

25.9.2023

ALUERYHMÄTYÖSKENTELY

1

Alueryhmän tehtävät ja osallistujat

Alueryhmätyöskentelyn tarkoituksena on sujuvoittaa hankkeiden toimintaa kaupungin eri tahojen kanssa. Alueryhmässä hankkeeseen ryhtyvä saa suunnittelunohjausta sekä pystyy keskustelemaan suunnitteluratkaisuista alueen asiantuntijoiden kanssa tarvittaessa jo luonnosvaiheessa. Se kokoaa eri osapuolet saman pöydän ääreen käsittelemään hankkeen asioita yhdessä.

Alueryhmän työskentely vaihtelee hankkeesta riippuen. Alueryhmä-käsittelyä edellyttäviä hanketyyppejä ovat:

- kaikki asuinkerrostalohankkeet (ml. Hitas-hankkeet sekä kaupungin oma rakennuttaminen) riippumatta tontin omistuksesta (kaupunki/yksityinen)
- kaikki liike-, palvelu- ja toimitilahankkeet (ml. kaupungin oma rakennuttaminen) riippumatta tontin omistuksesta (kaupunki/yksityinen)
- erilliseen toteutus sopimukseen ja sen edellyttämään hyväksyttämisen menettelyyn perustuvat hankekokonaisuudet

Kaupungin vakiojäseninä alueryhmäkokouksiin osallistuvat kaupunginkanslian talous- ja suunnitteluosaston aluerakentamisen yksikön projektinjohtaja ja/tai projekti-insinööri (puheenjohtaja ja sihteeri) sekä muista kaupunkiympäristön toimialan palvelukokonaisuuksista ko. alueelle nimetyt edustajat (lähtökohtaisesti 1 henkilö/alue):

- rakennusvalvonnasta
- asemakaavoituksesta sekä
- maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelusta

Rakennusvalvontapalvelun edustaja kommentoi alueryhmän kokouksissa maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) ja sen asetusten, rakennusjärjestyksen sekä PKS- ja TopTen-ohjeistojen (www.toptenrava.fi, erityisesti kortti OHJE ARK11, Rakennuslupahakemukseen liitettävät pääpiirustukset) pohjalta suunnitelmia sekä tarvittaessa neuvoo lupaprosessiin liittyvissä kysymyksissä. Rakennusvalvonta tulkitsee asemakaavaa sekä arvioi mahdollisten kaavapoikkeamisten vähäisyyden ja hyväksyttävyyden. Rakennusvalvontapalvelun toimivaltaan kuuluu myös kaupunkikuvallisen ratkaisun hyväksyttävyyden arviointi. Tarvittaessa kaupunkikuvallisessa arvioinnissa voidaan hyödyntää kaupunkikuvatyöryhmää.

25.9.2023

Asemakaavoituspalvelun edustaja kommentoi alueryhmän kokouksissa asemakaavaan liittyvät kysymykset muistaen kuitenkin, että rakennusvalvonnan tehtävä on varsinaisesti tulkita asemakaavaa lupaprosessien yhteydessä. Asemakaavoituksen edustaja auttaa tulkinnessa ja avaa kaavan tavoitteita. Asemakaavoituksen edustaja ottaa osaa keskusteluun mahdollisista kaavapoikkeamista huomioiden, että rakennusvalvonta määrittelee poikkeamisen ja vähäisen poikkeamisen rajan.

Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelu huolehtii tontinluovutuksen näkökulmasta tontinvaraukseen sisältyvien ehtojen toteutumisesta sekä tulevan tontinluovutuksen (maanvuokraus tai myynti) ehdoista ja sopimus- ja päätösvalmistelusta, jotka käsitellään alueryhmäkokousten yhteydessä. Palvelun tehtävänä on myös osaltaan aluerakentamisyksikön ohella huolehtia siitä, että tontit ovat oikea-aikaisesti rakentamis- ja luovutuskelpoisia.

