

Helsingin asuntorakentamisen asiakaspolkuja

Helsinki



Asuntorakentamisen palvelupolku pääpiirteittäin

STRATEGINEN SUUNNITTELU

Yleiskaavoitus

Maanhankinta

OPERATIIVINEN SUUNNITTELU

Asemakaavoitus

Tontin varaus

Tontin rakentamiskelpoiseksi saattaminen

Ympäristöluvat

HANKKEIDEN SUUNNITTELU JA TOTEUTUS

Kiinteistön muodostus

Rakennuslupa

Tontin myynti/vuokraus

Rakentaminen

Käyttöönotto

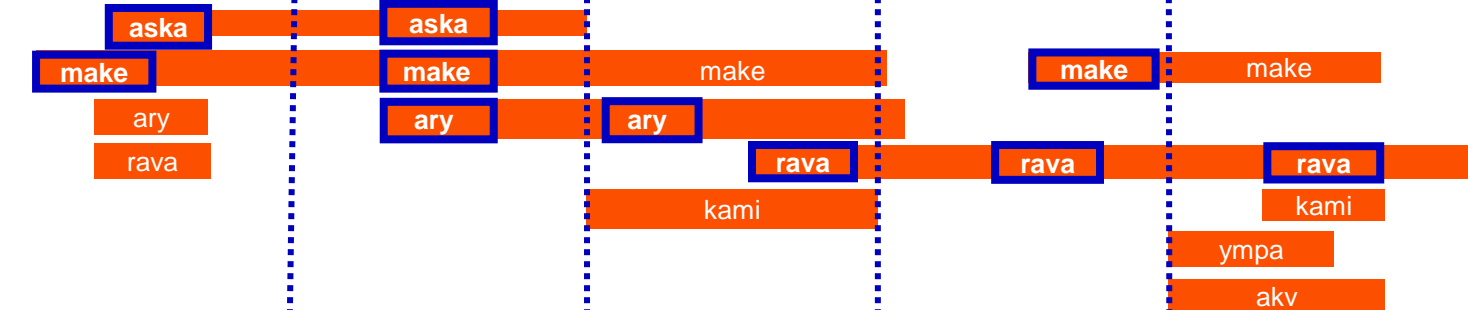
Yhteys kaupunkiin läpi rakennusprojektin

Helsinki



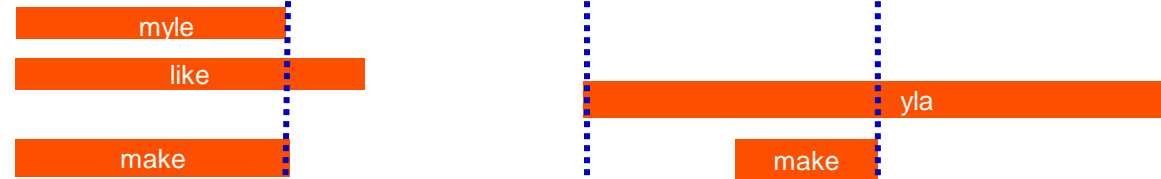
Kaupungin näkyvät toimet

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



Kaupungin näkymättömät toimet

- Tekninen yleissuunnittelu
- Katu- ja 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

Asuntorakentamisen asiakaspolkuja

Rakentaminen kaupungin maalle

- Kumppanuuskaavoitus
- Täydennysrakentaminen vuokratontille
- Valmiille tontille rakentaminen

Rakentaminen yksityiselle maalle

- Kumppanuuskaavoituspolku / Täydennysrakentamisen polku
- Valmiille tontille rakentaminen

