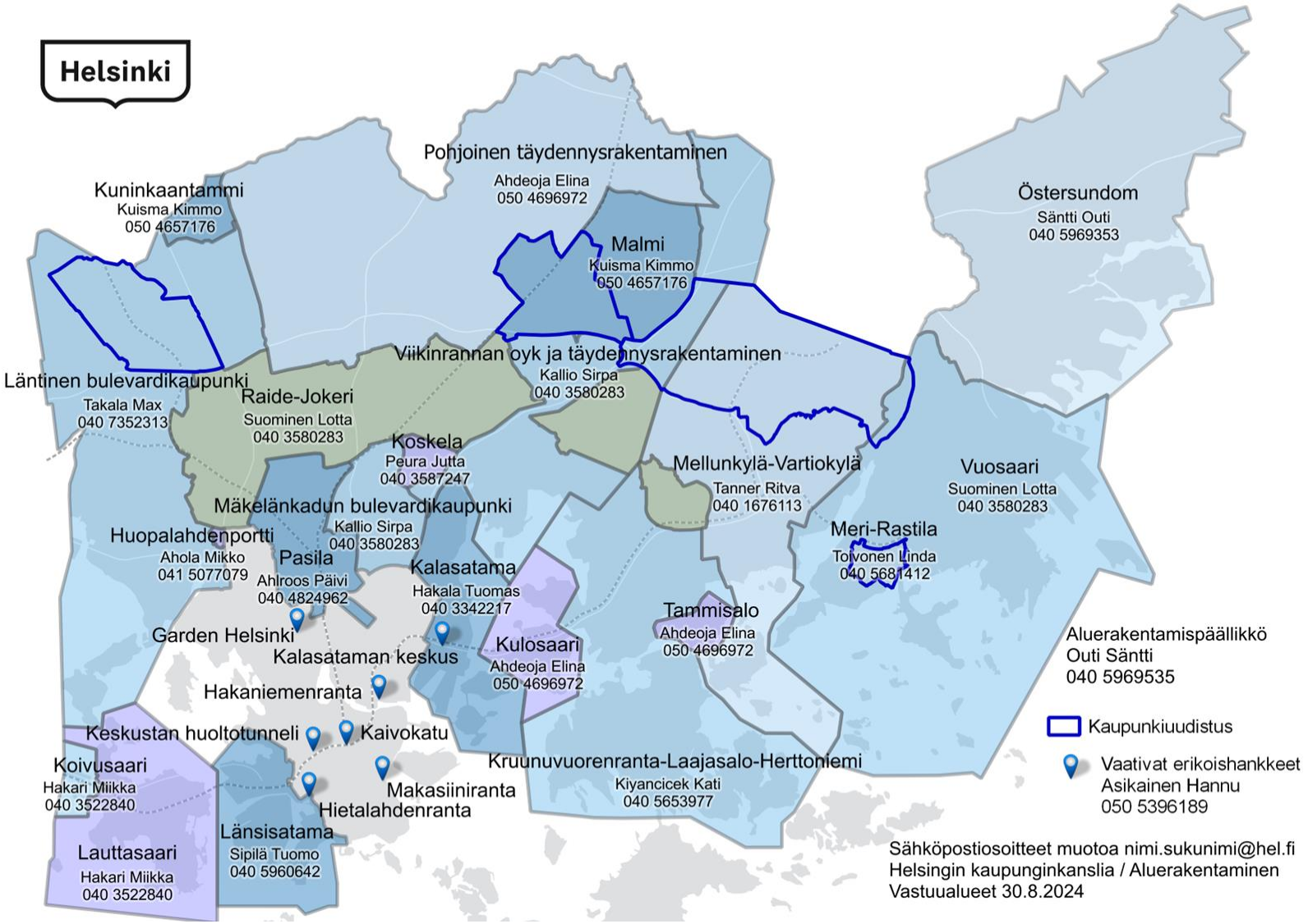
Aluerakentamisen vastuualueet ja projektinjohtajien yhteystiedot löydät: **www.kartta.hel.fi**

Aluejaot

Muut vastuualueet

Aluerakentaminen/Kanslia

Aluerakentaminen auttaa kaikissa asioissa vastuualueillaan, ole siis rohkeasti yhteydessä.



Kaupunki-infra

Alueellinen esirakentaminen ja kadut

Palvelun kuvaus

Liikenne- ja katusuunnittelu -palvelu

Liikennejärjestelmä-yksikön tehtävinä ovat kaupungin liikennepoliittisten linjausten ja ohjelmien valmistelu, liikennejärjestelmän kehittäminen ja osallistuminen Helsingin seudun liikennejärjestelmätyöhön sekä liikenteellisten vaikutusten arvioinnit ja liikenne-ennusteet.

Liikenteenhallinta-yksikön tehtävinä ovat liikenteen kehityksen seuranta ja tutkimukset, digitaalisten ja älyliikennepalvelujen kehittäminen, liikennevalojen ja muiden liikennehallintajärjestelmien suunnittelu ja kehittäminen sekä pääkaupunkiseudun liikenteenhallintakeskuksen toiminnan kehittäminen ja siihen liittyvä viranomaisyhteistyö.

Toiminnanohjaus-yksikön tehtävinä ovat katu- ja puistoinvestointien ohjelmointi ja seuranta sekä urakkakokonaisuuksien hankkeistaminen. Myös suunnitteluprosessit ja suunnitelmien hyväksyminen toimivallan puitteissa sekä rakenneteknistä asiantuntemusta edellyttävät tehtävät ovat yksikön vastuulla.

Suunnittelu-yksikön tehtävinä ovat liikennesuunnittelu, katu- ja toteutussuunnitelmien teettäminen, vaikutusten arviointi ja liikenteenohjaussuunnittelu.

Palvelun kuvaus

Kaupunkitila- ja maisemasuunnittelu -palvelu

Kaupunkitila ja verkostot -yksikön tehtävinä ovat viheraluejärjestelmän suunnittelu, maankäytön yleissuunnitteluun osallistuminen, yleisten alueiden palveluverkostolinjaukset, hulevesien kokonaissuunnittelu ja kaupunkitilan erityisasiantuntemus.

Maisema- ja yleissuunnitteluyksikkö vastaa ulkotilan yleispiirteisestä maisemasuunnittelusta ja hankkeistamisesta, asemakaavojen maisemasuunnittelusta ja soveltuvien kaavojen projektinvedosta, yleisten alueiden kehittämisestä ja suunnitelmien laatimisesta sekä osaltaan yleisten alueiden toimivuudesta sekä kaupunki- ja maisemakuvasta.

Puisto- ja viheraluesuunnittelu –yksikön tehtävänä on toteutussuunnittelu: puisto-, katuympäristö- ja rakennussuunnitelmien laatiminen, luonnonhoidon suunnittelu ja näiden suunnitelmien hyväksyminen toimivallan puitteissa.

Palvelun kuvaus

Yleiset alueet -palvelu

Omaisuudenhallinta-yksikkö vastaa yleisten alueiden omaisuustiedon ja omaisuustietojärjestelmien hallinnasta, palvelun laadunhallinnasta, saadun asiakaspalautteen analysoinnista ja hyödyntämisestä toiminnassa sekä silta- ja muun taitorakenneomaisuuden hallinnasta. Yksikkö osallistuu yleisiin alueisiin liittyvään toiminnan ja talouden suunnitteluun ja kehittämiseen sekä vastaa kaupungin massatalouden ja aluerakentamiskohteisen työmaalogistiikan koordinoinnista. Lisäksi yksikkö vastaa toimialan vesiluvista, palvelun ympäristöosaamisesta ja osallistuu esirakentamiseen.

Projektirakennuttaminen-yksikkö vastaa katu- ja viheralueiden, siltojen ja liikuntapaikkojen rakennuttamisesta, alueiden esirakentamisesta, urakoitsijoiden kilpailuttamisesta, rakennuttamisen kehitystoiminnasta sekä hankkeiden työmaavalvonnasta.

Alueellinen rakennuttaminen -yksikkö vastaa katujen, puistojen ja alueiden esirakentamisen urakoiden rakennuttamisesta, urakoiden hankinnasta, rakennuttamiensa urakoiden valvonnan järjestämisestä sekä rakennuttamisen kehittämisestä. Lisäksi yksikkö vastaa suurten infrahankkeiden rakennuttamisesta, projektinjohdosta, asiantuntijatehtävistä ja kehittämisestä.

Palvelun kuvaus

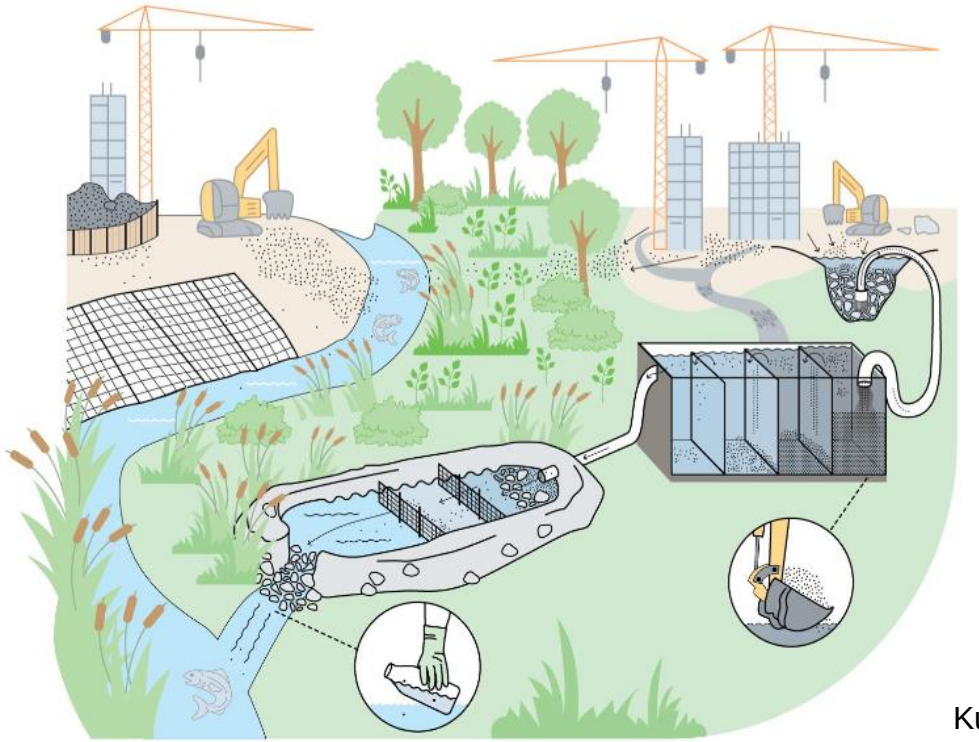
Yleiset alueet -palvelu

Kaupunkitekniikka-yksikkö vastaa yleisiä alueita palvelevien teknisten järjestelmien hankinnasta, rakennuttamisesta, suunnittelusta ja kunnossapidosta sekä niitä palvelevien teknisten järjestelmien kehittämisestä ja hallinnasta.

Kunnossapito-yksikkö vastaa katu- ja viheralueiden sekä saarien kunnossapidon järjestämisestä, valvonnasta ja korjausten teettämisestä.