Ryhmää täydennetään tarvittaessa käsiteltävistä kokousaiheista riippuen muilla kaupungin asiantuntijoilla (esim. kaupunkiympäristön toimialan liikenne- ja katusuunnittelu -yksikön projektinjohtaja, rakennukset ja yleiset alueet/rakennuttaminen -yksikön projektinjohtaja, kaupunginkanslian elinkeino-osaston asiantuntija sekä Hitas-asuntokohteissa kaupunkiympäristön toimialan palvelut ja luvat -palvelukokonaisuuden asuntopalvelujen rakennusneuvoja).

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

Erikseen sovittaessa kokouksen sihteerin tehtävät tai osa tehtävistä, koskien esim. kirjallisia yleiskuvauksia hankkeen suunnitelmista sekä mahdollisista asemakaavapoikkeamista perusteluineen, on myös mahdollista osoittaa pääsuunnittelijan vastuulle. Edellä mainitut kirjalliset kuvaukset voidaan myös pyytää hankkeelta muistion laatimisen kannalta tarkoituksenmukaisessa muodossa ennakoon. Mikäli muistion kirjaa pääsuunnittelija, tulee sen tarkastamiseen ja kommentoimiseen kiinnittää erityistä huomiota.

Hitas-asuinhankkeiden osalta alueryhmän tehtävänä on ohjata hankkeen suunnittelua sekä tarkastaa ja antaa Hitas-työryhmälle lausunto hankkeen kaavanmukaisuudesta ja/tai asemakaavan poikkeamista, tontinvarausehtojen sekä muiden hanketta koskevien erityisehtojen täyttymisestä sekä suunnitteluratkaisun laadusta suhteessa arvioituihin

25.9.2023

rakennuskustannuksiin. Alueryhmän suunnitelmia koskeva lausunto liitetään osaksi hankkeen rakennuslupahakemuksen aineistoa.

Edellä mainitut tehtävät koskevat soveltuvin osin myös muita aluetyöryhmätyöskentelyä edellyttäviä hanketyyppejä.

Lisäksi alueryhmä tarkastaa hankkeen pihasuunnitelman, auto- ja polkupyöräpysäköinnin laskentaperusteet sekä varmistaa, että suunnittelun yhteensovituksista muun ympäristön kanssa (pelastusreitit, alueellinen jätehuolto, kunnallistekniset liitokset jne.) huolehditaan asianmukaisesti.

2

Kaksivaiheinen käsittelyjärjestys

Alueryhmäkokousten koollekutsuminen tapahtuu lähtökohtaisesti kaupunginkanslian toimesta. Ilmoitus kokoustarpeesta sekä kokouksen toivotusta ajankohdasta voi tulla joko hankkeeseen ryhtyvältä, kaupunginkansliasta tai etenkin esikaupunkialueilla ja yksityisomistuksessa olevalla maalla sovellettujen käytäntöjen perusteella rakennusvalvonnasta.

Hankkeet käsitellään alueryhmässä pääsääntöisesti kahdesti. **Alueryhmän aloituskokous** tulee järjestää mahdollisimman pian hankkeen suunnittelun käynnistymisen jälkeen. Aloituskokous on luonteeltaan informatiivinen ja keskusteleva. Siinä tontinvaraaja/hankkeeseen ryhtyvä sekä pääsuunnittelija käyvät yhdessä maanomistajan edustajien kanssa läpi ennen kokousta toimittamansa vaiheistuskuvauksen sekä lähtötietoina olevien tontinvarasehtojen ja muiden mahdollisten sopimusasiakirjojen perusteella hankkeen suunnittelua ja toteutusta koskevat velvoitteet, yhteistoimintaperiaatteet sekä aikataulut.

Lisäksi hanketta muistutetaan viimeistään aloituskokouksen yhteydessä velvollisuudesta varmistaa ko. tonttia/korttelia ympäröivien jalkakäytävien ja katujen korkotasot alueen voimassa olevan katu- ja rakennussuunnitelman mukaisesti, sekä yhteensovittamaan ajantasaiset liittymiskorkeudet tontin suunnitelmien kanssa. Hankkeen tulee olla asiasta erikseen yhteydessä alueen katusuunnittelusta vastaaviin kaupunkiympäristön toimialan liikenne- ja katusuunnitteluyksikön projektinjohajaan sekä katusuunnittelukonsulttiin.