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

Rakentaminen kaupungin maalle

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		<ol style="list-style-type: none"> Alkuvaiheen neuvottelut (make) Kaavamuutos-hakemuksen valmistelu (make) Maankäytön suunnitelman työstäminen (aska) 	<ol style="list-style-type: none"> Kaavamuutosprosessi (aska) Alueryhmätyön aloitus (ary) Toteuttamis-sopimuksen valmistelu ja allekirjoittaminen (make) 	<ol style="list-style-type: none"> Suunnitelmien tarkentaminen <ol style="list-style-type: none"> Alueryhmätyö (ary) Ennakkoneuvottelut (rava) 	<ol style="list-style-type: none"> Rakennusluvan valmistelu ja hakeminen (rava) Olemassa olevan maanvuokrasopimuksen muutokset ja uuden pitkäaikaisen maanvuokrasopimuksen allekirjoittaminen (make) 	<ol style="list-style-type: none"> Työmaan perustaminen <ol style="list-style-type: none"> Työmaavuokraukset ja kaivuluvat (akv) Yhteisjärjestelyistä ja rasitteista sopiminen (rava) Erytysuunnitelmien toimittaminen ja katselmusten tilaus (rava)
KRIITTISET TUOTOKSET		Kaavamuutoshakemus ja sen liitteenä alustava maankäytön suunnitelma	Hyväksytty asemakaava, ensimmäinen alueryhmämuistio, 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

