

HITAS- JA PUOLIHITAS-HANKKEIDEN KÄSITTELYPROSESSI

JOULUKUU 2017

SISÄLLYSLUETTELO

1. TONTINLUOVUTUS	2
2. HITAS-SUUNNITELMAT.....	3
3. HANKINTA-ARVON VAHVISTAMINEN	5
4. ASUNTOJEN MARKKINOINTI JA RAKENNUTTAJAN TOIMENPITEET	6
5. ASUNTOPALVELUT-YKSIKKÖ VALVOO HITAS-EHTOJEN NOUDATTAMISTA	7
6. YHTEYSTIEDOT	8

1. TONTINLUOVUTUS

1.1. Yleiset periaatteet

Helsingin kaupunki käyttää tontinluovutusta aktiivisena työkaluna asuntotuotannon laatutason ja hallintamuotojen toteutuksen ohjauksessa.

Kaupunki vuokraa ja myy tontteja omakoti-, kerros- ja rivitalojen rakentamiseen. Asuntotontteja luovutetaan pääasiassa yleisten tonttihakujen kautta. Osa tonteista luovutetaan erikseen järjestettävillä laatu- tai hintakilpailuilla. Mikäli tonteille ei ole tonttihaussa tai -kilpailussa löytynyt toteuttajaa, ne siirretään jatkuvaan tonttihakuihin, jossa ne ovat kaikkien haettavissa.

1.2. Hitas-omistusasuntotuotanto toteutetaan kaupungin vuokratonteille

Hitas-tuotanto on vapaarahoitteista omistusasuntotuotantoa, joka toteutetaan aina kaupungin vuokraamalle tontille. Kaupunki sääntelee hankkeiden hinta- ja laatutasoa. Sääntely toteutetaan käytännössä hankkeiden tontinvarauspäätöksiin sekä tontinvuokrasopimuksiin ja yhtiöjärjestyksiin liitettävillä ehdoilla.

Hankkeiden sujuvan etenemisen kannalta rakennuttajan on erittäin olennaista tutustua huolella tontinvarauspäätöksissä ja maanvuokrasopimuksissa (lyhyt- ja pitkäaikainen vuokraus) asetettuihin ehtoihin ja noudattaa niitä. Hankkeen rakennuttajan tulee saattaa ehdot suunnittelijoiden ja muiden hanketta valmistelevien tahojen tietoon hyvissä ajoin. Ehtojen noudattamista valvotaan aluetyöryhmissä, Hitas-työryhmässä sekä kaupunkiympäristön toimialan maaomaisuuden kehittäminen ja tontit-palvelun tontit-yksikön (jäljempänä tontit-yksikön) toimesta tonttien maanvuokrasopimuksia valmisteltaessa.

1.3. Rakennuttajan sitoumus

Rakennuttaja allekirjoittaa ennen ennakkomarkkinoinnin aloittamista sitoumuksen ja toimittaa sen tontit-yksikölle ennen tontin lyhytaikaista vuokraamista. Sitoumus koskee asuntojen omistamisrajoituksen valvontaa, asuntojen arvontaa, asunto-osakkeiden myymistä kaupungille (Hitas I) sekä hyväksytyjen suunnitelmien ja hankinta-arvon noudattamista. Kaupunkiympäristön toimialan asunto- ja yrityspalveluiden asuntopalvelut-yksikkö (jäljempänä asuntopalvelut-yksikkö) valvoo Hitas-ehtojen noudattamista ja uudiskohteiden asuntojen kauppia.

Mahdolliset lisätiedustelut tontit-yksiköstä (yleiset tontinluovutukseen liittyvät asiat) tai asuntopalvelut-yksiköstä esim. Hitas- ja Puolihitas- (hintakontrolloitujen) asuntojen myyntiin liittyvissä asioissa.

Hitas-sääntelyä toteutetaan kolmella vaihtoehtoisella tavalla:

Hitas I

Kaupunki tulee yhtiön osakkaaksi ostamalla yhden huoneiston hallintaan oikeuttavat osakkeet.