Ajankohtaista
Pääkaupunkiseudun työmaavesiohje

- https://julkaisu.hsy.fi/paakaupunkiseudun-tyomaavesiohje.html
- Kiintoaine ≤30 mg/l silloin, kun työmaa on herkän vesikohteen suojavyöhykkeellä eli alle 200 m etäisyydellä (suorinta tietä) herkästä vesikohteesta

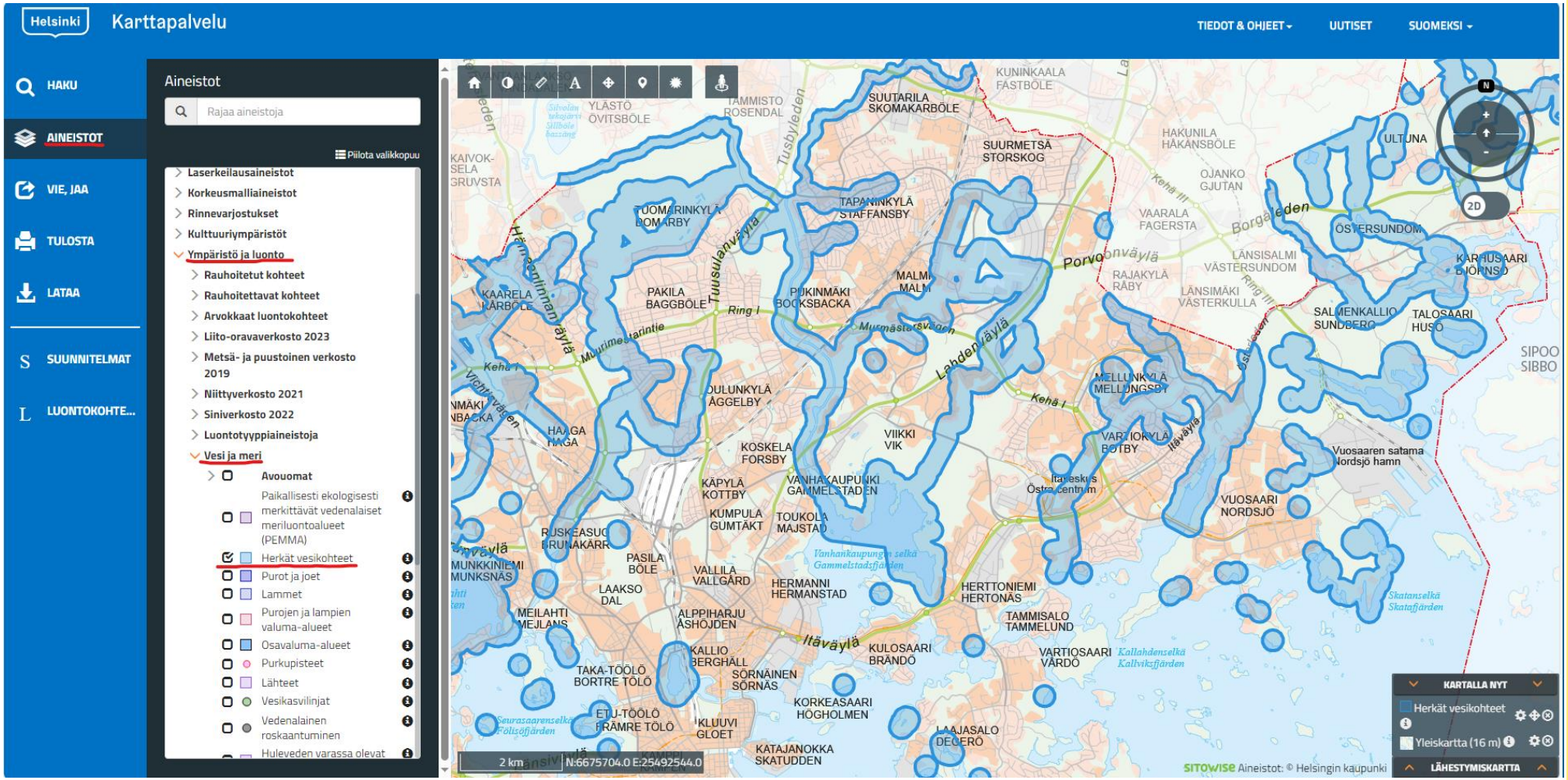


Kuva. Kiira Koivunen / Mene Creative Oy

Ajankohtaista

Helsingin herkät vesikohteet

https://kartta.hel.fi/



Yhdessä viihtyisää ja toimivaa kaupunkia rakentamassa

Molemminpuolinen yhteistyö asunto- ja kiinteistörakennuttajien sekä yleisten alueiden rakennuttajien välillä on keskeinen onnistumisen edellytys.

- Hanki ympäröivien katujen rakennussuunnitelmat.
- Kadun ja tontin / kiinteistön korkeusasemien yhteensovittamiseksi noudata tontin suunnittelussa suunniteltujen katujen ja puistojen tasauksia.
- Kiinteistön sisäänkäyntien ja kulkuyhteyksien sijainnit - Keskustele ajoissa esiin tulevista katu- ja puistosuunnitelmien muutostoiveista.
- Kantakaupungissa kiinteistön seinään voi olla tarpeita kiinnittää yhdyskuntaa palvelevia rakenteita, mm. riippuvalaistuksen ja raitiotien ajolankojen ripustuksia.
- Ota yhteyttä ajoissa yleisten alueiden ja kiinteistöhankkeen rakentamisen yhteensovittamiseksi. Ilmoita kiinteistön valmistumisen ajankohdasta, varaa aikataulussasi riittävästi aikaa ympäröivien yleisten alueiden pintatöiden tekemiselle. Esteettömyyden tulee toteutua myös rakennuksen ulkopuolella. Tiedosta, että katujen ja puistojen rakentamisen pintatöitä voidaan käytännössä tehdä vain huhtikuun ja marraskuun välisenä aikana.
- Kaupunki auttaa maa- ja kalliomassojen sijoittamisessa. Ota yhteyttä mahdollisimman aikaisessa vaiheessa ennen maarakennustöiden aloittamista. https://www.hel.fi/static/liitteet/ymk/Kaivuohje.pdf

Yhteystiedot (1/2)

Investointien ohjelmointi
Liikenne- ja katusuunnittelu, toiminnanohjaus, investoinnit
tiimipäällikkö Tuula Pipinen, p. 09 310 37269, tuula.pipinen@hel.fi

Katusuunnittelu
Liikenne- ja katusuunnittelu, suunnittelu
yksikön päällikkö Tiina Kiuru, p. 09 310 52274, tiina.m.kiuru@hel.fi

Puistosuunnittelu
Kaupunkitila ja maisemasuunnittelu, puisto- ja viheraluesuunnittelu
yksikön päällikkö Katriina Arrakoski, p. 09 310 64382,
katriina.arrakoski@hel.fi

Tonttien esirakentaminen
Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit, maaomaisuuden hallinnan tuki, rakentamiskelpoisuus
tiimipäällikkö Satu Järvinen, p. 09 310 39225, satu.jarvinen@hel.fi

Helsinki

Yhteystiedot (2/2)

Katujen ja puistojen rakennuttaminen
Yleiset alueet, alueellinen rakennuttaminen
yksikön päällikkö Jarkko Karttunen, p. 09 310 38360,
jarkko.karttunen@hel.fi

Yleiset alueet, projektirakennuttaminen
yksikön päällikkö Liisa Taskila, p. 09 310 15368, liisa.taskila@hel.fi

Massakoordinaatio
Yleiset alueet, omaisuuden hallinta, sillat, esirakentaminen ja aluerakentamislogistiikka
projektinjohtaja Mikko Suominen, p. 09 310 39232,
mikko.suominen@hel.fi

Rakentamislogistiikka
Yleiset alueet, omaisuuden hallinta, sillat, esirakentaminen ja aluerakentamislogistiikka
projektinjohtaja Joonas Hakkila, p. 09 310 76693,
joonas.hakkila@hel.fi

Helsinki

Rakentamisen palvelut

Kaupunkimittaus ja johtotietopalvelut

Alueiden väliaikaiskäyttö ja vuokraus sekä tilapäiset liikennejärjestelyt

Ympäristöpalvelut

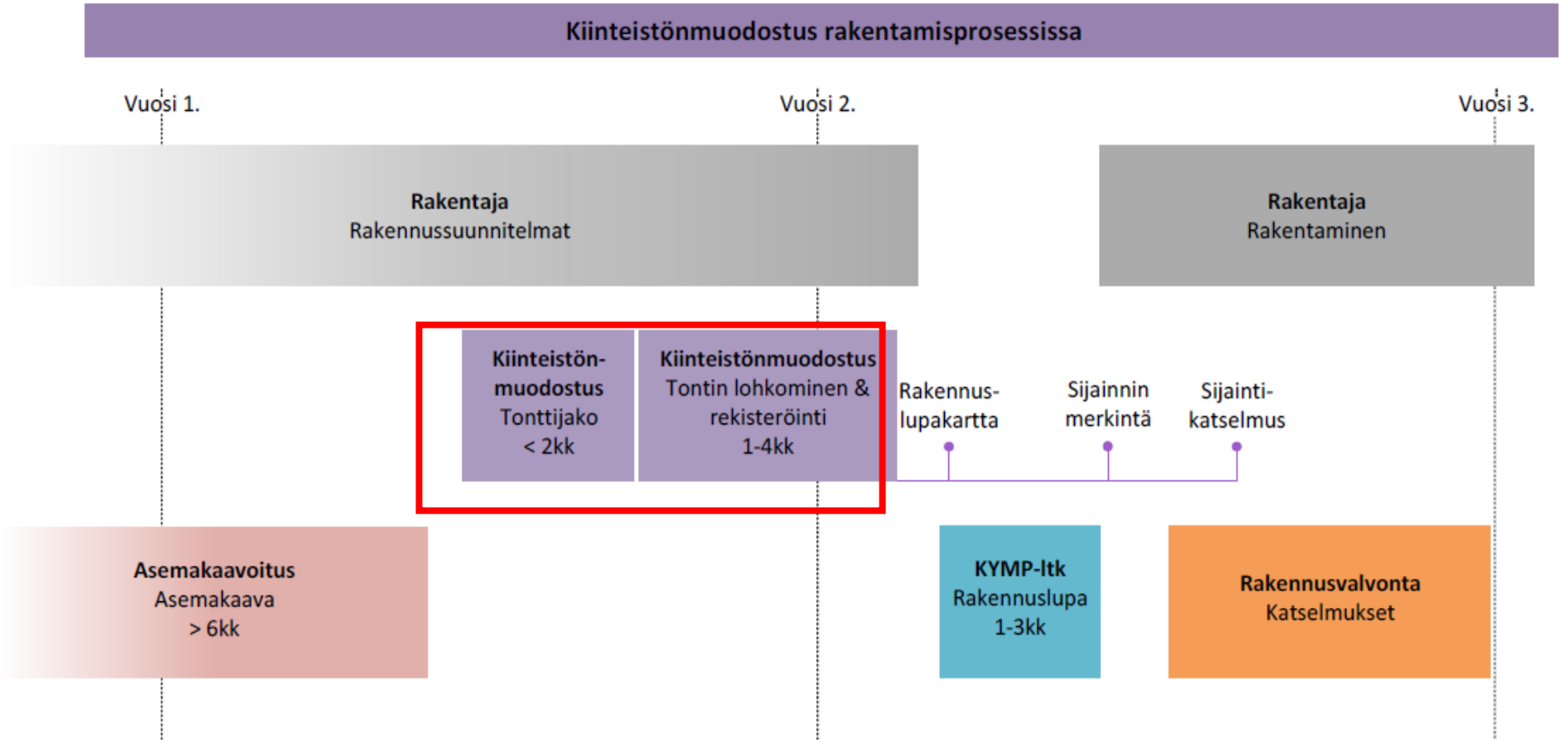
Kiinteistönmuodostus asemakaava-alueella

- Sitovan tonttijaon laatiminen n. 2 vko – 2 kk
- Tonttien muodostaminen lohkomalla 2 vko – 4 kk

- Muita kaupunkimittauksen menettelyitä:
  - Kiinteistörekisteritiedustelut ja -neuvonta
  - Tonttien muodostaminen halkomalla
  - Tontin muodostaminen rekisteröintipäätöksellä
  - Rasitteiden perustaminen tonttien välille
  - Rakennuslupakartat
  - Sijainnin merkintä ja sijaintikatselmus

- **Ennakoimalla** rakennuttaja voi jouduttaa asioiden edistämistä. Ole yhteydessä hyvissä ajoin asiantuntijoihimme toimintaohjeiden saamiseksi, jopa ennen asemakaavan valmistumista, että vältyt turhilta viivästyksiltä.