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

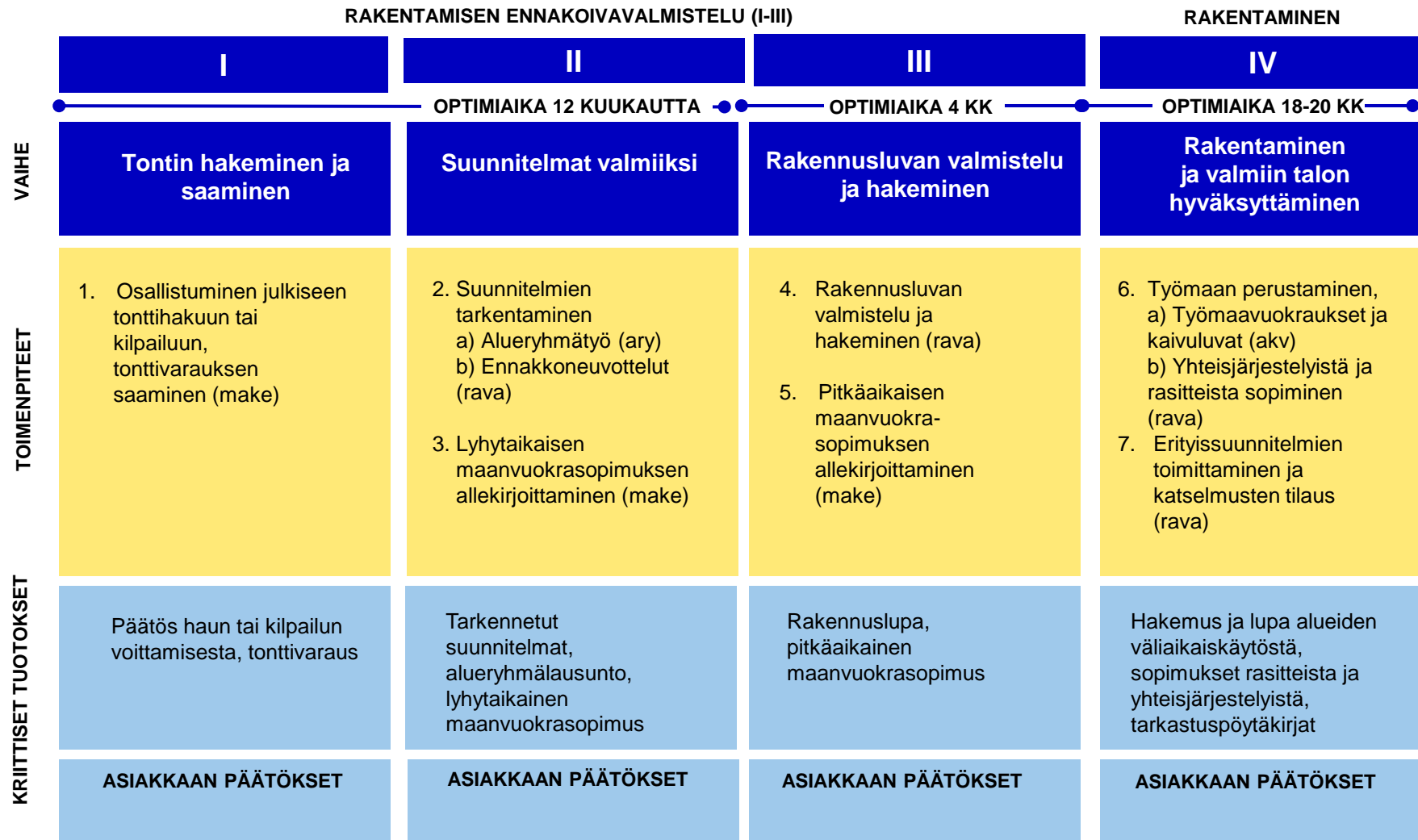
Kumppanuuskaavoitus kaupungin maalle

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	<ol style="list-style-type: none"> Osallistuminen julkiseen tonttihakuun tai kilpailuun, tonttivarauksen saaminen (make) Kaavamuutoshakemuksen valmistelu (aska) Maankäytön suunnitelman työstäminen (aska) 	<ol style="list-style-type: none"> Kaavamuutosprosessi (aska) Alueryhmätyön aloitus (ary) 	<ol style="list-style-type: none"> Suunnitelmien tarkentaminen <ol style="list-style-type: none"> Alueryhmätyö (ary) Ennakkoneuvottelut (rava) Lyhytaikaisen maanvuokrasopimuksen allekirjoittaminen (make) 	<ol style="list-style-type: none"> Rakennusluvan valmistelu ja hakeminen (rava) Olemassa olevan maanvuokrasopimuksen muutokset ja uuden pitkäaikaisen maanvuokrasopimuksen allekirjoittaminen (make) 	<ol style="list-style-type: none"> Työmaan perustaminen <ol style="list-style-type: none"> Työmaavuokraukset ja kaivuluvat (akv) Yhteisjärjestelyistä ja rasitteista sopiminen (rava) Erytysuunnitelmien toimittaminen ja katselmusten tilaus (rava)
KRIITTISET TUOTOKSET	Kaavamuutoshakemus ja sen liitteenä alustava maankäytön suunnitelma, tonttivaraus	Hyväksytty asemakaava, ensimmäinen alueryhmämuistio	Tarkennetut suunnitelmat, varmistus tontin liittymisestä yleisiin alueisiin, alueryhmän lausunto, lyhytaikainen maanvuokrasopimus	Rakennuslupa, uusi maanvuokrasopimus	Hakemus ja lupa alueiden väliaikaiskäytöstä, sopimukset rasitteista ja yhteisjärjestelyistä, tarkastuspöytäkirjat
	ASIAKKAAN PÄÄTÖKSET	ASIAKKAAN PÄÄTÖKSET	ASIAKKAAN PÄÄTÖKSET	ASIAKKAAN PÄÄTÖKSET	ASIAKKAAN PÄÄTÖKSET



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

Rakentaminen valmiille kaupungin tontille



ESIM. 1: Asiakkaan toiminta täydennysrakennettaessa vuokratontille

I Tavoitteet ja tarpeet selväksi yhdessä

Alkuvaiheen neuvottelut

TEHTÄVÄ

- Tiedon hankinta täydennysrakentamismahdollisuudesta
- Yhteys kaupunkiin
- Ensimmäinen yhteiskokous kaupungin kanssa hankkeen alustavista reunaehdoista
- Taloyhtiötä edustavan edunvalvojan palkkaaminen
- Toinen yhteiskokous kaupungin kanssa maankäytön suunnittelusta
- Mandaatti yhtiökokoukselta hankkeen selvittämiseen
- Taloyhtiön tavoitteiden kirkastaminen
- Talousytälön tarkentaminen: toteutussuunnittelun ja rakennuttamisen kustannukset ja neuvottelut kaavoituksen kanssa
- Alustava maankäyttösuunnitelma
- Hankkeen kannattavuusarviointi ja hankkeen rahoituksesta päättäminen

ASIAKKAAN TOIMINTA

- Hakee tietoa ja kontaktoi kaupungin (Tontit / Maaomaisuuden hankinta -tiimi)
- Saa yhteiskokouksessa tiedon alustavista reunaehdoista ja prosessin kulusta
- Taloyhtiön hallitus hankkii mandaatin hankkeen selvittämiseen ja voi palkata edunvalvojan asioiden edistämiseen
- Yhteissuunnittelua kaupungin edustajan kanssa, täydennysrakentamis-potentiaalin ja rakentamisen reunaehtojen selvittäminen
- Taloyhtiötä edustava edunvalvoja kiinnittää tarvittavat suunnittelijat ja johtaa suunnittelun vaihtoehtoiseen ja laajuushaarukoiteineen
- Yhtiökokous valtuuttaa hallituksen jatkamaan suunnittelua ja päättää, millä toteutusmallilla jatkaa hanketta
- Asiakas hankkii maankäytön suunnitelman, jossa yleispiirteisesti talojen massoittelu ja isot linjat, mahdollisesti aiesopimus rakennusliikkeen kanssa
- Taloyhtiön hallitus tilaa hyväksytyyn maankäytön suunnitelman pohjalta kannattavuusarvioinnin (erillinen hankesuunnitelma tai toteuttajakumppanin tarjous) ja päättää rahoitusmallista tai pyytää alustavia indikaatiivisia tarjouksia