Hitas II

Kaupunki ei tule osakkaaksi pienehköissä, yleensä alle 20 huoneistoa käsittävissä pientaloyhtiöissä eikä ryhmärakennuttamishankkeissa, joissa kaupungin ei ole tarkoituksenmukaista olla osakkaana.

Puolihitas (hintakontrolloitu tuotanto)

Tontit luovutetaan sellaisilta alueilta, joilla asuntojen rakentamiskustannusten ja alueen markkinahintatason välillä ei ole oleellista eroa. Tuotantotapa ja asuntojen ensimmäinen myyntihinta on säännelty, mutta jälleenmyyntihinnat eivät kuulu sääntelyn piiriin.

2. HITAS-SUUNNITELMAT

2.1. Aluetyöryhmätyöskentely

Hankkeet valmistellaan ko. alueen työryhmässä. Alueryhmän puheenjohtajana toimii kaupungin asettama alueprojektin johtaja. Alueryhmän muita jäseniä ovat alueen kaavoittaja, tontit-yksikön ja asuntopalvelut-yksikön edustaja sekä rakennusvalvontapalveluiden valmistelija. Kartta alueryhmien toimialueista ja puheenjohtajista on liitteenä.

Rakennuttajan edustaja esittelee alueryhmälle vähintään seuraavat yksityiskohdat ennen kuin suunnitelmat lähetetään Hitas-työryhmään:

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

Rakennuttaja toimittaa alueryhmän puheenjohtajalle hankkeen suunnitelmat sähköisesti lausuntoesitystä varten **kaksi viikkoa** ennen Hitas-työryhmän kokousta:

- pääpiirustukset 1:100
- kalustetut pohjapiirustukset 1:100
- väritetyt julkisivut
- rakennustapaselostus
- selvitys liittymisestä ympäristöön
- piha- ja kuivaussuunnitelmat
- Hitas-alueryhmän lausunto
- [ARA 91a/06](#) Hanketieto A-lomake, tilatiedot allekirjoitettuna
- [ARA 91b/10](#) Hanketieto B-lomake, hintaan vaikuttavia tekijöitä allekirjoitettuna
- rakennusosa-arvio, yhteenveto sekä vertailu tavoitteisiin
- alustava hankinta-arvoerittely rakennusosa-arkistoon pohjautuen
- [ARA 90/06](#) Hankinta-arvoerittely allekirjoitettuna

lomakkeet löytyvät osoitteesta:

<http://www.ara.fi/fi->

[FI/Lainat ja avustukset/Uudistuotannon lainoitus/Korkotu kilainat vuokra ja asumisoikeustaloille](#)

2.2. Suunnitelmat esitellään Hitas-työryhmälle

Suunnitelmat tuodaan Hitas-työryhmän käsittelyyn mahdollisimman viimeistellyssä muodossa. Työryhmän käsittelemät suunnitelmat (joko sähköiset tai yksi sarja paperikopioina) ja liitemateriaali jäävät työryhmän arkistoon.

Hitas-työryhmä antaa suunnitelmista lausuntonsa. Työryhmän sihteeri lähettää otteet tarkistamattomasta Hitas-työryhmän pöytäkirjasta liitteineen rakennuttajalle ja asuntopalvelut-yksikköön käsittelypäivän kuluessa. Valmistelija ilmoittaa kommentit kokouksen jälkeen suunnittelijalle/rakennuttajalle.

Hitas-työryhmä kokoontuu parillisen viikon perjantaina klo 8.00. Lausuntoesitys toimitetaan työryhmän sihteerille viimeistään kokousta edeltävän viikon torstaina. Sihteeri jakaa esityslistan Hitas-työryhmän jäsenille kokousviikon tiistaina.