Kiinteistönmuodostus asemakaava-alueella



Onko tontti muodostettu?

- Asemakaavassa osoitettujen ohjeellisten kaavatonttien rakennuskelpoiseksi saattaminen edellyttää aina, että kohdealueelle laaditaan erillinen sitova tonttijako (MRL 78.1 §)
- Ennen sitovan tonttijaon laatimista kiinteistöllä on MRL 81.2 §:n 1. kohdan mukainen rakennuskielto
- Laadintaa hakee joko kohdealueen maanomistaja tai haltija, joka myös vastaa toimenpiteen kustannuksista (MRL 82 §)
- Tonttijaon laatimisen kestoaika n. 2 vko – 2 kk

- https://www.hel.fi/fi/kaupunkiymparisto-ja-liikenne/tontit-ja-rakentamisen-luvat/tonttiasioiden-hoitaminen/kiinteistonmuodostus-ja-kaupanvahvistus/tonttijaot-ja-kiinteistotoimitukset

Onko tontti kiinteistörekisterissä?

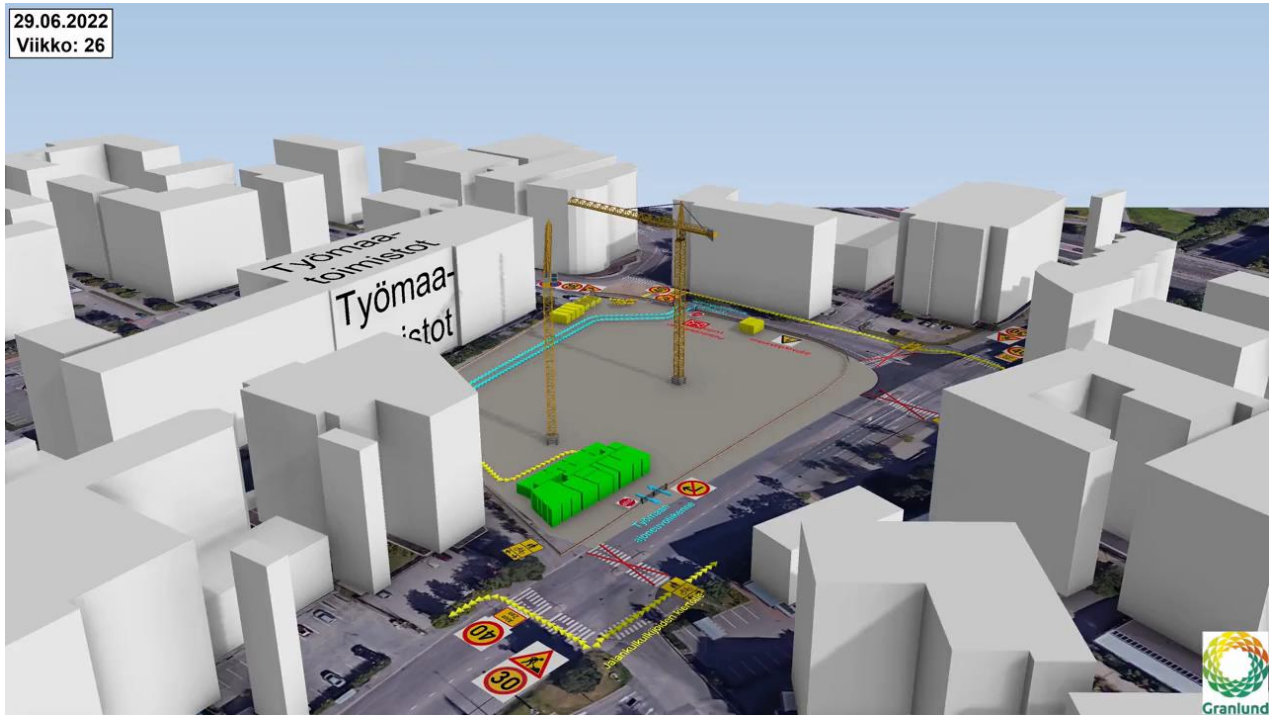
- Rakennusluvan myöntämisen edellytyksenä on, että sitovan tonttijaon mukainen tontti on rekisteröity lohkomisen myötä kiinteistörekisteriin (MRL 81.2 §:n 2. kohta)
- Lohkomista saa hakea muodostajakiinteistön tai -määräalan omistaja sekä sitovan tonttijaon mukaisen tontin vuokraoikeuden haltija
  - Lohkominen tulee vireille myös automaattisesti määräalalla myönnetyn lainhuudon perusteella, mikäli kohdealueella on jo voimassa sitova tonttijako
- Lohkomisen kestoaika on n. 2 vko – 4 kk
  - Kestoaikaa lyhentävät mm. suorittaminen ilman rajojen maastoon merkitsemistä, sopiminen vapaamuotoisesta tiedoksiannosta ja/tai kokousmenettelystä (KML 170.2 §) ja suostumus toimituksen rekisteröimiseen ennen muutoksenhakuajan päättymistä (KML 192.1 §)
  - Kestoaikaa voivat pidentää mm. keskeneräiset kirjaamis- ja rasitesopimusasiat

KympR3-hanke tukee rakentamislain muutoksiin valmistautumisessa

- Helsingin kaupunki valmistautuu tulevan rakentamislain vaatimuksiin ja tietomallien vastaanottamiseen rakennuslupaprosessissaan vuoden 2026 alusta lähtien.

- Kaupunkiympäristön toimialalla on päätetty ottaa rakennusten tietomallit laajamittaisesti käyttöön rakentamisen koko elinkaaressa.

- Asiakastilaisuus järjestetään marraskuussa, tulemme tiedottamaan asiasta tarkemmin!



Kaupunkimittaus-palvelujen yhteystietoja

- **Nettisivut:** https://www.hel.fi/fi/kaupunkiymparisto-ja-liikenne/tontit-ja-rakentamisen-luvat/tonttiasioiden-hoitaminen/kiinteistonmuodostus-ja-kaupanvahvistus/tonttijaot-ja-kiinteistotoimitukset
- **Kiinteistötoimitukset, kiinteistörekisteri:** kiinteistorekisteri@hel.fi
- **Tonttijaot, koelaskennat (kauppakartat), asemakaavatulkinnat:** asemakaavalaskenta@hel.fi
- **Rakennuslupakarttapaketti**: https://karttakori.hel.fi
- **Rakennuksen maastoon merkintä ja sijaintikatselmus** tilataan Lupapisteestä kyseisen hankkeen Rakentaminen-osiosta: https://lupapiste.fi
- **Paikkatietopalvelu:** https://kartta.hel.fi

Alueiden väliaikaiskäyttö ja vuokraus sekä tilapäiset liikennejärjestelyt

Johtotietopalvelut (JOPA) palvelee kaivu-, kairaus- ja louhintatöitä tekeviä

- Johtotietopalvelusta saa tietoja maahan sijoitettujen johtojen, kaapeleiden ja niihin liittyvien rakenteiden sijainnista.
- Ennen yleisillä alueilla tehtäviä kaivutöitä tulee **aina** hakea **johtotiedot**. Kaivupäätöstä ei saa ilman johtoselvitystä.
- Kaivutöissä vaadittavien dokumenttien hankkimiseksi pyydämme käyttämään Haitaton -palvelun lomaketta: Haitaton - Etusivu (hel.fi)
- Ajanvaraus käyntiä varten puhelimitse: +358 9 310 31940
- johtotietopalvelu@hel.fi

Haluatko sijoittaa putkia/kaivoja kaupungin puolelle?

- Tarvitset kaupungilta maanomistajan suostumuksen, **sijoitussopimuksen**, kun sinulle tulee tarve sijoittaa kadulle tai puistoon pysyväisluonteisia rakenteita kuten tonttisi tarvitsemia johtoja, putkia, kaivoja, ajoliittymän rakenteita tai vaikka maanalaisia perustuksia.
- HUOM! Kaivutyö yleisellä alueella edellyttää aina johtoselvityksen hakemisen sekä kaivutyöpäätöksen (kunnossapitolain mukainen ilmoitusmenettely)

- Sijoitussopimusta haetaan https://lupapiste.fi (Yleiset alueet). kautta. Tarvitset sopimusta varten sijoitussuunnitelman ja valtakirjan, mikäli asioit hankkeeseen ryhtyvän puolesta.
- Katso lisätietoja: Sijoitussopimus | Helsingin kaupunki

- alueidenkaytto@hel.fi

Teetkö töitä /kaivatko kaupungin alueella?

- Kunnossapitolain mukainen ilmoitusmenettely on pakollinen toimenpide, kun yleistä aluetta halutaan varata työmaakäyttöön, esim. tonttiliitosten kaivaminen, yleiselle alueelle tontin rajaan sijoittuva rakentaminen, nostotyöt ja siirtolavat ym.
- Alueen käytöstä peritään päiväkohtainen taksa.
- Lisätietoja: Kaduilla ja puistoissa tehtävät työt | Helsingin kaupunki

- Ilmoitus tehdään väh. 7 vuorokautta ennen luvat@hel.fi -sähköpostiin. Ilmoitukseen tulee aina sisällyttää ilmoituslomake ja liikennejärjestelysuunnitelma.
- Tilapäisistä liikennejärjestelyistä tehdään erillinen päätös
- Huom! Mikäli kyseessä on kaivutyö, tulee johtotiedot olla haettu ennen ilmoittamista.

Mitä jos tontille ei mahdu?

- Voit myös vuokrata kaupungin rakentamattomia tontteja sekä tapauskohtaisesti yleistä katu- ja puistoaluetta työmaan tukikohdaksi tai varastoalueeksi lyhytaikaisella maanvuokrauksella

- Alueen käytöstä peritään taksan mukainen hinta.

Hakulomake:

https://www.hel.fi/static/hkr/luvat/hakemus_alueidenkaytto.pdf

Yhteissähköposti: ulkoilma@hel.fi

Lisätietoja: https://www.hel.fi/fi/yritykset-ja-tyo/yritykset-ja-yrittajat/yritysten-luvat-ja-tilat/myyntipaikat-ja-alueiden-vuokraus/maa-tai-vesialueen-vuokraus-lyhytaikaiseen-toimintaan

Muista turvallisuus työmaan ulkopuolella!

- Aina kun yleisiä alueita (puistot, aukiot, kadut, pyörätiet, jalkakäytävät, jne) varataan pois yleisestä käytöstä, tarvitaan tilapäinen liikennejärjestely.
- **Tee suunnitelma tilapäisistä liikennejärjestelyistä, jos työskentely vaikuttaa jalankulun, pyöräilyn tai ajoneuvoliikenteen järjestelyihin tai varaat siirtokehotuskyltillä pysäköintipaikkoja muuhun käyttöön.**
- Suunnitelman tulee olla aina ajantasainen. Päivitä suunnitelmaan tilanteen muuttuessa!