Kaavamuutoshakemuksen tekeminen

- Kaavan valmistelu ja neuvottelut
- Yhteinen kaavahakemus ja sopimus AM-ehdoista (asumisen ja maankäytön ohjelmaan pohjautuvat linjaukset)

- Rakennuttajakonsultti ja hankkeen arkkitehti neuvottelevat kaavoittajan ja tonttipuolen kanssa ratkaisuihin.
- Yhtiökokous tekee päätöksen kaavamuutoshakemuksesta ja allekirjoittaa kaupungin valmistelemien hakemuksen

II Kaavamuutos

Kaavamuutosprosessi

TEHTÄVÄ

- Kaavamuutosprosessi alkaa, kun OAS (osallistumis- ja arviointisuunnitelma) tulee vireille
- Kaupunki ja asiakas sopivat kaavaan liittyvistä selvityksistä

ASIAKKAAN TOIMINTA

- Seuraa vuorovaikutusprosessia ja reagoi siihen, edistää taloyhtiön sisäistä vuorovaikutusta
- Valmistele ja hankkii tarvittavat selvitykset

Alueryhmätyön aloitus

- Tarkempien suunnitelmien valmistelu
- Ensimmäinen alueryhmäkokous mahdollinen

- Valmistele tarkempia suunnitelmia
- Osallistuu kaupungin koolle kutsumaan alueryhmään, jossa alustavat, tarkennetut suunnitelmat käydään läpi

Toteuttamissopimuksen valmistelu ja allekirjoittaminen

- Sopimus kaavan toteuttamisen ehdoista, oikeuksista ja vastuista, mm. myöhemmin tehtävistä maanvuokrasopimuksista
- Toteuttamissopimus allekirjoitukseen

- Neuvottelee toteuttamisen ehdoista
- Yhtiökokous tekee päätöksen rakennusoikeuden myynnistä kaupungille tai rakennusliikkeelle tai hankkeen toteuttamisesta itse. Jos rakennusoikeus myydään rakennusliikkeelle, taloyhtiö neuvottelee sopimuksen rakennusliikkeen kanssa. Tätä varten voidaan käyttää rakennuttajakonsulttia tai tarvittaessa asiaan perehtynyttä juristia.
- Yhtiökokous tekee päätöksen toteuttamissopimuksesta, asiakas allekirjoittaa sopimuksen

III Suunnitelmien valmistelu

Suunnitelmien tarkentaminen

TEHTÄVÄ

- Alueryhmä 1: Rakennusliike pyytää viimeistään tässä vaiheessa ensimmäistä alueryhmäkokousta
- Ennakkoneuvottelu pääsuunnittelijan ja rakennusvalvonnan kesken
- Tonttijaon ja lohkomisen laittaminen vireille
- Pilaantuneeseen maaperään liittyvien asioiden varmistaminen
- Johtokarttojen tilaaminen
- Kaupunki tai rakennusliike tekee kaupan ja maksaa kauppasumman taloyhtiölle
- Alueryhmä 2: Lausuntokokous rakennuslupaa varten

ASIAKKAAN TOIMINTA

- Saa palautetta suunnitelmista, esittää mahdolliset poikkeamistarpeet
- Käy ennakkoneuvotteluja rakennusvalvonnan kanssa
- Saa tiedon kaupungilta tonttijaosta
- Varmistaa rakentamiskelpoisuuteen liittyvät asiat
- Tilaa johtokartat
- Allekirjoittaa kauppakirjan
- Pyytää lausuntokokousta rakennuslupaa varten