Aloituskokouksessa käsitellään kohteen suunnitelmia tarvittaessa, mutta niistä ei välttämättä anneta vielä tässä vaiheessa lausuntoa. Alueryhmä voi kuitenkin tehdä suunnittelua koskevia jatkotoimenpideehdotuksia, joiden toteutuminen tarkastetaan erikseen sovittavassa

25.9.2023

varsinaisessa alueryhmän kokouksessa ennen rakennuslupahakemuksen jättämistä tai viimeistään lupaprosessin aikana.

Aloituskokousmenettely koskee lähtökohtaisesti kaikkia kuutta edellä kuvattua hanketyyppeä. Palveluhankkeita kuitenkin käsitellään alueryhmässä vain harkinnan mukaan. Aloituskokous voi käsitellä ainoastaan yhtä tonttia tai mikäli se nähdään perustelluksi, laajempaa korttelikokonaisuutta.

Aloituskokouskäytäntöä noudatetaan soveltuvin osin myös valtion tai yksityisen omistamalle maalle sijoittuvissa hankkeissa, aluekohtaiset erityisvaatimukset sekä tontinvarausehdot huomioden. Tällöin aloituskokouksiin kutsutaan myös kunkin maanomistajan edustaja (esim. Se-naatti-kiinteistöt).

Aloituskokouksessa käsiteltävät keskeiset asiat sekä ryhmän työskentelyyn osallistuvat tahot on esitetty **liitteenä 1** olevassa asialistamallissa.

Alueryhmän **lausuntokokous** järjestetään lähtökohtaisesti kaikista asuntotonteista (pientalotontit harkinnan mukaan) ennen rakennuslupahakemuksen jättämistä. Kokouksessa käsitellään mahdollisimman valmiita suunnitelmia, joiden toteuttamiseen hankkeeseen ryhtyvä on sitoutunut. 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 lausuntokäytännöt. Mikäli suunnitelmiin tehdään prosessin aikana olennaisia muutoksia, alueryhmä voi tarvittaessa antaa ko. tarkistetuista suunnitteluratkaisuista erillisen täydennyslausuntonsa.

Alueryhmäkäsittelyn yhteydessä pyritään myös selvittämään, antaako kaupunkikuvatyöryhmä hankkeesta rakennusluvan haun yhteydessä lausuntonsa. Lähtökohtaisesti lausuntomenettely on odotettavissa laajempien suunnittelualueiden aloituskortteleista ja hankkeissa, jotka ovat sijainniltaan, kaupunkikuvallisesti tai muulla tavoin (esim. ostoskeskukset) poikkeuksellisen merkittäviä.

Alueryhmän lausuntokokouksessa käsiteltävät keskeiset asiat sekä ryhmän työskentelyyn osallistuvat tahot on esitetty **liitteenä 2** olevassa asialistamallissa.

25.9.2023

Muiden kaupungin omistamien tai luovuttamien tonttien asuntokohteet käsitellään sekä aloituskokouksessa että alueryhmän varsinaisessa kokouksessa edellä kuvatun mukaisesti, lukuun ottamatta hankkeen hinta-laatu -suhteen tarkistamista.

3

Alueryhmälle toimitettavat aineistot

Aineiston toimitus- ja esittelyvastuu on hankkeen pääsuunnittelijalla.