2.3. Asuntopalvelut-yksikön päällikkö hyväksyy Hitas-suunnitelmat

Rakennuttaja toimittaa käsittelyä varten Hitas-työryhmässä käsitelty tai käsittelyn jälkeen tarkennetut suunnitelmat (rakennuslupasarjaan liitettävä aineisto) rakennusvalvontapalveluiden sähköiseen Lupapistee-

seen. Suunnitelmien hyväksyminen asuntopalvelut-yksikössä tapahtuu sähköisen Lupapistein kautta.

Asuntopalvelut-yksikön valmistelija tarkistaa, että Lupapisteeseen toimitetut hankkeen sähköiset rakennuslupa-asiakirjat vastaavat Hitas-työryhmän lausuntoa ja valmistelee yksikön päällikön päätöksen. Valmistelija toimittaa otteet suunnitelmien hyväksymisestä rakennuttajalle ja tontit-yksikköön.

Suunnitelmien käsittelyyn liittyvistä asioista voi tiedustella asuntopalvelut-yksiköstä numerosta (09) 310 13034 (ma-pe 9-15).

2.4. Muutokset suunnitelmiin

Jo hyväksyttyihin suunnitelmiin tehtävät **pienehköt** muutokset (esim. 1-5 % muutos asuinkerrosalaan (k-m²)) käsitellään asuntopalvelut-yksikössä. Asuntopalvelut-yksikön päällikkö päättää muutosten hyväksymisestä.

Jos muutokset vaikuttavat kerrosaloihin, tarvitaan aina tarkistettu kerrosalalaskelma. Kerrosalan muutoksista on toimitettava tieto myös tontit-yksikköön tontin maanvuokrasopimuksen tarkistamista varten.

Jos Hitas-työryhmän käsittelyn jälkeen suunnitelmiin tehdään edellä mainittua suurempia muutoksia, suunnitelmat toimitetaan uudelleen Hitas-työryhmän käsittelyyn. Samalla rakennuttaja toimittaa muuttuneista hanketiedoista (ARA lomakkeet) kopion kaupunginkanslian talous- ja suunnitteluosastolle, alueryhmän puheenjohtajalle.

3. HANKINTA-ARVON VAHVISTAMINEN

3.1. Hankinta-arvoesityksen valmistelu Hitas-työryhmälle

Rakennuttaja toimittaa alueryhmän puheenjohtajalle ja Hitas-työryhmän sihteerille hankkeen hankinta-arvoesityksen lausuntoesitystä varten **kaksi viikkoa** ennen Hitas-työryhmän kokousta. Alueryhmän puheenjohtaja ja Hitas-työryhmän sihteeri valmistelevat esityksen hankinta-arvosta (hintapäätöksestä) Hitas-työryhmälle.

Hitas-työryhmä kokoontuu parillisen viikon perjantaina klo 8.00.

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.

Hankinta-arvoesitykseen liitetään seuraavat asiakirjat:

- [ARA 91a/06](#) Hanketieto A-lomake, tilatiedot allekirjoitettuna
- [ARA 91b/10](#) Hanketieto B-lomake, hintaan vaikuttavia tekijöitä allekirjoitettuna
- rakennusosa-arvio, yhteenveto sekä vertailu tavoitteisiin
- rakennustapaselostus
- [ARA 90/06](#) Hankinta-arvoerittely allekirjoitettuna
- urakkaohjelma ja jäljennökset tarjouspyyntökirjeestä
- jäljennös urakkatarjousten avaamiskokouksen pöytäkirjasta ja jäljennökset halvimmasta urakkatarjouksesta
- jäljennökset rakennuttamis- ja suunnittelusopimuksista pyydettäessä
- selvitys rakennuttajan omista hankinnoista
- selvitys urakkatarjouksen suhteesta suunnitelmien mukaiseen rakennusosa-arvioon sekä tehtyjen suunnitelmamuutosten perusteet.
- selvitys rakennuttajakuluista tarvittaessa

Hitas-työryhmän sihteeri lähettää käsittelypäivän kuluessa otteet tarkistamattomasta Hitas-työryhmän pöytäkirjasta liitteineen rakennuttajalle ja asuntopalvelut-yksikön valmistelijalle.