IV Rakennusluvan valmistelu ja hakeminen

Rakennusluvan hakeminen ja saaminen	
TEHTÄVÄ	ASIAKKAAN TOIMINTA
<ul style="list-style-type: none">Rakennusluvan hakeminenRakennusluvan saaminen	<ul style="list-style-type: none">Hakee rakennuslupaa tarkennettujen suunnitelmien, toteuttamissopimuksen ja alueryhmämuistion pohjaltaSaa tiedon rakennusluvasta, kun suunnitelmat ja piirustukset on hyväksytty. Jos hakemuksessa on korjattavaa, muokkaa sitä vaatimusten mukaiseksi.
Olemassa olevan maanvuokrasopimuksen muutokset ja uuden pitkäaikaisen maanvuokrasopimuksen allekirjoittaminen	
<ul style="list-style-type: none">Vuokrasopimusmuutokset (vanhan sopimuksen muokkaaminen ja uuden sopimuksen tekeminen)	<ul style="list-style-type: none">Allekirjoittaa uuden pitkäaikaisen vuokrasopimuksen, liitteenä rasitesopimukset

V Rakentaminen ja valmiin talon hyväksyttäminen

Työmaan perustaminen

TEHTÄVÄ	ASIAKKAAN TOIMINTA
<ul style="list-style-type: none">• Maanrakennustyöt• Rakentaminen ylöspäin rakennusluvan ja uuden vuokrasopimuksen ehtoja noudattaen voi alkaa, kun vastaava työnjohtaja ja kvv-vastaava hyväksytty sekä työmaan aloituskokous on pidetty tai aloittamisilmoitus tehty• Rasite- ja yhteisjärjestelyasioiden mahdolliset muutokset• Muita mahdollisia rakentamisen aikaisia toimenpiteitä:<ul style="list-style-type: none">• Mahdollinen työmaa-aluevuokraus• Katualueen kaivuulupien hakeminen• HSY-liitoskohtalausunnon hakeminen, Heleniltä kaukolämpö / maalämpö• Puukatselmus, louhinta• Rakentaminen käynnissä rakennuslupamääräysten mukaisesti	<ul style="list-style-type: none">• Aloittaa maanrakennustyöt kaupungin tekemän maastoon merkinnän sekä sijainnin merkinnän ja sijaintikatselmuksen jälkeen, tilaa kaivuluvan ja sijoitussopimuksen (jos yleisellä alueella), tarvittaessa tilapäiset liikennejärjestelyt• Hyväksyttää työmaasta vastaavat henkilöt ja osallistuu työmaan aloituskokoukseen• Sopii mahdollisista rasite- ja yhteisjärjestelyasioiden muutoksista• Sopii muista mahdollisista rakentamisen aikaisista tarvittavista toimenpiteistä
<h2>Erityissuunnitelmien toimittaminen ja katselmusten tilaus</h2>	
<ul style="list-style-type: none">• Erityissuunnitelmien valmistelu ja toimittaminen kaupungille• Katselmusten tekeminen	<ul style="list-style-type: none">• Valmistelee ja toimittaa erityissuunnitelmat• Tilaa katselmuksia