Ympäristöpalvelut

Rakennuttajan tulee huomioida: Ympäristönsuojelulaki (527/2014), Jätelaki (646/2011), erityslainsäädäntöä ja EU-säännöksiä.

Helsingin ympäristönsuojelumääräykset
- Melun, tärinän ja pölyn torjunta
- Pilaantunut maaperä (PIMA)
- Työmaavedet
- Kemikaalien ja polttoaineen varastointi
- Jätteiden käsittely ja savuhaittojen ehkäisy

- Määräykset: https://www.hel.fi/helsinki/fi/asuminen-ja-ymparisto/ymparistonsuojelu/ymparistonsuojelumaaraykset

Melun ja tärinän torjunta

Meluntorjunta

- Yörauha kello 22.00–07.00
- **Tiedota** lähiasukkaille toiminnasta viimeistään viikkoa etukäteen, yö- ja päiväaikainen melu
- **Neuvottele** ja sovi herkkien kohteiden kanssa etukäteen työajoista, mm. päiväkodit, koulut, sairaalat, kirkolliset laitokset
- Työn suunnittelu: Työvaiheiden yhteensovitus, hiljaisemmat työtavat, työn jaksottaminen
- Meluohjeistusta: https://www.hel.fi/static/ymk/ohjeet/Ohje%20Rakentamismelu.pdf

Meluilmoitusvelvollisuus (Helsinki)

- 30 vrk ennen toimintaan ryhtymistä (YSL 118 §)
- Erityisen häiritsevää melua aiheuttavat työt:
  - Hydraulisen iskuvasaran käyttö *Murskaus
  - Suurtehoimuauton käyttö *Louhinta
  - Paalutus *Runkomelu
- Työ muulloin kuin arkisin ma-pe 7-18 tai jos kesto on yli 25 päivää
- Lisäksi liikenneväylien tai yhdyskuntatekniikan rakennustyöt sallittu arkisin ma-su 7-22, ilmoitusvelvollisuus, kun työn kesto yli 25 päivää

Pölyn torjunta

- Pölyhaitat on pidettävä mahdollisimman vähäisinä
  - Käyttäkää riittävän tehokkaita pölyntorjuntamenetelmiä
- Ajoväylät tulee pitää mahdollisimman pölyämättöminä
  - Suolaliuos, kastelu
- Työmaan vaikutuspiirissä olevien katualueiden puhdistaminen
- Siirrettävän maa- ja kiviaineksen ja purkujätteiden kastelu
- Pölyävien kuormien kastelu, peittäminen
- Rakennustyömaiden pölyhaittojen vähentämisohjeistusta: https://www.hel.fi/static/ymk/esitteet/rakennustyomaapoly.pdf

Työmaavedet = työmailla muodostuvat vedet ja lietteet

- Poistettavan veden oltava vähintään yhtä puhdasta kuin vastaanottava vesistö.
- Tarvittaessa poistettavan veden laatu tulee selvittää näytteenotoin ja laboratorioanalyysein. Tarpeen ainakin esim. pilaantuneen maan työmailla tai louhintatyömailla.
- Vesi voidaan tarvittaessa puhdistaa ennen johtamista (tarkista hyväksymistarve ympäristönsuojeluviranomaiselta)
- Haittaa aiheuttaa mm. kiintoaineet, ravinteet, pH, sulfidisavipitoiset maat
- Vesien johtaminen hule-, jäte- tai sekavesiviemäriin vaatii aina **luvan HSY:ltä**
- Päivitetyssä työmaavesiohjeessa on huomioitu erityisesti herkät vesikohteet ja tarve tiukentaa ohje-arvoja. Ohjeen ja sen liitteenä olevat havainnolliset esimerkit toimintatavoista löydät : https://julkaisu.hsy.fi/paakaupunkiseudun-tyomaavesiohje.html

EI NÄIN

Kuva: Sini-Pilvi Saarnio

Pilaantuneet maat

- Maa-aluetta voidaan epäillä pilaantuneeksi, jos siihen on ihmisen toimintojen seurauksena joutunut haitallisia aineita niin, että ne aiheuttavat vaaraa terveydelle tai luonnolle.
  Haittaa aiheuttaa mm.
  - Öljy ja PAH-yhdisteet, liuenneet metallit
  - Maaperää voidaan epäillä pilaantuneeksi historiatietojen perusteella tai, jos siinä on poikkeuksellista hajua, väriä tai paljon jätteitä.
- Maaperän pilaantuneisuus on aina selvitettävä ennen rakentamiseen ryhtymistä, jos alueella epäillään olevan haitta-ainepitoisia maa-aineksia.
  - Vastuu pilaantuneisuudesta määritetään yleensä maanvuokrasopimuksessa / kauppakirjassa
- Ilmoitus pilaantuneen maaperän puhdistamisesta 45 vrk ennen aloittamista, jos maaperä selvityksen perusteella todetaan pilaantuneeksi.
- Pilaantuneen maaperän kaivannot ja kaivantovedet
  - Ennalta tiedetyt → PIMA-päätöksen mukaisesti
  - Yllättävät havainnot, esim. öljyä maaperässä tai vedessä → Öljy- ja kemikaalivahingosta on aina ilmoitettava pelastuslaitokselle (soita 112). Muista yllättävistä tilanteista ota yhteyttä ohjeistuksen saamiseksi Helsingin ympäristöseuranta- ja valvontayksikköön sekä maanomistajaan

Polttoaineet ja kemikaalit

- Nestemäiset kemikaalit ja jätteet on varastoitava tavalla, jolla estetään kemikaalien ja jätteiden pääsy vahinkotilanteessa ympäristöön. Säiliö kaksivaippainen tai sijoitettu katettuun suoja-altaaseen
  - Tarkoitukseen suunniteltu varastotila
  - Ulkona varastoitaessa nestemäiset kemikaalit ja jätteet on sijoitettava tiiviille ja kantavalle alustalle.
  - Aidattu ja lukittu varastoalue.
- Varastointi-, tankkaus- ja täyttöpaikalla oltava imeytysainetta ja välineitä vuotojen varalta

- Sijoita kemikaalit kauas vesistöistä ja viemäreistä. Pohjavesialueilla ja tulvavaara-alueilla erityistä huomiota käsittelyyn!

- **Akuutit tilanteet => Ensimmäisenä yhteys pelastusviranomaiseen, joka vastaa ensitorjunnasta**.
  - Helsingin kaupungin ympäristönsuojeluviranomaiselle (kymp.ymparistovalvonta@hel.fi) on myös viipymättä ilmoitettava vaarallisten jätteiden ja kemikaalien käsittelyssä ja varastoinnissa tapahtuneesta onnettomuudesta.

Ympäristöpalveluiden yhteystietoja

Ympäristönsuojeluviranomainen mm. melu-, vesi- ja jäteasioissa:

kymp.ymparistovalvonta@hel.fi

Pilaantuneen maaperää puhdistukseen liittyvät asiat:

kymp.maaperavalvonta@hel.fi

Kuva: Sini-Pilvi Saarnio

Asiakaskokemus

- Asiakaskokemus on yksi strategisia painopisteitämme.

- Tulevina vuosina kehitämme ja sujuvoitamme:
  - Sähköistä asiointia
  - Läpimenoaikoja
  - Hallinnollisia menettelyjä
  - Asiakasviestintää

Rakennusvalvonta

Rakennusluvan hakeminen

”Rakennusvalvonta valvoo yleisen edun toteutumista rakentamisessa, jotta rakennettu ympäristö on turvallinen, terveellinen, toimiva ja kaunis sekä ilmasto- ja luontoarvot huomioon ottava.”

Rakennusvalvonnan perustehtävä

Rakennusvalvonta vastaa rakennusvalvonnasta, käsittelee lupahakemukset ja tallentaa rakennussuunnitelmat sekä valvoo rakennustyötä ja rakennettua ympäristöä.

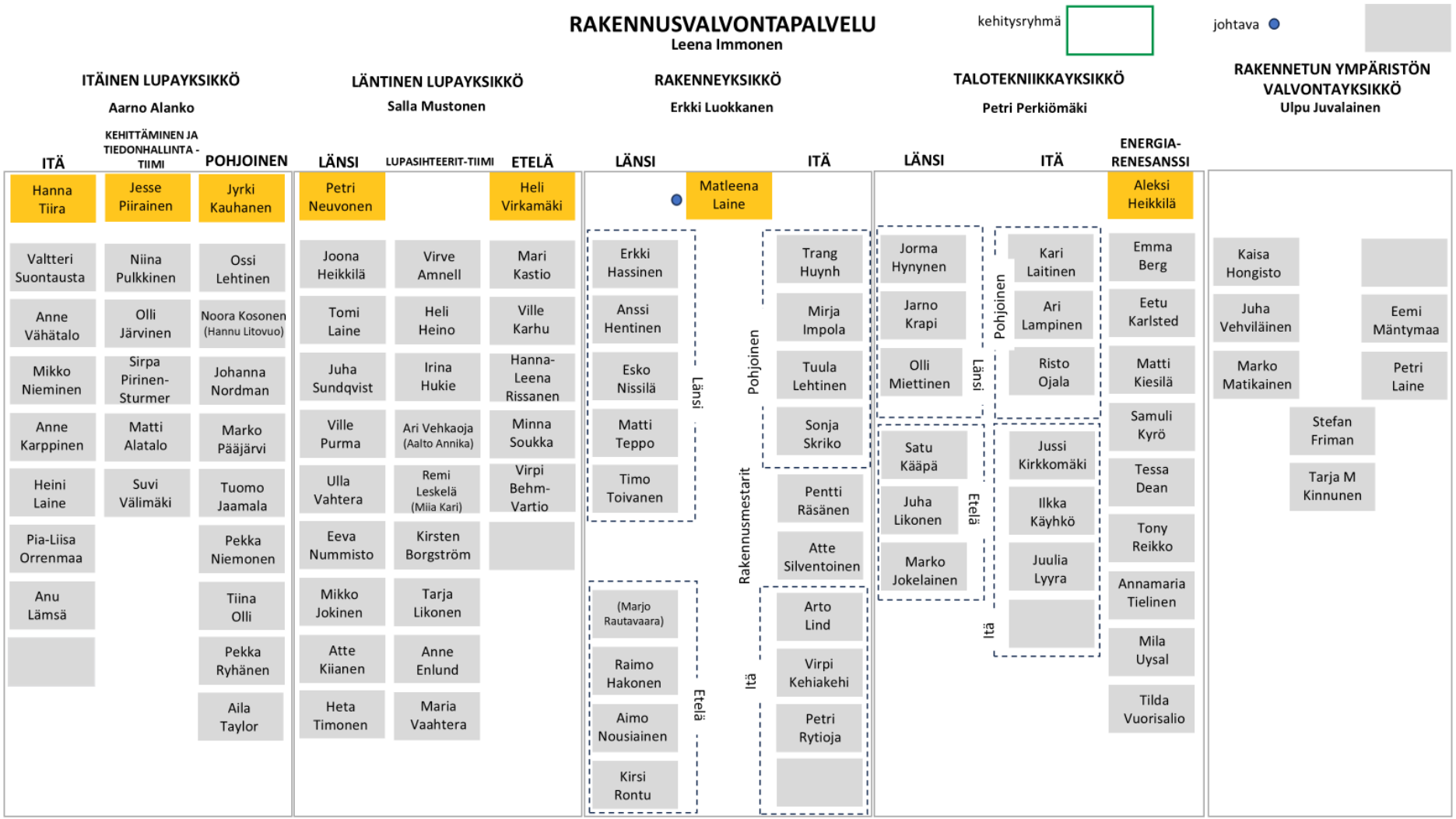
Rakennusvalvonnan tehtävänä on osaltaan varmistaa, että Helsingissä noudatetaan hyvää rakennustapaa ja että rakennettu ympäristö on terveellinen, turvallinen ja kestävä.