3.2. Asuntopalvelut-yksikön päällikkö hyväksyy hankinta-arvon

Hitas-työryhmän sihteeri toimittaa tarvittavan aineiston asuntopalvelut-yksikköön. Yksikön päällikkö hyväksyy hankkeen hankinta-arvon Hitas-työryhmän lausunnon perusteella. Valmistelija lähettää otteen hankinta-arvon hyväksymisestä rakennuttajalle, tontit-yksikköön ja kaupunginkanslian talous- ja suunnitteluosastolle.

4. ASUNTOJEN MARKKINOINTI JA RAKENNUTTAJAN TOIMENPITEET

4.1. Asuntojen markkinointi

Asuntojen (ennakko)markkinointi voidaan aloittaa asuntopalvelut-yksikön päällikön hankinta-arvon hyväksymispäätöksen jälkeen *edellyttäen, että rakennuttaja on toimittanut allekirjoittamansa rakennuttajan sitoumuksen (ks. sivu 2) tontit-yksikölle ennen tontin lyhytaikaista vuokraamista.*

Rakennuttaja toimittaa ennen ennakkomarkkinoinnin aloittamista asuntopalvelut -yksikköön:

- tiedon yhtiön asuntojen hakuajasta
- yhtiötä koskevat arvontaohjeet

- asuntojen myyntihinnaston (hyväksyttyä hankinta-arvoa ei saa ylittää)
- yhtiöjärjestyksen

Asuntojen rakennuttajan/myyjän tulee noudattaa asuntopalvelut-yksikön ohjeita.

Hitas- ja Puolihitas-asuntojen ostajat valitaan avoimella arvonnalla, johon kaikki kohteesta kiinnostuneet, vähintään 18-vuotiaat oikeustoimikelpoiset, luonnolliset henkilöt voivat osallistua.

Arvontapöytäkirja, asuntokohtaiset arvontatulokset ja arvontaan osallistujaluettelo toimitetaan asuntopalvelut-yksikköön arvonnän jälkeen.

Mikäli kohteen kaikkia asuntoja ei saada varattua arvonnän perusteella, rakennuttaja voi päättää myyntimenettelystä ottaen huomioon asuntopalvelut-yksikön ohjeet ja Hitas-asuntoja koskevat määräykset (mm. omistamisrajoitusta koskevat määräykset).

4.2. Omistamisrajoitusta noudatetaan Hitas I- ja II -hankkeissa

Uusia Hitas-asuntoja myytäessä rakennuttaja/myyjä varmistaa ostajalta/ostajataloudelta ja asuntopalvelut-yksiköltä, ettei ostaja/ostajatalous omista muita Hitas-osakkeita.

Omistamisrajoitus ei koske Puolihitas-asuntoja.

5. ASUNTOPALVELUT-YKSIKKÖ VALVOO HITAS-EHTOJEN NOUDATTAMISTA

5.1. Hitas-rekisteri on asuntopalvelut-yksikössä

Hitas-asuntojen myynnin valvontaa varten rakennuttaja toimittaa asuntopalvelut-yksikköön:

- kopiot kauppakirjoista (kaupanteon jälkeen)
- tiedon valmistumisesta (ns. muuttokirjeen, kun valmistumisaika on tiedossa)
- lopullisen yhtiöjärjestyksen

Yllä mainittujen tietojen toimittaminen koskee myös Puolihitas-asunto-yhtiöitä, joiden asuntojen ensimmäinen myyntihinta valvotaan.

5.2. Omistamisrajoitus Hitas I- ja II -uustuotannon myynnissä

Rakennuttaja on velvollinen tarkistamaan ennen kaupantekoa asuntopalvelut-yksiköstä ja ostajalta/ostajataloudelta mahdolliset muut Hitas-asuntojen omistukset.