Pääsuunnittelijan tulee toimittaa esiteltävät materiaalit pdf-muodossa alueryhmän edustajille tutustumista ja keskusteluja varten vähintään 1 viikkoa ennen alueryhmän kokousta. Aloituskokouksessa esiteltävä suunnitteluaineisto koostuu lähtökohtaisesti hankekuvauksesta, asema-kaava- ja tonttitiedoista sekä hankkeen alustavista luonnossuunnitelmista. Kirjallinen hankekuvaus sekä asemakaava- ja tonttitiedot tulee lisäksi toimittaa kaupunginkanslian edustajille sähköisesti muokattavassa muodossa (esim. Word-dokumenttina). Edelleen hankkeen toivotaan toimittavan alueryhmälle ennen aloituskokousta luettelon niistä erityisasioista, joista se toivoo ohjeistusta jatkosuunnittelua varten.

Varsinaista alueryhmän lausuntokokousta koskevat yksityiskohtaisemat materiaaliyhjeet on esitetty alla:

1) Suunnitelmat

- pääpiirustukset
- pohjapiirustukset (asuntopohjapiirustukset kalustettuina)
- väritetyt julkisivut (aineistossa tulee esittää julkisivujen materiaalit ja väriytykset)
- piha- ja kuivatussuunnitelma
- liittyminen ympäristöön ja naapurikortteleihin (aluejulkisivupiirrokset/havainnekuvat, liikennejärjestelyt ja viheryhteydet)
- auto- ja pyöräpaikkojen sijoittuminen
- yhteistilat, saunat, varastot, muut tontinvarausehtojen/asemakaavan edellyttämät tekniset tilavaraukset (esim. jätehuollon tilat, korttelikohtainen kierrätyshuone ja yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien jakokaappien tilat)
- esitys kohteen kattomaailmasta (esim. viherkatot ja katolle sijoitettavat IV-konehuoneratkaisut)

2) Hankekuvaus

Hankekuvauksessa kerrotaan tiivistetysti kohteen perustiedot liittyen tontinvaraukseen, suunnitteluun ja toteutukseen sekä mahdollisiin

25.9.2023

korttelikohtaisiin tai alueellisiin yhteisjärjestelyihin. Kuvauksesta on käytävä ilmi ainakin seuraavat asiat:

- asemakaavatilanne (asemakaavatunnus ja lainvoimaistumisajankohta, tonttinumero)
- rakennusoikeus
- suunnittelualueen maanomistus
- tontin varaus-, vuokraus- ja myyntipäätökset ml. varauksen voimassaolo ja milloin varauspäättös tehty, perheasuntovaatimus ja muut yhteisjärjestelyt
- hankkeen hallinta- ja rahoitusmuoto
- hankkeen tavoiteaikataulu
- rakennuttajan suunnittelu- ja toteutusorganisaatio
- poikkeamat asemakaavasta perusteluineen
- asunto-osakeyhtiön nimi
- mahdollinen kaupunkikuvatyöryhmän käsittelypäivä ja pöytäkirja
- mahdollinen poikkeamispäättös
- kuvaukset muiden sitovien ehtojen (tontinvarausehdot, toteutus-sopimukset, laatulupaukset jne.) täyttymisestä
- asuntojakauma ja asuntojen keskipinta-ala
- selvitys rakennusoikeuden käytöstä laskentaperusteineen
- pysäköintipaikkoja koskeva laskelma

Kukin aluerakentamisprojekti voi antaa omia täsmentäviä erityisohjeita esitettävästä materiaalista (esim. taidehankkeisiin liittyvät suunnitelmat).

4

Alueryhmän lausunto ja jatkokehittämisohjeet sekä aineistojen arkistointi

Asuntohankkeiden aloituskokouksista ja varsinaisista alueryhmän kokouksista laaditaan aina muistio, joka toimitetaan kokouksen jälkeen osallistujille sekä Hitas-hankkeissa tiedoksi Hitas-työryhmälle. Po. asiakirjoja ei allekirjoiteta erikseen.

