

Hitas- ja Puolihitas –hankkeiden käsittelyprosessi

1. Tontin haku	<ul style="list-style-type: none">•Tontit-yksikkö: esitys tontista•Kaupunkiympäristölautakunta, Kaupunginhallitus, tontin varaaminen
2. Luonnos-suunnitteluvaihe. Tontinvarauspäätöksen ja maanvuokrasopimuksen noudattaminen	<ul style="list-style-type: none">•Rakennusvalvontapalvelut: ennakkolupakäsittely ja suunnittelijoiden ohjaaminen
3. Hankkeen esittely Hitas-alue työryhmälle	<ul style="list-style-type: none">•Hitas-alue työryhmä•Kaupunkikuvatyöryhmä•Kaupunkiympäristölautakunta, maankäyttöjohtaja tai rakennusvalvontapäällikkö: mahdollinen poikkeamispäätös asemakaavasta
4. Suunnitelmat Hitas-työryhmään	<ul style="list-style-type: none">•Hitas-työryhmä: lausunto suunnitelmista
5. Tontin lyhytaikainen vuokrahakemus	<ul style="list-style-type: none">•Tontit-yksikkö: tontin lyhytaikainen vuokraaminen ja sitoumuksen ottaminen
6. Rakennuslupahakemus Lupapisteeseen	<ul style="list-style-type: none">•Asuntopalvelut: yksikön päällikön päätös suunnitelmista•Rakennusvalvonta: rakennusluvan valmistelu
7. Urakkakilpailutus, Hankinta-arvoesitys Hitas-työryhmään	<ul style="list-style-type: none">•Hitas-työryhmä: lausunto hankinta-arvosta•Asuntopalvelut: yksikön päällikön päätös hankinta-arvosta
8. Tontin pitkäaikainen vuokrahakemus	<ul style="list-style-type: none">•Tontit-yksikkö: tontin pitkäaikainen vuokraus ja yhtiöjärjestyksen tarkastus
9. Hinnasto ja hakuohjeet asuntopalveluille	<ul style="list-style-type: none">•Asuntopalvelut tarkastaa hinnaston, ettei hankinta-arvo ylitä
10. Ostajien arvonta Arvontapöytäkirja	<ul style="list-style-type: none">•Asuntopalvelut-yksikön edustaja on läsnä arvontatilaisuudessa
11. Ostajien Hitas-omistusten tarkastukset	<ul style="list-style-type: none">•Asuntopalvelut tarkastaa Hitas-rekisteristä ostajien Hitas-omistukset (ei koske Puolihitasta)
12. Asuntojen myyminen, kauppakirjakopiot asuntopalveluille	<ul style="list-style-type: none">•Asuntopalvelut tallentaa kauppojen tiedot Hitas-rekisteriin
13. Urakkasuoritusten valvonta	<ul style="list-style-type: none">•Rakennusvalvonta: rakentamisen ja lupaehtojen valvonta
14. Muuttokirje asunto-palveluille	<ul style="list-style-type: none">•Asuntopalveluilta tieto ostajan mahdollisesta lisäaikahakemuksesta vanhan Hitas-asunnon myyntiin (ei koske Puolihitasta)
15. Käyttöönotto, muuttotarkastus, hallinnon luovutus	<ul style="list-style-type: none">•Valmistumisajankohta Hitas-rekisteriin•Myyntöomien asuntojen osalta noudatetaan myös markkinointi- ja myyntiohjetta

1. Helsingin kaupunki käyttää tontinluovutusta aktiivisena työkaluna asuntotuotannon laatutason ja hallintamuotojen toteutuksen ohjauksessa. Hitas-tuotanto on vapaarahoitteista omistusasuntotuotantoa, joka toteutetaan aina kaupungin vuokraamalle tontille. Kaupunki sääntelee hankkeiden hinta- ja laatutasoa sekä asuntojen myyntiä. Sääntely toteutetaan käytännössä hankkeiden tontinvarauspäätöksiin sekä tontinvuokrasopimukseen ja yhtiöjärjestyksiin liitettävillä ehdoilla sekä rakennuttajan sitoumuksella ja myynnin ohjeilla.