Olemme onnistuneet tehtävässämme, kun rakennetun ympäristön ja kaupunkikuvan muutokset vahvistavat Helsingin omaleimaisuutta ja asemaa yhtenä maailman viihtyisimmistä kaupungeista.

Rakennusvalvonta uudistuu

- Helsingin kaupungin rakennusjärjestys astui voimaan 06/2024.
- Tietomalliohjeistus julkaistu 07/2024 tietomallien tuottamiseen Helsingin Rakennusvalvontapalvelujen tietomallipohjaiseen lupakäsittelyyn.
- Ennakoivuuteen ja prosessin esittämiseen panostettu asiakasnäkökulma huomioiden.
- Ohjeiden läpikäynti vuoden vaihteen lakiuudistukseen.
- **Organisaatiomuutos** astui voimaan vuoden alusta – Kehittäminen- ja tiedonhallinta- sekä Lupa-assistenttitiimit toiminnan ja kehittämisen keskeisenä tukena.
- **Rakentamislaki ja YM:n organisoima rakennusvalvontauudistus** edellyttää ja mahdollistaa uudistumisen; uuden oppimiseen ja koulutukseen panostetaan.
    - Luvituskynnys muuttuu ja taksa uudistetaan suuntaan, jossa yhdellä taksalla katetaan kaikki lupakäsittelyn työvaiheet.

Rakennusvalvonta 1.1.2024



Rakennuslupaprosessin Service Blueprint

ASIAKASRYHMÄ: SUURET ASIAKKAAT **BLUEPRINTIN OMISTAJA: <NAME>**

Päivitetty XX.5.2023

Asiakkaan ylätason tavoite: ennakoitava ja nopea lupakäsittely

Vaiheet

Ennen rakennuslupahakemuksen jättämistä

Asiakkaan tavoite: Lupahakemuksen yllätykset selville ajoissa. Hakemus siihen kuntoon, että lupa saadaan

Asiakkaan prosessi

Palvelukanavat

Toteaa rakennuksen tarpeen tai saa hankeidean

Hankkeen käynnistys

- Hankkii tontin
- Kokoaa suunnitteluryhmän
- Tunnistaa poikkeamiset asemakaavasta
- Tunnistaa vähäiset poikkeamiset ja muut alueryhmään kuuluvat asiat
- Tekee rakennuslupaan liittyviä ennakkovarmisteluita esittäen kysymyksiä Ravalle (neuvontapyyntönä tai muuta kautta)
  - Lupapiste
  - Sähköposti
  - Puhelin

Hankkeen luonnossuunnittelu

- Tekee hankkeen luonnossuunnittelua
- Saa neuvontaa alueryhmästä
  - Palaveri
- Avaa hankkeen Lupapisteeseen
  - Lupapiste
- Kysyy neuvoa Ravalta (neuvontapyyntönä tai muuta kautta)
  - Lupapiste
  - Sähköposti
  - Puhelin
- Neuvottelee naapurien kanssa ennakkoon
- Neuvottelee lausuvien viranomaisten kanssa ennakkoon
- Neuvottelee rakennusvalvonnan kanssa ennakkoon (käy ennakkoneuvotteluja)
  - Palaveri

Hankesuunnitelma

- Tekee hankesuunnitelman
- Hankkii puoltavan lausunnon alueryhmästä
  - Palaveri
- Jättää rakennuslupahakemuksen
  - Lupapiste

Q&A 1/2

- Rakennusvalvonnan käsittelyajat?
  - Keskimääräinen uudisrakennusluvan käsittelyaika on 88 päivää, josta 24 päivää on rakennusvalvonnan työpäiviä. Käsittelyaika on lähtenyt nousuun käsittelijävajeen vuoksi.

- Mitä muutoksia esim. uusi Rakentamislaki tuo Ravan palveluihin.
  Miten Helsinki on valmistautunut mm. uusiin vaatimuksiin, onko resursseja lisätty?
  - Prosessi, lupaliitteet ja suunnitelmien tietovaatimukset muuttuvat.
  - Luvanvaraisuuskynnys muuttuu, tietomalleihin ja lupaliitteisiin tulossa siirtymäajan puitteissa muutoksia. Tarkastustoiminta muuttuu ensi vuoden alussa pistokoeluonteiseksi, hakemusten käsittelyaikatakuu astuu jossain muodossa voimaan vuoden vaihteessa, samoin muutokset suunnittelijoiden kelpoisuusvaatimuksiin.

Q&A 2/2

- Kaupungin asemakaavamääräykset ja uuden rakennuslain vaikutukset niihin (keventääkö ja jos niin miltä osin)?
  - Kaavoituskatsaus on huomioitava suunnittelutarvealueilla toimittaessa.
  - Suunnittelutarvepäätös tehdään jatkossa osana rakentamislupapäätöstä tai vaihtoehtoisesti ensin myönnetään sijoittamislupa ja sen jälkeen rakentamislupa (esim. Östersundomin pientalohankkeet).
  - Sinänsä asemakaavamääräysten asema ei muutu – niitä noudatetaan, vaikka hanke ei lupaa vaatisikaan.

- Lupapiste.fi:n kehitysnäkymät?
  - Lupajärjestelmän muutokset näkyvät asiointipalvelussa, uudet vanhojen rinnalla – MRL;n mukaisesti käsitellään 2024 jätetyt luvat.
  - Laskutus, oikaisuvaatimukset, rasitteet ja ilmiannot sekä tarkastustoiminta mukaan Lupapisteeseen, kuten koko rakentamisen prosessi.

Ravan 2023 lukuina

Helsinki

Yhteystiedot

Rakennusvalvonnan aluejaon mukaiset yhteystiedot löytyvät karttapalvelun kautta.

Lisätietoa, ohjeita ja ajankohtaista

- Kaikki rakennusvalvontapalvelut löytyvät ravan nettisivuilta.
- Ajankohtaiset tiedotteet.
- Kaikki yhteydenotot ja ennakkoneuvonta on ohjattu Lupapisteen neuvontapalveluun.
- Ohjeet työmaavaiheeseen.

Uuden AM-ohjelman linjauksia

Asumisen ja siihen liittyvän maankäytön toteutusohjelma 2024

Kuva: Helsinki Partners, Julia Kivelä, 2023

Helsinki

AM-ohjelma 2024

- Linjaa asuntorakentamisen pitkäjänteistä suunnittelua ja keskeisiä asuntopoliittisia periaatteita
- Hyväksyttiin kaupunginvaltuustossa 28.8.

- Sisältää vision ja neljä toimenpidekokonaisuutta:
  - I Sosiaalisesti kestävä asuntotuotanto
  - II Laadukas ja vetovoimainen asuminen
  - III Asuinalueiden kehittäminen ja kaupunkiuudistus
  - IV Riittävä asuntotuotanto ja kestävä kasvu
- Näiden alla yhteensä 38 toimenpidettä