Kaikista asuntohankkeista sekä harkinnan mukaan myös toimitila- ja palveluhankkeista laaditaan alueryhmän lausunto. Lausunto annetaan joko erillisenä asiakirjana (viitaten alueryhmän kokousmuistioden kirjauksiin) tai osana alueryhmän kokousmuistiot. Lausunnon sisältönä todetaan suunnitelmien asemakaavan sekä muiden ehtojen ja sopimusten mukaisuus sekä kirjataan mahdolliset poikkeamat perusteluineen ja jatkotoimenpide-ehdotuksineen. Alueryhmä voi tarvittaessa antaa myös aikaisempiin käsittelyihin viittaavia täydentäviä lausuntoja, mi-

25.9.2023

käli hankkeen suunnitelmat ovat olennaisesti muuttuneet käsittelyprosessin aikana. Suunnitelmia koskevat lausunnot toimitetaan rakennusvalvontaan ko. hankkeeseen liittyvää rakennuslupaa valmisteleville viranomaisille sekä tarvittaessa hanketta kaupunkikuvatyöryhmässä esitteleville tahoille

Alueryhmä arkistoi laatimansa kokousmuistiot ja lausunnot sähköisinä dokumentteina. Kokouksissa esitellyt suunnitelmat sekä niiden liitteenä annetut selvitykset arkistoidaan pelkästään Hitas-kohteiden osalta kaupunginkanslian Hitas-insinöörin toimesta.

LIITTEET

Liite 1	Ehdotus alueryhmän aloituskokouksen asialistaksi
Liite 2	Ehdotus alueryhmän lausuntokokouksen asialistaksi
Liite 3	Hitas-työryhmän asuntojen laadun tarkastuslista alueryhmän käsittelyä varten

25.9.2023

ALUERYHMÄN TONTILLA N/N SIAITSEVAN HANKKEEN N/N ALOITUSKOKOUS

AIKA N/N

PAIKKA N/N

KUTSUTAAN/LÄSNÄ	N/N, pj.	Kaupunginkanslia/talous- ja suunnitteluosasto
	N/N, siht.	Kaupunginkanslia/talous- ja suunnitteluosasto
	N/N	Kaupunkiympäristön toimiala, asemakaavoitus
	N/N	Kaupunkiympäristön toimiala, liikenne- ja katusuunnittelu
	N/N	Kaupunkiympäristön toimiala, rakennusvalvontapalvelut
	N/N	Kaupunkiympäristön toimiala, tontit
	N/N	Rakennuttajan/tontinhaltijan edustaja
	N/N	Pääsuunnittelijan edustaja

Lisäksi tarvittaessa esim.:

N/N	Pelastuslaitos
N/N	Kaupunkiympäristön toimiala, rakennetun omaisuuden hallinta
N/N	Alueellisen palveluyhtiön edustaja
N/N	Alueellisen jäteyhtiön edustaja
N/N	Rakentamislogistiikkaoperaattorin edustaja

1

Tonttia koskevat yleistiedot

Tonttitiedot

- tontin/suunnittelualueen maanomistus
- voimassa oleva asemakaava (numero ja lainvoimaistumisajan-kohta)
- asemakaavan mukainen rakennusoikeus (asuntorakennusoikeus, muu rakennusoikeus)
- varaus-, vuokraus ja myyntipäivämäärät (lautakunnat, Khs, Kvsto)
- tontinvarauksen saaja sekä yhteyshenkilö
- tontinvarauksen voimassaolo (viimeinen voimassaolopäivämäärä)

Hanketiedot

- toteutettavan asunto-osakeyhtiön nimi (esim. As. Oy Helsingin N/N)
- osoite (postinumero mukaan lukien)

25.9.2023

- Hitas-tonttien osalta hankemuoto (esim. Hitas I / Hitas II / hintakontrolloitu)
- urakkamuoto (esim. perustajaurakointi / urakkakilpailu)
- asuntojen määrä

Rakennuttajan suunnittelu- ja toteutusorganisaatio

- rakennuttaja
- pääsuunnittelija
- erityissuunnittelijat ja urakoitsijat tarvittavilta osin