Jos ostajalla/ostajataloudella on muita Hitas-osakkeita, kauppakirjaan tai sen liitteeseen tulee ehto, jonka mukaan kaupan kohteena olevien osakkeiden omistusoikeus siirtyy ostajille vasta sitten, kun muut Hitas-osakkeet on luovutettu omistusoikeudella. Asunnon hallinta luovutetaan, kun omistusoikeus kaupan kohteena oleviin osakkeisiin on em. ehdon mukaisesti täyttynyt.

Asiapaperit voi toimittaa asuntopalvelut-yksikköön sähköpostitse osoitteeseen hitas@hel.fi

5.3. Hitas-asuntojen jälleenmyynti ja omistajamuutokset

Asuntopalvelut-yksikkö vahvistaa Hitas-asuntojen enimmäishinnat jälleenmyyntiä varten. Omistajamuutokset kirjataan rekisteriin (isännöitsijän ilmoitus).

5.4. Ohjeet ja neuvonta

Hitas-asuntojen arvontaan ja markkinointiin liittyvistä ohjeista ja niiden tulkinnasta vastaa asuntopalvelut-yksikkö.

5.5. Puolihitas-asuntojen jälleenmyynti

Puolihitas-asuntojen jälleenmyyntihinnat eivät kuulu sääntelyn piiriin.

6. YHTEYSTIEDOT

6.1. Alueryhmien puheenjohtajat:

Hannu Asikainen	(09) 310 79787
Sirpa Kallio	(09) 310 36379
Ari Karjalainen	(09) 310 70686
Ilkka Korpi	(09) 310 25824
Kimmo Kuisma	(09) 310 25808
Ulla Loukkaanhuhta	(09) 310 36038
Leena Pasonen	(09) 310 36104
Niina Puumalainen	(09) 310 25475
Pirjo Siren	(09) 310 25699
Outi Sääntti	(09) 310 25976
Ritva Tanner	(09) 310 25560
Veijo Väyrynen	(09) 310 36169

6.2. Hitas-työryhmän sihteeri:

Ville Vastamäki, puh (09) 310 25902

6.3. Tontit-yksikkö:

Ko. alueen tontinluovutusten vastaava valmistelija, lisätiedot:
www.hel.fi/kv/tontti

6.4. Asuntopalvelut-yksikkö:

6.4.1. Suunnitelmien ja hankinta-arvojen hyväksyminen:

rakennusneuvoja Jouni Grön puh (09) 310 34172
tai numerosta (09) 310 13034 (ma-pe 9-15)