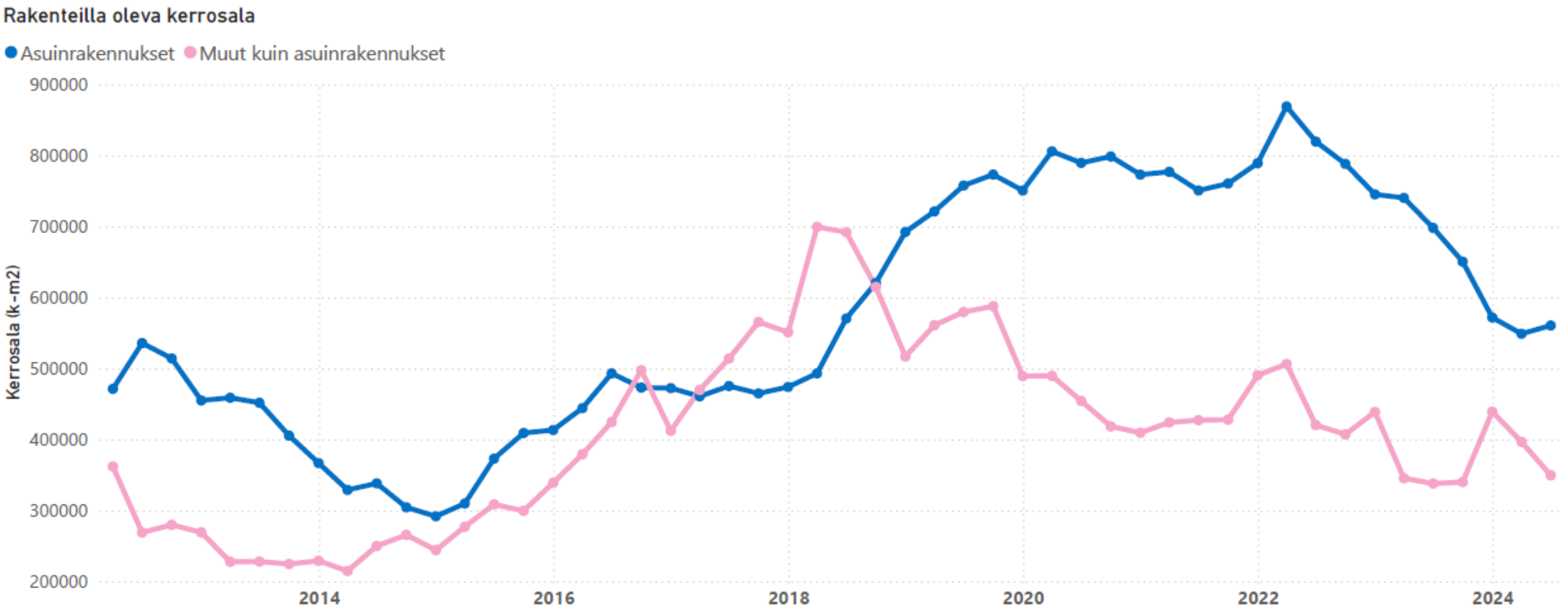
Helsinki

Kuva: Ville Lehvonen, 2024

Kuva: Jussi Hellsten, 2017

Uuden AM-ohjelman lähtökohdat

Rakenteilla oleva kerrosala



Rakenteilla nyt

543035	377322	920357	6713
Asuinkerrosala	Muu	Kerrosala yhteensä	Asuntoa

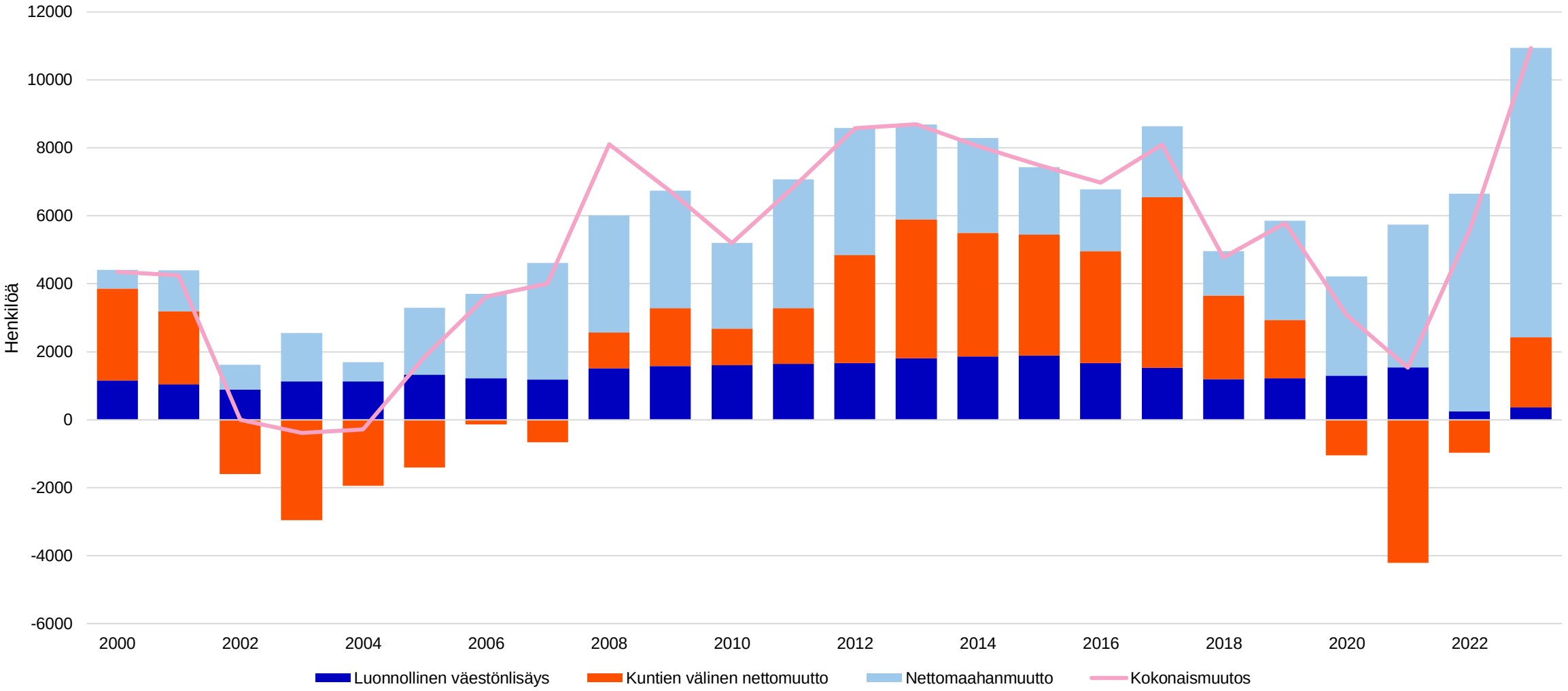
1.1.-31.8.2024

Päivitetään kuukauden 10. päivän jälkeisenä arkipäivänä

Tiedot: Helsingin kaupunki/Kanslia/Asuminen, kuntarekisteri

Helsinki

Helsingin väestönkasvu on voimakasta



Helsinki

Valtion asuntopolitiikan muutokset vaikuttavat merkittävästi Helsingissä

- Muutokset kansallisessa asuntopolitiikassa vaikuttavat toimintaympäristöön.
  - Asumistuen leikkaukset, asumisoikeustuotannon rahoituksen lakkautus, käynnistysavustusten päättyminen, erityisryhmien investointiavustusten leikkaukset, jne.

➢ Kaupungin oma rooli aktiivisena asuntokysymystensä ratkaisijana korostuu. Toimintaympäristön muuttuessa nopeasti, joustava reagointi muutoksiin sekä uusien toimintatapojen luonti korostuvat alkaneella AM-ohjelmakaudella

Kuva: Ville Lehvonen, 2024

Kuva: Ville Lehvonen, 2024

Asumisen ja siihen liittyvän maankäytön visio

Helsinki

Asumisen ja siihen liittyvän maankäytön visio

Helsinki kasvaa sosiaalisesti kestäväsi. Monipuoliset ja laadukkaat asumisen vaihtoehdot toimivat kaupungin elin- ja vetovoimatekijöinä. Jokaisella helsinkiläisellä on mahdollisuus hyvään asumiseen ja Helsinki tarjoaa perheille toimivia asumisen ympäristöjä. Asuinalueita kehitetään määrätietoisesti ja alueellinen segregaatio ei lisäänny. Asuntorakentaminen toteutuu luonto-, virkistys- ja kulttuuriarvot huomioiden.

Kuva: Aleksi Poutanen, 2021

Helsinki

Sosiaalisesti kestävä asuntotuotanto

Helsingin asuntopolitiikan keskeisenä periaatteena on pitkään ollut varmistaa kaikkien asuinalueiden osalta mahdollisimman monipuolinen asunto- ja asukasrakenne. Asuinalueiden sosiaalista kestävyyttä edistetään muun muassa tasapainottamalla asuntokannan hallinta- ja rahoitusmuotojakaumaa, myös kaupungin oman asuntotuotannon avulla.

Toinen Helsingin asunto-ohjelmoinnin keskeinen tavoite on turvata erilaisten asukkaiden ja asukasryhmien mahdollisuudet asua pääkaupungissa. Erityisen huomion kohteena ovat opiskelijat ja nuoret, ikääntyneet, päihde- ja mielenterveyskuntoutujat, kehitys- ja vaikeavammaiset, autisminkirjon henkilöt sekä asunnottomat, jotka voivat tarvita asumiseensa tavanomaisesta poikkeavia ratkaisuja ja erityistä tukea. Erityisryhmien asumista pyritään viemään laitosmaisista ratkaisuista yhä enemmän tavallisen kodin piirteet täyttäviin toteutuksiin. Myös yksinasuvat ja lapsiperheet ovat erityisesti kaupungin asuntopolitiikassa huomioitavia ryhmiä. Heidän asumisensa tarpeisiin vastataan ominaisuuksiltaan ja hintatasoltaan monipuolisella asuntotarjonnalla.

Helsinki

Kuva: Ville Lehvonen, 2024

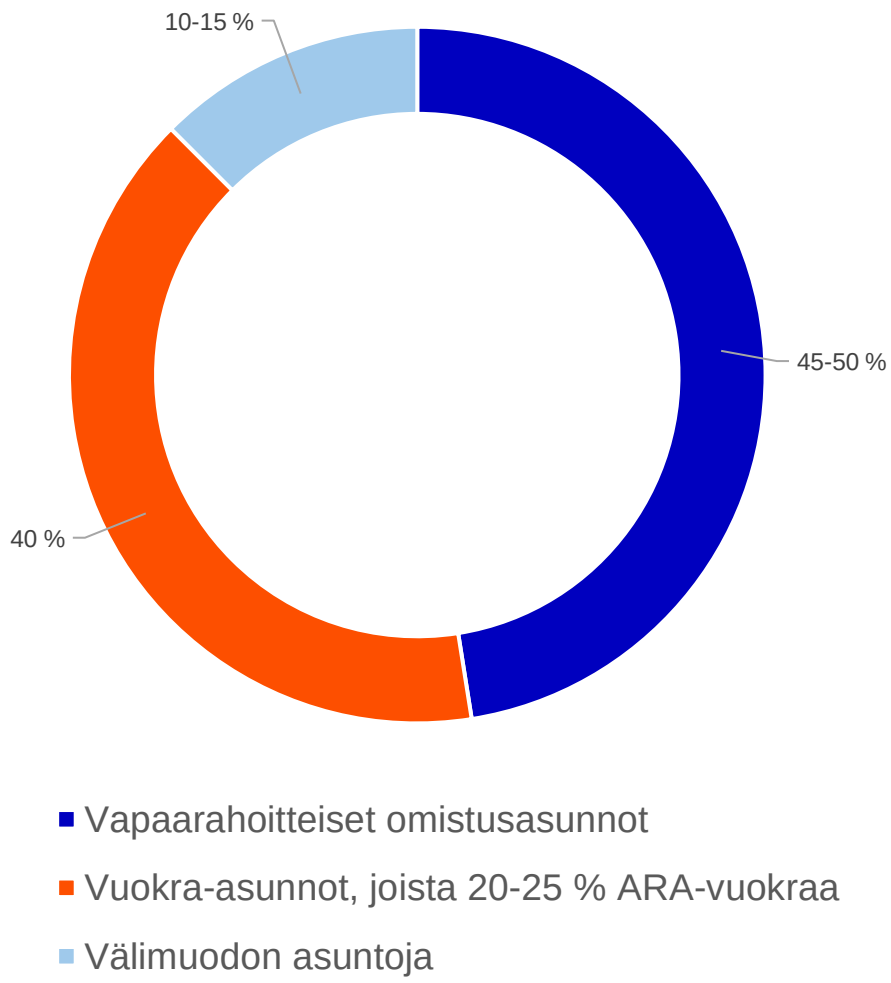
Monipuolinen hallinta- ja rahoitusmuotojakauma

Kuva: Ville Lehvonen, 2024

Hallinta- ja rahoitusmuotoa koskevat linjaukset

Hallinta- ja rahoitusmuototavoite vuosittain vuosina 2024–2027:

- **45–50 prosenttia vapaarahoitteisia omistusasuntoja**,
- **40 prosenttia vuokra-asuntoja, jakautuen seuraavasti:**
  - **pitkäaikaisesti säänneltyjä ARA-vuokra-asuntoja 20–25 prosenttia (sisältäen erityisryhmäasunnot).**
  - **muita vuokra-asuntoja 15–20 prosenttia (sisältäen lyhyen korkotuen vuokra-asunnot)**
- **10–15 prosenttia välimuodon asuntoja**
  - Välimuotoisen asumisen osuudesta voidaan poiketa riippuen siitä, onko välimuotoisen asumisen malleja käytettävissä. Välimuotoisen asumisen osuutta voidaan tarkentaa ohjelmakauden aikana huomioiden toimintaympäristön muutokset.



Helsinki

Monipuolisen asuntotuotannon toimenpiteitä

- Hallinta- ja rahoitusmuotojen alueellista monipuolisuutta edistetään kaikilla Helsingin alueilla**. Hallinta- ja rahoitusmuototavoitetta noudatetaan kaupungin, valtion ja yksityisten tahojen omistamalla ja luovuttamalla maalla.** Hallinta- ja rahoitusmuotojakauman toteutumista **ohjataan kaupungin maan osalta tontinluovutuksella ja yksityisen maan osalta maankäyttösopimuksilla.**
- Yksipuolisia asuinalueita vältetään. **Vuokrakerrostaloissa sijaitsevien asuntojen osuus alueen asuntokannasta tulee olla pääsääntöisesti korkeintaan 50 prosenttia.**
- **Asemakaavoituksen tulee mahdollistaa tavoitteiden mukainen hallinta- ja rahoitusmuotojakauma sekä tukea asuntotuotannon kohtuullisen hintaisena pysymisen mahdollisuuksia** kaikissa hallintamuodoissa. Asuntotuotantojakauman toteutumisen saavuttamiseksi huolehditaan siitä, että asemakaavoituksen määräysten ja ohjauksen kokonaisuus ei estä ARA-rakentamisen määrätavoitteen toteutumista.