Tontinvarauspäätösten ja maanvuokrasopimusten ehdot

Hankkeiden sujuvan etenemisen kannalta rakennuttajan on erittäin olennaista tutustua huolella tontinvarauspäätöksissä ja maanvuokrasopimuksissa (lyhyt- ja pitkäaikainen vuokraus) ja sitoumuksessa asetettuihin ehtoihin ja noudattaa niitä. Hankkeen rakennuttajan tulee saattaa ehdot suunnittelijoiden ja muiden hanketta valmistelevien tahojen tietoon hyvissä ajoin.

2. Rakennusvalvontapalveluiden ennakkoneuvottelut

Rakennusvalvontapalveluiden ennakkoneuvottelussa pyritään kartoittamaan erityisesti hankkeen niitä osa-alueita, joiden työstäminen on tarpeen ennen alueryhmäkäsittelyä. Merkittävässä ja/tai vaikeissa hankkeissa neuvottelu on tarpeen pitää riittävän ajoissa ennen lupahakemuksen jättämistä.

3. Hitas-alueryhmä

Hankkeet ohjataan ko. alueen työryhmässä. Alueryhmän puheenjohtajana toimii kaupungin asettama alueprojektin johtaja. Alueryhmän muita jäseniä ovat alueen kaavoittaja, tontit-yksikön ja asuntopalvelut-yksikön edustaja sekä rakennusvalvontapalveluiden lupavalmistelija. Rakennuttajan edustaja esittelee alueryhmälle vähintään seuraavat yksityiskohdat ennen kuin suunnitelmat lähetetään Hitas-työryhmään:

- hankkeen suunnitelmat
- tontinvarausehtojen toteutumisen ja poikkeustapauksissa mahdollinen esitys varausehdoista poikkeamiseen perusteluineen
- suunnitelmien asemakaavan mukaisuus ja poikkeustapauksissa esitys mahdollisista pienistä asemakaavan poikkeamisista perusteluineen
- rakennusvalvonnan muiden ohjeistusten toteutuminen

Mahdollinen poikkeaminen asemakaavasta

Alueryhmässä voidaan puoltaa poikkeamista asemakaavasta, jolloin voidaan hakea poikkeamispäätöstä sähköisen Lupapisteiden kautta. Päätäjätaho ratkaistaan toimivaltaharkinnan perusteella. Jos samassa poikkeamispäätös-hakemuksessa on eri päättäjätason poikkeamisia, päättää kaupunkiympäristölautakunta päätösvaltaansa kuuluvien poikkeamisten lisäksi maankäyttöjohtajan tai rakennusvalvontapäällikön päätösvaltaan kuuluvista poikkeamisista.

4. Pääpiirustusten viimeistely

Rakennuttajan pääsuunnittelija viimeistelee pääpiirustukset alueryhmän ohjeistuksen, varausehtojen, asemakaavan ja mahdollisen poikkeamispäätöksen mukaisesti Hitas-työryhmään ja rakennusluvan hakemista varten. Vasta Hitas-työryhmän puoltavan lausunnon jälkeen saa rakennuslupahakemuksen jättää Lupapisteeseen. Lupapisteeseen tehtävään rakennuslupahakemukseen liitetään Hitas-työryhmän puoltavan lausunnon mukaiset asiakirjat.

Suunnitelmat Hitas-työryhmään

Suunnitelmat tuodaan Hitas-työryhmän käsittelyyn mahdollisimman viimeistellyssä muodossa. Hitas-työryhmä antaa suunnitelmista lausuntonsa asuntopalvelut-yksikölle. Työryhmän sihteeri lähettää otteet tarkistamattomasta Hitas-työryhmän pöytäkirjasta liitteineen rakennuttajalle ja asuntopalvelut-yksikköön. Valmistelija ilmoittaa kommentit kokouksen jälkeen suunnittelijalle/rakennuttajalle.

5. Tontin lyhytaikainen vuokrahakemus

Rakennuttaja valmistele hakemuksen tontin lyhytaikaista vuokraamisesta rakennusluvan hakemista varten.

Sitoumuksen allekirjoittaminen

Rakennuttaja allekirjoittaa/ryhmärakennuttajat allekirjoittavat sitoumuksen ja toimittaa sen tontit-yksikölle ennen tontin lyhytaikaista vuokraamista. Rakennuttajien sitoumus koskee asuntojen omistamisrajoituksen valvontaa, asuntojen arvontaa, asunto-osakkeiden myymistä kaupungille (Hitas I) sekä hyväksytyjen suunnitelmien ja hankinta-arvon noudattamista. Ryhmärakennuttajien sitoumus koskee asuntojen omistamisrajoituksen valvontaa sekä hyväksytyjen suunnitelmien ja hankinta-arvon noudattamista. Tontit-yksikkö toimittaa sitoumuksen asuntopalvelut-yksikköön.