6.4.2. Toimenpiteet hankinta-arvopäätöksen jälkeen:

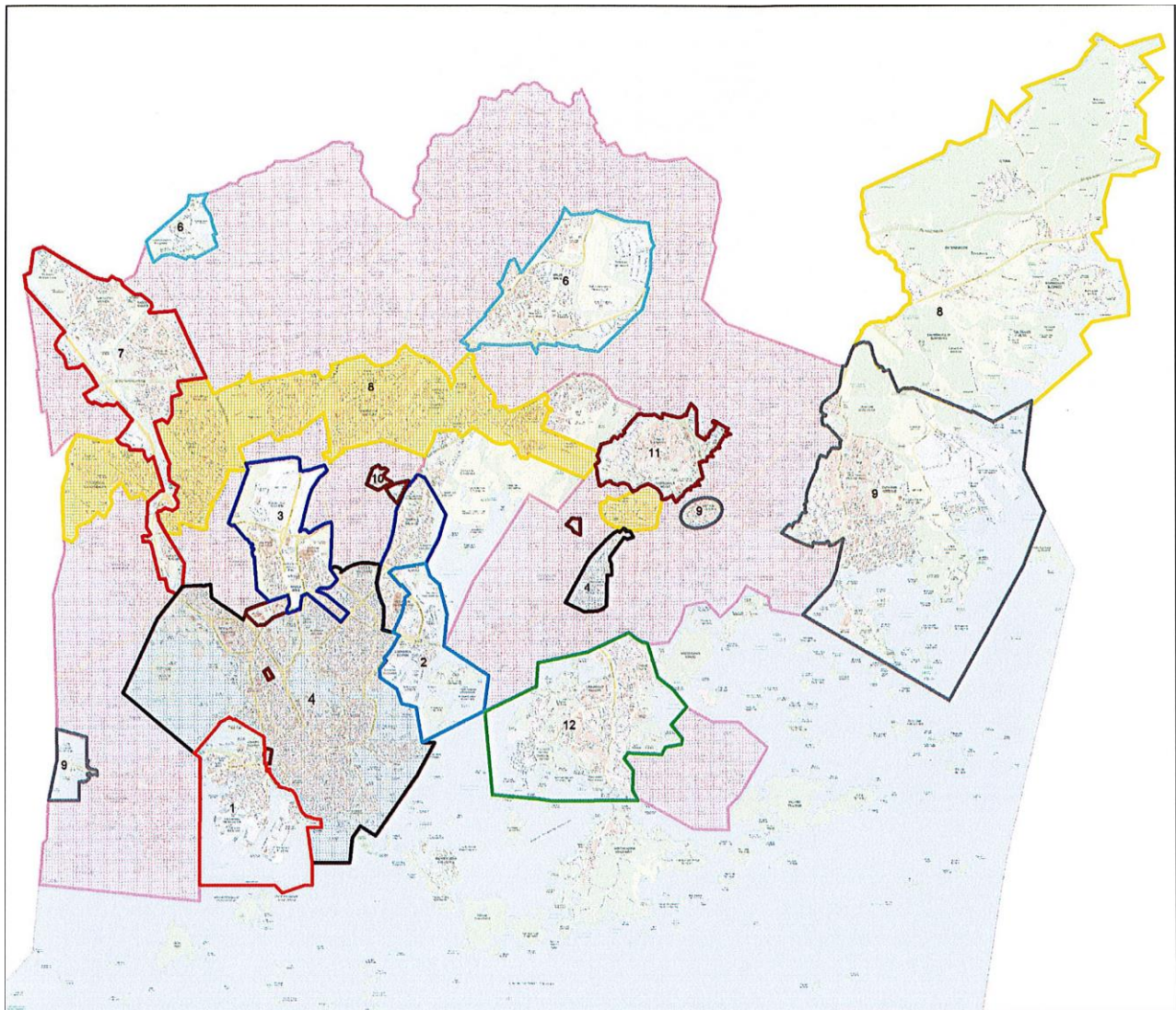
suunnittelija Riitta Lehtinen puh (09) 310 34155
tai numerosta (09) 310 13033 (ma-pe 9-11).

www.hel.fi/hitas

7. **LIITE**

Kartta alueryhmien toimialueista ja puheenjohtajista

Liite: HITAS - ALUERYHMÄT JA NIIDEN PUHEENJOHTAJAT 2017



1. Länsisatama

Projektinjohtaja Outi Säntti

2. Kalasatama

Projektinjohtaja Hannu Asikainen

3. Pasila

Projektinjohtaja Niina Puumalainen

4. Keskusta ja Herttoniemi

Projektinjohtaja Sirpa Kallio

5. Esikaupunkialueet

Projektinjohtaja Ritva Tanner

Projekti-insinööri Max Takala

6. Malmin lentokenttäalue ja Kuninkaantammi

Projektinjohtaja Kimmo Kuisma

7. Honkasuo ja Vihdintien alue

Projektinjohtaja Ulla Loukkanhuhta

8. Raide-Jokeri

Projektinjohtaja Ari Karjalainen

9. Koivusaari, Vuosaari ja Itäkeskus

Projektinjohtaja Leena Pasonen

10. Sairaala-alueet

Projekti-insinööri Ilkka Korpi

11. Myllypuro

Projekti-insinööri Veijo Väyrynen

12. Kruunuvuorenranta ja Laajasalo

Projektinjohtaja Pirjo Siren