Helsinki

Kuva: Ville Lehvonen, 2024

Välimuotoinen asuminen

- **Jatketaan Hitaksen osittain korvaavan vuokralla omaksi -mallin edistämistä** siten, että malli saadaan mahdollisimman nopeasti käyttöön. Jatketaan vaikuttamistyötä valtion suuntaan erityisesti tavoitteena malliin liittyvien tulorajojen korottaminen. Avataan vuokralla omaksi -malli samoilla pelisäännöillä myös muille toimijoille kuin Helsingin kaupungin omalle tuotannolle.
- Kartoitetaan muita mahdollisia välimuotoisen asumisen malleja. **Kaupunki harjoittaa välimuotoisen asumisen osalta aktiivista edunvalvontaan valtion suuntaan.** Tavoitteena on, että asumisoikeustuotanto on Helsingissä jatkossakin osa asumisvaihtoehtoja. **Vapaarahoitteisen tuotannon osalta edistetään erityisesti omistustuotannon toteutusmahdollisuuksia esikaupunkialueilla.**

Helsinki

Kuva: Ville Lehvonen, 2024

Kaupungin oma asuntotuotanto ja -kanta

- Kaupungin oman asuntotuotantopalvelu ATT:n tavoitteena on 1 500 asunnon vuotuinen tuotanto.
- Kaupungin omistaman asunto-omaisuuden hallinnan kehittämistä edelleen arvioidaan. Kannan kehittämisessä huomioidaan tarvittavat toimet kohtuuhintaisuuden varmistamiseksi myös pitkällä aikavälillä. Selvitetään ARA-tuotannon kokonaisuutta; kartoitetaan ARA-vuokratuotannolle mahdollisia sijainteja, tuotannon toteutumisen esteitä sekä asumiskustannuksiin vaikuttavia tekijöitä.

Kuva: Roope Permanto

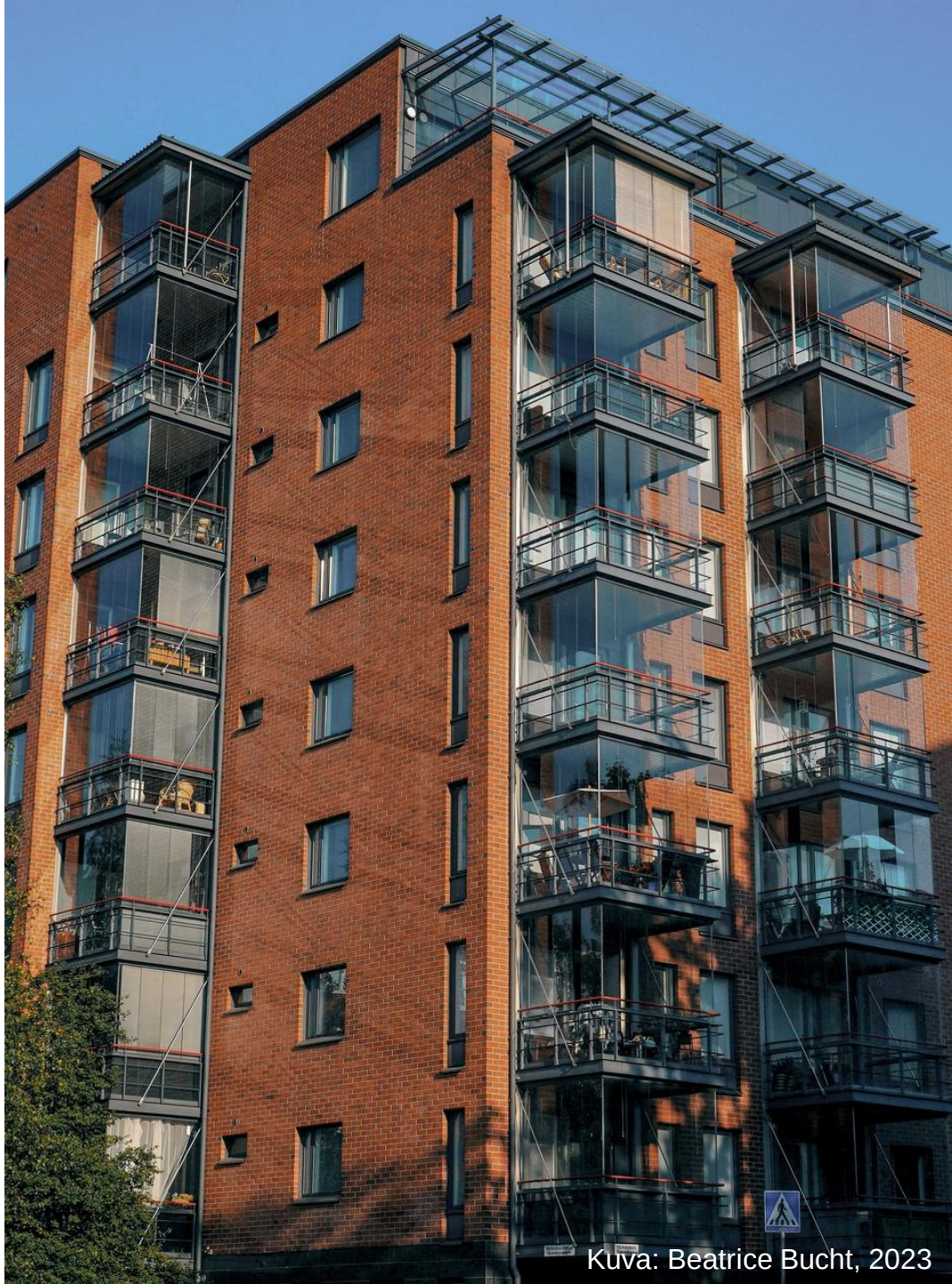
Erityisryhmien asuminen

Kuva: Ville Lehvonen, 2024

Erityisryhmien asuminen

- **Erityisryhmien asuntotuotannossa suositaan monimuotoista ja erilaisiin tarpeisiin muuntautuvaa rakentamista.** Monimuotoisuus mahdollistaa asuntojen pitkäaikaisen käytön. Asunnot suunnitellaan niin, että ne sulautuvat normaaliin asuntokantaan.
- **Edistetään ja kehitetään ikäihmisille kohdennettujen asumisvaihtoehtojen toteuttamista kaikkiin hallinta- ja rahoitusmuotoihin.**
- **Etsitään ratkaisuja kaikkien erityisryhmien osalta siten, että hankkeet etenevät ja toteutuvat määrätietoisesti** – ratkaisuja tarvitaan edunvalvonnallisesti suhteessa valtioon, kaupungin oman toiminnan kehittämisessä kuin **yhteistyössä erityisryhmärakentamisen toimijoiden kanssa.**

Helsinki



Kuva: Beatrice Bucht, 2023

Laadukas ja vetovoimainen asuminen

Asumisen vetovoimaisuus ja laatu nähdään uudella AM-ohjelmakaudella entistä tärkeämpänä asuntopoliittisena painopisteenä muun muassa segregaation hillinnän näkökulmasta. Laadukkaaseen asuntotuotantoon liittyvät tavoitteet monipuolisesta asuntojen huoneisto-, keskikoko- ja talotyyppijakaumasta. Asuntotuotannon laatuun voidaan lisäksi vaikuttaa eri kohdissa prosesseja hyvällä asunto- ja lähiympäristön suunnittelulla sekä -rakentamisella.

Helsinki

Kuva: Ville Lehvonen, 2024

Monipuolinen asuntotuotanto

Kuva: Ville Lehvonen, 2024

Huoneistotyypit ja asuntosuunnittelu

- **Kerrostalotuotannossa vapaarahoitteiseen omistusasuntotuotantoon luovutettavilla tonteilla tontin huoneistoalasta noin 50 prosenttia toteutetaan perheasuntoina**. Lisäksi voidaan käyttää keskipinta-alatavoitetta.
- **Kalleusalueilla 1–2 noin 10–20 prosenttia tonteista kohdennetaan** Hitas-päätöksen mukaisesti niin sanottuun laatuohjattuun perheasuntotuotantoon. Tämä tuotanto on **vapaarahoitteista omistusasuntotuotantoa, johon sovelletaan samoja ehtoja perheasunto- ja keskipinta-alasääntelyn osalta kuin aikaisemmin Hitas-tuotantoon.** *
- Vuokra- ja muun asuntotuotannon osalta varmistetaan riittävä huoneistotyyppien monipuolisuus. Tarvittaessa voidaan käyttää keskipinta-alatavoitetta.
- Huoneistotyyppijakauman ja keskipinta-alan ohjaus perustuu kaupungin maalla tontinluovutusehtoihin. Valtion ja yksityisten tahojen omistamalla maalla käytetään asemakaavamääräyksiin perustuvaa ohjausta.
- **Helsinki varmistaa asuntosuunnittelun laadun kaupungissa toteutettavissa hankkeissa siten, että asunnoilta edellytetään hyvää peruslaatua, riittävää valon määrää ja kalustettavuutta. Erityistä huomiota kiinnitetään ratkaisuihin pienten yksiöiden kohdalla. Laatutekijöihin kiinnitetään huomiota alueryhmätyöskentelyssä laadittavan yhtenäisen ohjeistuksen pohjalta**. Ohjeistusta kehitetään yhteistyössä alan toimijoiden kanssa, ja se saatetaan tiedoksi hankkeeseen ryhtyvälle varhaisessa vaiheessa. Asuntosuunnittelun laatu varmistetaan rakennusvalvonnan toimesta.

Helsinki

*Kalasataman, Jätkäsaaren ja Kruunuvuorenrannan aluerakentamisen projektialueilla Hitas-omistusasuntotuotannossa tontille toteutettavasta asuinhuoneistoalasta vähintään 70 % on tullut toteuttaa perheasuntoina (kaksi makuuhuonetta tai enemmän). Näiden asuntojen keskipinta-alan on tullut olla vähintään 80 h-m². Muille alueille toteutettavassa Hitas-omistusasuntotuotannossa tontille toteutettavasta asuinhuoneistoalasta vähintään 50 % on tullut toteuttaa perheasuntoina (kaksi makuuhuonetta tai enemmän). Näiden asuntojen keskipinta-alan on tullut olla vähintään 80 h-m².

Vetovoimainen ja viihtyisä asuminen

Talotyyppien moninaisuus

- Kerrostalorakentamista ja -asumista kehitetään edelleen monipuoliseksi ja vetovoimaiseksi. Kerrostalojen tulee tarjota myös perheille houkuttelevia asumisen vaihtoehtoja. **Kehittyvä kerrostalo -ohjelmalla** ja erilaisilla tonttikilpailuilla tähdätään vetovoimaiseen ja kehittyvään kerrostalorakentamiseen.
- Edistetään asukaslähtöisyyttä rakentamisessa ja rakennuttamisessa muun muassa edesauttamalla ryhmärakennuttamista.
- **Pientaloasumisen mahdollisuuksia lisätään edelleen erityisesti täydennysrakentamisen keinoin. Vaihtoehtona kerrostalorakentamiselle pienimittakaavaista rakentamista** kaavoitetaan kohdekohtaisesti asumismuotojen ja -ratkaisujen monipuolisuuden varmistamiseksi.