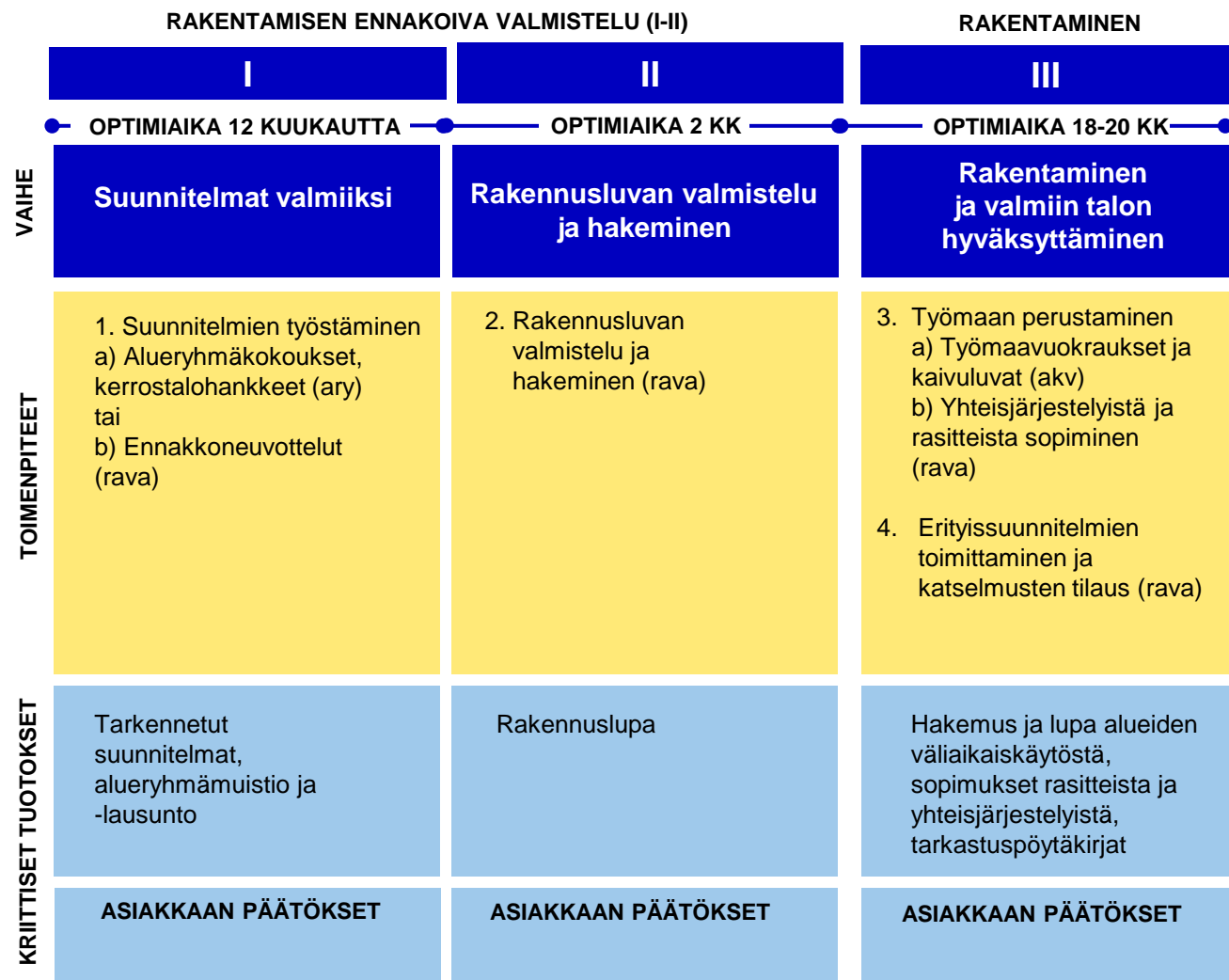
Rakentaminen yksityiselle maalle

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	<ol style="list-style-type: none"> Hankealoite kaavoitukseen (aska) Kaavamuutos-hakemuksen tekeminen (aska) Maankäytön suunnitelman työstö (aska) 	<ol style="list-style-type: none"> Kaavamuutosprosessi (aska) ja mahdollinen maankäytösopimusmenettely (make) Alueryhmätyön aloitus (ary) 	<ol style="list-style-type: none"> Suunnitelmien tarkentaminen <ol style="list-style-type: none"> Alueryhmäkokoukset, kerrostalohankkeet (ary) tai Ennakkoneuvottelut (rava) 	<ol style="list-style-type: none"> Rakennusluvan valmistelu ja hakeminen (rava) 	<ol style="list-style-type: none"> Työmaan perustaminen <ol style="list-style-type: none"> Työmaavuokraukset ja kaivuluvat (akv) Yhteisjärjestelyistä ja rasitteista sopiminen (rava) Erytysuunnitelmien toimittaminen ja katselmusten tilaus (rava)
KRIITTISET TUOTOKSET	Kaavamuutoshakemus ja sen liitteenä alustava maankäytön suunnitelma	Hyväksytty asemakaava, maankäytösopimus, ensimmäinen alueryhmämuistio	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