2

Hankkeen aikataulut

- suunnittelun, urakoitsijakilpailutuksen/valinnan valmistelun ja rakentamisen tavoiteaikataulut (rakentamisen ajoitus seuraavassa muodossa: "rakennustyöt alkavat XX/XXXX, rakennustyöt valmiit XX/XXXX")
- lupakäsittelyyn liittyvä tavoiteaikataulu: mahd. kaupunkikuvatyöryhmä, tekninen ennakkoneuvottelu, suunnitelmien käsittely alue-ryhmässä ja lausunto, mahd. Hitas-työryhmä, rakennuslupahakemuksen jättäminen, mahd. poikkeusluvat ja purkuluvat
- tontinvuokraukseen tai myyntiin sekä alueellisiin palvelu- ja jäteyhtiöihin liittymiseen liittyvät asiakirjojen valmistelut sekä muut mahdolliset sovitut erillisneuvottelut hallintokuntien kanssa (asemakaavotus, rakennusvalvonta, Pelastuslaitos)
- hakemuksen jättöaikataulu ja ohjeet tontin vuokraamiseksi

3

Tonttien varaamista koskevat yleiset ehdot ja erityisehdot

- perheasuntovaatimus kohteelle sekä perheasuntolaskelma seuraavassa kirjoitusmuodossa: "Asuinhuoneistoalasta on N/N % toteutettu perheasuntoina. Perheasuntoja on N/N kappaletta, yhteensä N/N asm^2 , ja niiden keskipinta-ala on N/N asm^2 ."
- tontinvaraukseen, -vuokraukseen tai -myyntiin liittyvät ehdot, sopimukset sekä muut alueelliset erityisvaatimukset ja niiden toteutuminen, esim.
 - o liittyminen alueelliseen palveluyhtiöön
 - o liittyminen jätteiden putkikeräysjärjestelmään ja korttelikohtaiset jätehuollon suunnitteluvaatimukset
 - o hankekohtainen logistiikkasuunnitelma ja työmaatarpeiden yhteensovitukset
 - o piha- ja kuivatussuunnitelmat
 - o pelastautuminen

25.9.2023

- o ympäristötaide
 - o korkea rakentaminen
 - o rata-alueen läheisyydessä rakentaminen
- tontinluovutuskilpailun kilpailuohjelmaan/pöytäkirjaan kirjatut ehdot
- muut suunnittelussa ja toteutuksessa huomioon otettavat alueelliset erityispiirteet ja yhteishankkeet (esim. Kehittyvä kerrostalo -ohjelma)
- tonttia ympäröivien jalkakäytävien ja katujen korkotasojen varmistaminen katu- ja rakennussuunnitelman mukaisesti

4

Yhteistoiminta kaupungin kanssa

- aloituskokouksessa hankekohtaisesti tarkennettavat yhteistoiminnan periaatteet kaupungin kanssa:
 - o kaupunginkanslia (esim. alueryhmäkäsittelyt ja rakennuttajakokoukset)
 - o kaupunkiympäristön toimiala (esim. asemakaavan sekä liikennesuunnitelman toteutumiseen liittyvä yhteistyö ja suunnitteluohjaus osana alueryhmyöskentelyä, tonttisopimukset ja pilaantuneiden maiden käsittelyperiaatteet, perustamissuunnitelmien hyväksyttäminen, katujen, pelastusreittien ja kunnallistekniikan suunnitelmien yhteensovitus alueen suunnittelijoiden kanssa, rakennuslupaprosessi, kaupunkikuvallinen hankeohjaus, kaavapoikkeamien arviointi)

5

Esirakentaminen, kadut, liikennejärjestelyt, kunnallistekniikka, LPA-alueet ja muut yleiset alueet

- käynnissä ja suunnitteilla olevat esirakentamisen (mukaan lukien pilaantuneet maat) ja kadunrakentamisen/kunnallistekniikan urakat, aikataulut
- tontin rakentamiskelpoiseksi tuleminen aikataulu
- puistorakentaminen ja muut julkiset tilat
- pelastusajoneuvoreitit

6

Hankkeen suunnitelmaluonnosten esittely (tarvittaessa, mikäli hankkeen suunnittelu edennyt)

- hankkeen yleisesittely
- suunnitelmien esittely
- poikkeamat asemakaavasta, rakennusmääräyskokoelman mukaisista vaatimuksista jne.