Tontit-yksikkö tekee päätöksen tontin lyhytaikaisesta vuokraamisesta.

6. Lupapiste

Vasta Hitas-työryhmän puoltavan lausunnon jälkeen saa rakennuslupahakemuksen jättää Lupapisteeseen. Lupapisteeseen tehtävään rakennuslupahakemukseen liitetään Hitas-työryhmän puoltavan lausunnon mukaiset asiakirjat ja hakemukseen merkitään, että kyseessä on Hitas/PuoliHitas.

Suunnitelmien hyväksyminen ja lupapäätös

Rakennusvalvontapalvelut pyytää asuntopalvelut-yksikön lausunnon siitä, että suunnitelmat vastaavat Hitas-työryhmän lausuntoa.

Asuntopalvelut-yksikön valmistelija tarkistaa, että Lupapisteeseen toimitetut hankkeen sähköiset rakennuslupa-asiakirjat vastaavat Hitas-työryhmän lausuntoa ja valmistelee yksikön päällikön päätöksen.

Rakennusvalvontapalvelut valmistelee lupapäätöksen.

7. Urakkakilpailutus ja hankinta-arvon hyväksyminen

Rakennuttajan suunnittelijat viimeistelevät erikoissuunnitelmat ja rakennuttaja järjestää hankkeesta urakkakilpailun. Urakkakilpailutuksen jälkeen rakennuttaja laatii hankkeen kustannuksiin perustuen hankinta-arvoesityksen Hitas-työryhmälle.

Hankinta-arvoesitys Hitas-työryhmälle

Hitas-työryhmä tarkastaa esityksen hankkeen hankinta-arvoksi ja käy tarvittavat neuvottelut rakennuttajan kanssa rahoitus- ja rakennuttamiskuluista.

Hankinta-arvon perusteena käytetään ensisijaisesti urakkakilpailun mukaisia rakennuskustannuksia. Mikäli tontinvarausehdot niin edellyttävät, voidaan hankinta-arvo määrittää myös Hitas-työryhmän hyväksymän ulkopuolisen kustannuslaskijan laatiman rakennusosa-arvion perusteella tai sitovan hintapuitteen mukaisesti. Hitas-työryhmä voi tarvittaessa teettää harkintansa mukaisesti hankkeista oman vertailevan rakennusosa-arvion. Hitas-työryhmä antaa lausunnon hankinta-arvosta asuntopalvelut-yksikölle.

Hankinta-arvon hyväksyminen

Asuntopalvelut-yksikön valmistelija valmistelee yksikön päällikön päätöksen hankinta-arvon hyväksymisestä.

8. Tontin pitkäaikainen vuokrahakemus

Ennen rakennustöiden aloittamista rakennuttaja hakee perustetun Asunto Oy:n nimiin tontin pitkäaikaista vuokraamista. Tontit-yksikön valmistelija varmistaa, että kaikki vuokrauksen edellytykset ovat kunnossa ja viranhaltija tekee päätöksen tontin pitkäaikaisesta vuokraamisesta. Tontit-yksikkö tarkastaa yhtiöjärjestyksen ja toimittaa kopion hyväksytystä yhtiöjärjestyksestä asuntopalvelut-yksikköön.

9. Hinnasto ja hakuohjeet asuntopalveluille

Rakennuttaja noudattaa Uusien Hitas-asuntojen markkinointi- ja myyntiohjetta ja toimittaa ennen ennakkomarkkinoinnin aloittamista asuntopalvelut-yksikköön tiedon asuntojen hakuajasta, yhtiötä koskevan hakuohjeen, asuntojen myyntihinnaston ja yhtiöjärjestyksen.

10. Ostajien arvonta ja arvontapöytäkirja

Markkinoinnin jälkeen rakennuttaja arpoo hakuohjeen mukaisesti hakijoiden kesken asuntojen ostajaehdokkaat. Asuntopalvelut-yksikön edustaja on läsnä arvontatilaisuudessa. Rakennuttaja säilyttää arvontapöytäkirjan, asuntokohtaiset arvontatulokset, arvonnän osallistujaluettelon sekä tiedot osto-oikeuden tarjoamisista, hyväksymisistä ja kieltäytymisistä.