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

Rakentaminen valmiille tontille yksityisellä maalla



aska Asemakaavoitus
make Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit

ary Aluerakentaminen
kami Kaupunkimittaus

rava Rakennusvalvonta
ympa Ympäristöpalvelut

myle Maankäytön yleissuunnittelu
akv Alueiden käyttö ja valvonta

yla Yleiset alueet ja rakentaminen
like Liikenne- ja katusuunnittelu

ESIM. 2: Asiakkaan toiminta täydennysrakennettaessa yksityiselle tontille

I Tavoitteet ja tarpeet selväksi yhdessä

Alkuvaiheen neuvottelut

TEHTÄVÄ

- Tiedon hankinta täydennysrakentamismahdollisuudesta
- Yhteys kaupunkiin
- Ensimmäinen yhteiskokous kaupungin kanssa hankkeen alustavista reunaehdoista
- Taloyhtiötä edustavan edunvalvojan palkkaaminen
- Toinen yhteiskokous kaupungin kanssa maankäytön suunnittelusta
- Mandaatti yhtiökoukselta hankkeen selvittämiseen
- Taloyhtiön tavoitteiden kirkastaminen
- Talousytälön tarkentaminen: toteutussuunnittelun ja rakennuttamisen kustannukset ja neuvottelut kaavoituksen kanssa
- Alustava maankäyttösuunnitelma
- Hankkeen kannattavuusarviointi ja hankkeen rahoituksesta päättäminen

ASIAKKAAN TOIMINTA

- Hakee tietoa ja kontaktoi kaupungin (oman alueen asemakaavoittaja)
- Saa yhteiskokouksessa tiedon alustavista reunaehdoista ja prosessin kulusta
- Taloyhtiön hallitus hankkii mandaatin hankkeen selvittämiseen ja voi palkata edunvalvojan asioiden edistämiseen
- Yhteissuunnittelua kaupungin edustajan kanssa, täydennysrakentamis-potentiaalin ja rakentamisen reunaehtojen selvittäminen
- Taloyhtiötä edustava edunvalvoja kiinnittää tarvittavat suunnittelijat ja johtaa suunnittelun vaihtoehtoiseen ja laajuushaarukoiteineen
- Yhtiökokous valtuuttaa hallituksen jatkamaan suunnittelua ja päättää, millä toteutusmallilla jatkaa hanketta
- Asiakas hankkii maankäytön suunnitelman, jossa yleispiirteisesti talojen massoittelu ja isot linjat, mahdollisesti aiesopimus rakennusliikkeen kanssa
- Taloyhtiön hallitus tilaa hyväksytyn maankäytön suunnitelman pohjalta kannattavuusarvioinnin (erillinen hankesuunnitelma tai toteuttajakumppanin tarjous) ja päättää rahoitusmallista tai pyytää alustavia indikaatiivisia tarjouksia

Kaavamuutoshakemuksen tekeminen

- Kaavan valmistelu ja neuvottelut
- Kaavamuutoshakemuksen tekeminen

- Rakennuttajakonsultti ja hankkeen arkkitehti neuvottelevat kaavoittajan ja tonttipuolen kanssa ratkaisusta.
- Yhtiökokous tekee päätöksen kaavamuutoshakemuksesta

II Kaavamuutos

Kaavamuutosprosessi

TEHTÄVÄ

- Kaavamuutosprosessi alkaa, kun OAS (osallistumis- ja arviointisuunnitelma) tulee vireille
- Kaupunki ja asiakas sopivat kaavaan liittyvistä selvityksistä

ASIAKKAAN TOIMINTA

- Seuraa vuorovaikutusprosessia ja reagoi siihen, edistää taloyhtiön sisäistä vuorovaikutusta
- Valmistelee ja hankkii tarvittavat selvitykset

Alueryhmätyön aloitus

- Tarkempien suunnitelmien valmistelu
- Ensimmäinen alueryhmäkokous mahdollinen

- Valmistelee tarkempia suunnitelmia
- Osallistuu kaupungin koolle kutsumaan alueryhmään, jossa alustavat, tarkennetut suunnitelmat käydään läpi

Mahdollisen maankäyttösopimuksen neuvottelut

- Neuvottelut maankäyttösopimuksesta (Kaupunki valmistelee maanomistajan kanssa maankäyttösopimuksen aina, kun maanomistaja hyötyy asemakaavasta tai sen muutoksesta merkittävästi. Merkittävän hyödyn raja on 1 000 000 euron arvonnousu, kun kysymyksessä ovat pääosin asumis- tai sitä palvelevat yhteispiha- tai pysäköintitontit. Mikäli nykyinen toimitilatontti muutetaan, asumiseen korvauskynnys on 700 000 euroa.)
- Maankäyttösopimuksen allekirjoitus
- Asemakaavan muutoksen hyväksyminen