Helsinki

Kuva: Ville Lehvonen, 2024

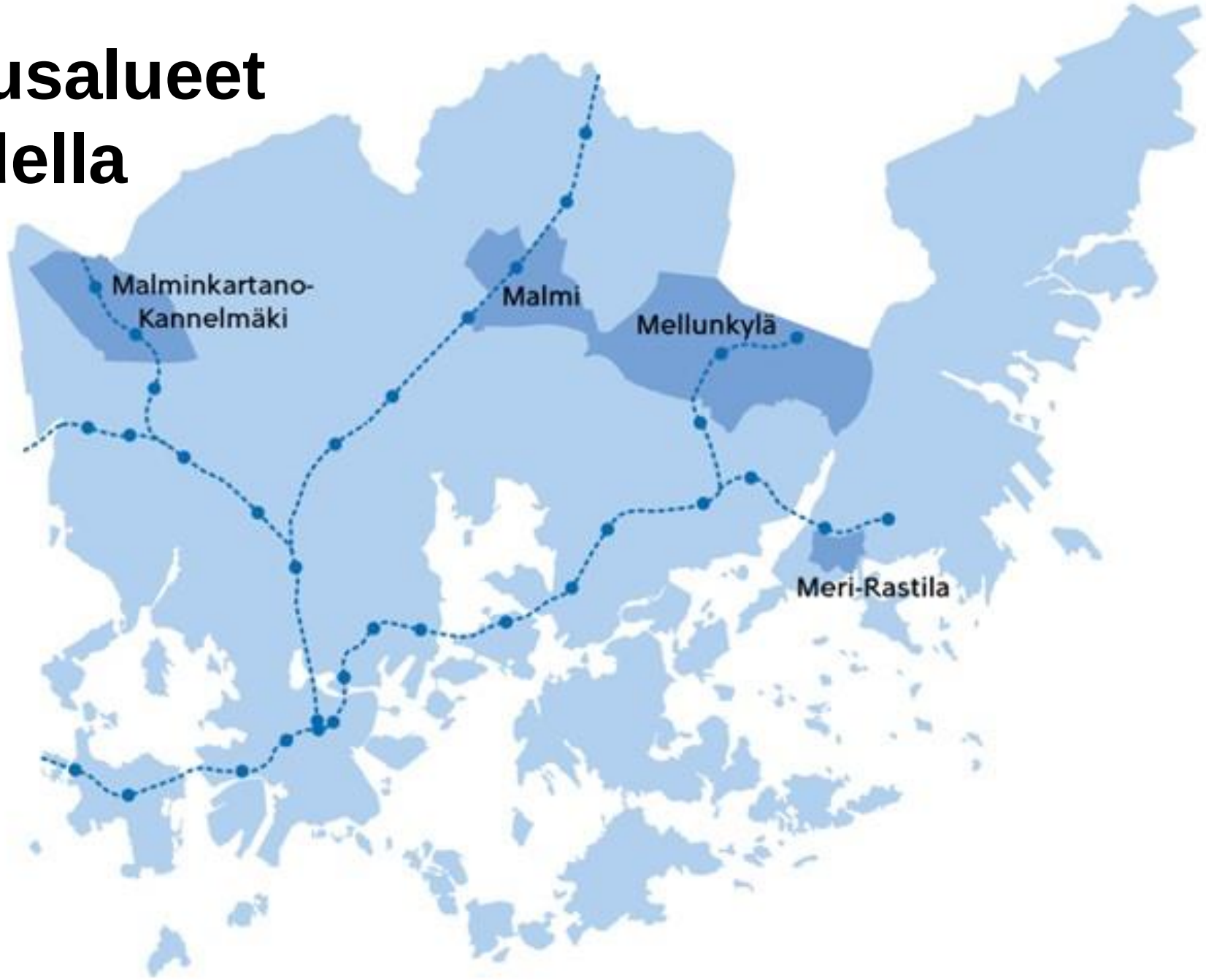
Asuinalueiden kehittäminen ja kaupunkiuudistus

Helsingin asuntopolitiikan keskeisenä tavoitteena on toteuttaa tasapainoista kaupunkirakennetta ja ehkäistä asuinalueiden segregaatiota. Uusien alueiden rakentamisessa huomioidaan asuntokannan rakentuminen monipuoliseksi. Olemassa olevaa kaupunkirakennetta uudistetaan ja täydennysrakennetaan huomioiden alueiden erityispiirteet. Asuinalueiden välisten erojen tasapainottamiseksi ja eriytymiskehityksen torjumiseksi Helsinki toteuttaa kaupunkiuudistusta Malmilla, Malminkartano-Kannelmäessä, Mellunkylässä ja Meri-Rastilassa.

Helsinki

Kuva: Ville Lehvonen, 2023

Kaupunkiuudistusalueet AM-ohjelmakaudella 2024-2027



Helsinki

Kaupunkiuudistus

- Kaupunkiuudistusta jatketaan samoilla kohdealueilla: **Malminkartano-Kannelmäki, Malmi, Mellunkylä ja Meri-Rastila.** Kaupunkiuudistusalueilla käytettyjä toimintamalleja hyödynnetään myös muissa segregaatiohaasteita kohtaavissa kaupunginosissa niiden erityispiirteet huomioiden.
- Jokaisella kaupunkiuudistusalueella on omat alueelliset painopisteet ja kärkihankkeet. Varmistetaan riittävä investointitaso sekä muu resurssointi kärkihankkeiden toteuttamiseksi sekä halutun muutoksen aikaansaamiseksi alueilla. Huomioidaan tässä työssä myös viheralueet ja niiden laatu sekä saavutettavuus.
- **Varmistetaan edellytykset vetovoimaisen omistusasumisen toteuttamiseksi kaupunkiuudistusalueilla**. Kaavoituksessa arvioidaan eri ratkaisujen kustannusvaikutuksia toteutettavuuden takaamiseksi. Määritellään alueet, joilla toteutetaan myös pienimittakaavaisempaa asuinrakentamista. **Kaupunki voi luovuttaa tontteja kaupunkiuudistusalueilta myös myymällä. Lisäksi toteutetaan hintakilpailuja markkinahinnoittelun varmistamiseksi.**
- Varmistetaan edellytykset rakentaa alueille noin 25 % lisää asuntoja vuoteen 2035 mennessä niin, että alueiden asuntokannan hallinta- ja rahoitusmuotojakauma kehittyy kohti kaupungin hallinta- ja rahoitusmuototavoitetta.

Helsinki

Kuva: Ville Lehvonen, 2024

Riittävä asuntotuotanto ja kestävä kasvu

Helsinki on vetovoimainen ja kasvava kaupunki. Kaupunki varmistaa omalla toiminnallaan, että kasvulle on edellytykset ja asuntomarkkinat toimivat. Uusia asuntoja tarvitaan sekä kaupunkiin muuttaville että asuntoa vaihtaville esimerkiksi elämäntilanteen muuttuessa. Kaupunki voi vastata kasvun haasteeseen kaavoittamalla ja luovuttamalla maata asuntorakentamiseen, edistämällä eri tavoin täydennys- ja lisärakentamista ja edistämällä asuntorakentamisen toteutumista yksityisellä ja valtion maalla. Prosessien tulee olla sujuvia ja toimintaympäristön muutoksiin vastaavia. Kasvun tulee tapahtua kokonaiskestävästi myös luonto-, kulttuuri- ja virkistysarvot huomioiden.

Helsinki

Kuva: Ville Lehvonen, 2024

Riittävä asuntotuotanto

- **Tavoitellaan 7 000 uutta asuntoaloitusta vuosittain**. Kaupunki luo edellytykset tavoitteen toteutumiselle asemakaavoituksella, tontinluovutuksella sekä tonttien rakentamiskelpoiseksi saattamisella.
- Vuosittain valmistuvista **asunnoista vähintään 55 prosenttia toteutuu täydennysrakentamisena**. Täydennysrakentamista edistetään prosesseja kehittämällä, erilaisin kannustimin sekä kehittämällä yhteistyötä keskeisten toimijoiden kanssa.
- **Rakentaminen ohjataan lähtökohtaisesti muualle kuin viheralueille**. Arvokkaimmat luontoalueet säästetään rakentamiselta ja merellisiä maisemia vaalitaan.
- Asemakaavoitetaan vähintään 400 000 k-m² uutta asuntokerrosalaa kaupungin maalle. Varmistetaan myös kaavoituksellisin keinoin ARA-tuotantoon soveltuvien tonttien riittävyys ja alueellinen kattavuus. Huolehditaan, että asemakaavoja syntyy myös yksityiselle maalle asuntotuotannon edellytysten mukaisesti.
- **Edistetään erityisesti kantakaupungin asukasmäärän kasvua helpottamalla entisestään konversioita ja ullakkorakentamista** nykyistä kevyemmillä vaatimuksilla.

Riittävä asuntotuotanto

- Luovutetaan tontteja asuntotuotantoon vuosittain vähintään 4 200 asunnon rakentamiseksi. Tonttivarannon on mahdollistettava neljän vuoden asuntorakentaminen kaupungin maalla. Huomioidaan ARA-tuotantoon soveltuvien tonttien riittävää osuus. **Tontinluovutusta, maanhankintaa ja maankäyttösopimuskäytäntöjä ohjataan lisäksi erillisten maapoliittisten linjausten ja soveltamisohjeiden kautta. Käynnistetään maapoliittisten linjausten arviointi, jonka osana selvitetään tontinluovutustapojen tarkoituksenmukaista suhdetta.**
- Huolehditaan, että **rakentamiskelpoisia tontteja on vähintään 1,5 vuoden kokonaisasuntotuotantoa vastaava määrä**, noin 10 500 asunnon rakentamiseksi. Varmistetaan ARA-tuotantoon soveltuvien tonttien riittävä määrä eri alueilla.
- **Jatketaan asuntotuotannon kokonaisprosessin sujuvoittamista.** Priorisoidaan prosessissa asuntorakentamishankkeita, joilla on nopea liikkeellelähtövalmius.

Kuva: Ville Lehvonen, 2024

Helsingin Velvoitepysäköinti Oy:n käynnistynyt toiminta

Helsingin Velvoitepysäköinti Oy

Perustettu 10/2023, henkilöstöä 3 (toimitusjohtaja, hallintoassistentti ja projektipäällikkö)

Yhtiö on perustettu osaltaan varmistamaan, että Helsingin asuntotuotantotavoitteet voidaan saavuttaa

- Yhtiö vastaa osaltaan, että eri alueiden kaupunkikehitystä voidaan edistää vaiheittain rakentamalla ja että Helsingin kaupunkistrategian mukaiset tavoitteet pysäköintimahdollisuuksien riittävyydeksi toteutuvat
- Hankkeet, joihin yhtiö osallistuu, määritellään tapauskohtaisesti
- Yhtiö huolehtii hankkeiden tarvitsemien, yhteispysäköintilaitoksiin sijoitettavien ja rakennusluvissa edellytettyjen velvoitepysäköintipaikkojen oikea-aikaisesta toteuttamisesta

Helsingin Velvoitepysäköinti Oy

Pysäköintijärjestelyt toteutetaan alueiden muun rakentumisen tahdissa seuraavin periaattein:

- Yhtiö perustaa alueellisen pysäköintiyhtiön, kun alueen ensimmäisen pysäköintilaitoksen rakentaminen alkaa
- Pysäköintilaitokset rakennetaan, kun niiden valmistumisajankohdan käyttöastearvio on riittävä
- Alueen asuntoyhtiöt velvoitetaan tontinluovutusehdoissa liittymään alueellisen pysäköintiyhtiön osakkaiksi
- Pysäköintilaitosten investointikustannukset katetaan alueen asuntoyhtiöiltä perittävillä osakkeiden merkintämaksuilla omakustannusperiaatteen mukaisesti
- Alueellisen pysäköintiyhtiön määräysvalta säilytetään yhtiöllä kunnes alue on kokonaan rakentunut, jonka jälkeen hallinto luovutetaan osakasyhtiöille

Helsingin Velvoitepysäköinti Oy rakennuttajille

Mitä yhtiö tarjoaa rakennuttajille

- Ensimmäinen yhteyspiste asukaspysäköinnin järjestämisessä
- Konsultointia pysäköintijärjestelyissä
- Pysäköinnin kustannustietous
- Pysäköintiin liittyvät sopimukset
- Pysäköinnin ja asumisen väliset rasitteet ja yhteisjärjestelyt
- Mahdollisten yhteistilojen järjestelyt

Kiitos!