11. Ostajien Hitas-omistusten tarkastukset

Rakennuttaja on velvollinen tarkastamaan ennen kaupantekoa asuntopalvelut-yksiköltä ja ostajalta/ostajataloudelta mahdolliset muut Hitas-asuntojen omistukset. Ostajatalous voi olla varaajana tai osakkaana vain yhdessä rakenteilla olevassa asunnossa (koskee myös ryhmärakennuttamishankkeita).

12. Asuntojen myyminen

Rakennuttaja toimittaa asuntopalvelut-yksikköön kopiot kauppakirjoista ja Hitas-omistusliitteet.

Asuntopalvelut-yksikkö valvoo arvontatulosten ja myynnistä annettujen ohjeiden noudattamista. Lisäksi yksikkö valvoo hankinta-arvon noudattamista yhtiön osakkeita myydessä.

13. Urakkasopimus ja urakkasuoritusten valvonta

Rakennuttaja solmii urakoitsijan kanssa urakkasopimuksen ja hankkeen rakennustyöt käynnistetään. Rakennusvalvontapalvelut valvoo rakentamista ja myönnetyn rakennusluvan ehtojen noudattamista.

14. Muuttokirje asuntopalveluille

Ennen kohteen valmistumista rakennuttaja toimittaa asuntopalvelut-yksikköön tiedon kohteen valmistumisesta (ns. muuttokirjeen, kun valmistumisaika on tiedossa)

15. Käyttöönotto, muuttotarkastus, hallinnon luovutus

Rakennuttaja pitää kohteessa käyttöönottotarkastuksen urakkasuorituksen valmistuttua ja järjestää asukkaille muuttotarkastuksen.

Myymättömät asunnot

Jos asuntoja on vielä myymättä valmistumisen jälkeen, noudattaa rakennuttaja niidenkin myynnissä Uusien Hitas-asuntojen markkinointi- ja myyntiohjetta.

Yhteystiedot

sähköposti: etunimi.sukunimi@hel.fi

Hitas-työryhmä

sihteeri Jutta Peura puh. 09 310 36288

Hitas-alueoryhmät ja niiden puheenjohtajat

puh. 09 310 xxxx

1. Länsisatama

Projektinjohtaja Outi Sääntti 25976

2. Kalasatama

Projektinjohtaja Hannu Asikainen 79787

3. Pasila

Projektinjohtaja Päivi Ahlroos 23661

4. Keskusta

Projektinjohtaja Sirpa Kallio 36379

5. Esikaupunkialueet

Projektinjohtaja Ritva Tanner 25560

6. Malmin lentokenttäalue ja Kuninkaantammi

Projektinjohtaja Kimmo Kuisma 25808

7. Vihdintien bulevardi, Malminkartano ja Kannelmäki

Projektinjohtajana Elina Ahdeoja 37059

8. Raide-Jokeri

Projektinjohtaja Ari Karjalainen 70686

9. Koivusaari, Vuosaari

Projektinjohtaja Leena Pasonen 36104

10. Koskela, Kumpula ja Käpylä

Projekti-insinööri Katharina Mead 25452

11. Myllypuro

Projekti-insinööri Veijo Väyrynen 36169

12. Kruunuvuorenranta ja Laajasalo ja Herttoniemi

Projektinjohtaja Ulla Loukkaanhuhta 36038

Tontit

Ko. alueen tontinluovutusten vastaava valmistelija: <https://www.hel.fi/static/kv/tontti/aluejakokartta-asuntotontit.pdf>

Lisätietoja: www.hel.fi/tontit

Rakennusvalvontapalvelut

Ko. alueen vastaava valmistelija: <https://www.hel.fi/kaupunkiymparisto/fi/yhteystiedot/yhteystiedot+alueittain>

Lisätietoja: www.hel.fi/rava

Tilapalvelut

Kaupungin omistukseen tulevat Hitas-asunnot:

- myyntineuvottelija Heidi Autiosuo, puh. 040 712 6550, heidi.autiosuo@hel.fi

Asuntopalvelut

Suunnitelmien ja hankinta-arvon hyväksyminen:

- rakennusneuvoja Jouni Grön puh. 09 310 34172, jouni.gron@hel.fi

Uusien Hitas-asuntojen markkinointi- ja myyntiohje:

- hitas@hel.fi, puh. 09 310 13033 (ma-to klo 9-11),

Lisätietoja: www.hel.fi/hitas