- Neuvottelee kaupungin kanssa maankäyttösopimuksesta (Tontit / Maaomaisuuden hankinta -tiimi)
- Yhtiökokous tekee päätöksen kaupungin tarjoaman sopimuksen hyväksymisestä
- Asiakas ja kaupunki allekirjoittavat sopimuksen

III Suunnitelmien valmistelu

Suunnitelmien tarkentaminen

TEHTÄVÄ

- Alueryhmä 1: Rakennusliike pyytää viimeistään tässä vaiheessa ensimmäistä alueryhmäkokousta
- Ennakkoneuvottelu pääsuunnittelijan ja rakennusvalvonnan kesken
- Tonttijaon ja lohkomisen laittaminen vireille
- Pilaantuneeseen maaperään liittyvien asioiden varmistaminen
- Johtokarttojen tilaaminen
- Kaupunki tai rakennusliike tekee kaupan ja maksaa kauppasumman taloyhtiölle
- Alueryhmä 2: Lausuntokokous rakennuslupaa varten

ASIAKKAAN TOIMINTA

- Saa palautetta suunnitelmista, esittää mahdolliset poikkeamistarpeet
- Käy ennakkoneuvotteluja rakennusvalvonnan kanssa
- Saa tiedon kaupungilta tonttijaosta
- Varmistaa rakentamiskelpoisuuteen liittyvät asiat
- Tilaa johtokartat
- Allekirjoittaa kauppakirjan
- Pyytää lausuntokokousta rakennuslupaa varten

IV Rakennusluvan valmistelu ja hakeminen

Rakennusluvan hakeminen ja saaminen

TEHTÄVÄ

- Rakennusluvan hakeminen
- Rakennusluvan saaminen

ASIAKKAAN TOIMINTA

- Hakee rakennuslupaa tarkennettujen suunnitelmien, toteuttamissopimuksen ja alueryhmämuistion pohjalta
- Saa tiedon rakennusluvasta, kun suunnitelmat ja piirustukset on hyväksytty. Jos hakemuksessa on korjattavaa, muokkaa sitä vaatimusten mukaiseksi.

V Rakentaminen ja valmiin talon hyväksyttäminen

Työmaan perustaminen

TEHTÄVÄ	ASIAKKAAN TOIMINTA
<ul style="list-style-type: none">• Maanrakennustyöt• Rakentaminen ylöspäin rakennusluvan ja uuden vuokrasopimuksen ehtoja noudattaen voi alkaa, kun vastaava työnjohtaja ja kvv-vastaava hyväksytty sekä työmaan aloituskokous on pidetty tai aloittamisilmoitus tehty• Rasite- ja yhteisjärjestelyasioiden mahdolliset muutokset• Muita mahdollisia rakentamisen aikaisia toimenpiteitä:<ul style="list-style-type: none">• Mahdollinen työmaa-aluevuokraus• Katualueen kaivuulupien hakeminen• HSY-liitoskohtalausunnon hakeminen, Heleniltä kaukolämpö / maalämpö• Puukatselmus, louhinta• Rakentaminen käynnissä rakennuslupamääräysten mukaisesti	<ul style="list-style-type: none">• Aloittaa maanrakennustyöt kaupungin tekemän maastoon merkinnän sekä sijainnin merkinnän ja sijaintikatselmuksen jälkeen, tilaa kaivuluvan ja sijoitussopimuksen (jos yleisellä alueella), tarvittaessa tilapäiset liikennejärjestelyt• Hyväksyttää työmaasta vastaavat henkilöt ja osallistuu työmaan aloituskokoukseen• Sopii mahdollisista rasite- ja yhteisjärjestelyasioiden muutoksista• Sopii muista mahdollisista rakentamisen aikaisista tarvittavista toimenpiteistä
<h2>Erityissuunnitelmien toimittaminen ja katselmusten tilaus</h2>	
<ul style="list-style-type: none">• Erityissuunnitelmien valmistelu ja toimittaminen kaupungille• Katselmusten tekeminen	<ul style="list-style-type: none">• Valmistelee ja toimittaa erityissuunnitelmat• Tilaa katselmuksia