25.9.2023

- alustava rakennusosalaskelma ja selvitys kerrosalan laskentaperiaatteista

7

Muut asiat

- voidaan käsitellä esim. joko hankkeesta tai kaupungista tai kolmannesta tahosta aiheutuvia liikenne- ja väliaikaisjärjestelytarpeita, pysäköintiin tai alueellisiin ratkaisuihin liittyviä väliaikaisjärjestelyjä, sekä muita rakentamisen logistiikan ratkaisuja

8

Sovittavat jatkotoimenpiteet, alueryhmän mahdollinen alustava lausunto suunnitelmista

N/N

Alueryhmän puheenjohtaja

N/N

Alueryhmän sihteeri

Liitteet ja linkit

Linkki rakennusvalvontojen yhtenäisien käytäntöjen ohjekortteihin:
[yhtenäiset käytännöt \(toptenrava.fi\)](https://toptenrava.fi)

Erityisesti huomioitavat ohjekortit:

- [Rakennussuunnittelijan kelpoisuuden arviointi](#)
- [Pääpiirustukset](#)
- [Linkki: Ohjeita suunnittelijoille | Helsingin kaupunki](#)

18.9.2023

ALUERYHMÄN KOKOUS JA LAUSUNTO TONTTIA N/N KOSKEVISTA HANKKEEN N/N SUUNNITELMISTA

AIKA	N/N	
PAIKKA	N/N	
KUTSUTAAN/LÄSNÄ	N/N, pj. N/N, siht. N/N N/N N/N N/N N/N	Kaupunginkanslia/talous- ja suunnitteluosasto Kaupunginkanslia/talous- ja suunnitteluosasto Kaupunkiympäristön toimiala, asemakaavoitus Kaupunkiympäristön toimiala, rakennusvalvontapalvelut Kaupunkiympäristön toimiala, tontit Rakennuttajan/tontinhaltijan edustaja Pääsuunnittelijan edustaja
	Lisäksi tarvittaessa esim.: N/N	Kaupunkiympäristön toimiala, liikenne- ja katusuunnittelu

1

Tonttia koskevat yleistiedot

Tonttitiedot

- tontin/suunnittelualueen maanomistus
- voimassa oleva asemakaava (numero ja lainvoimaistumisajan-kohta)
- asemakaavan mukainen rakennusoikeus (asuntorakennusoikeus, muu rakennusoikeus)
- varaus-, vuokraus ja myyntipäivämäärät (lautakunnat, Khs, Kvsto)
- tontinvarauksen saaja sekä yhteyshenkilö
- tontinvarauksen voimassaolo (viimeinen voimassaolopäivämäärä)

Hanketiedot

- toteutettavan asunto-osaakeyhtiön nimi (esim. As. Oy Helsingin N/N)
- osoite (postinumero mukaan lukien)
- Hitas-tonttien osalta hankemuoto (esim. Hitas I / Hitas II / hintakontrolloitu)
- urakkamuoto (esim. perustajaurakointi / urakkakilpailu)
- asuntojen määrä

18.9.2023

Asuntojen sekä muiden tilojen laadullisten edellytysten täyttyminen (esim. asuntojen sijainti ja näkemät sekä asuntojen valoisuus, tilojen toiminnalliset ominaisuudet sisältäen kalustettavuuden sekä riittävät säilytys- ja varastotilat, vrt. rakentamismääräyskokoelma)

Rakennuttajan suunnittelu- ja toteutusorganisaatio

- rakennuttaja
- pääsuunnittelija
- erityissuunnittelijat ja urakoitsijat tarvittavilta osin

2

Hankkeen aikataulut

- suunnittelun, urakoitsijakilpailutuksen/valinnan valmistelun ja rakentamisen tavoiteaikataulut (rakentamisen ajoitus seuraavassa muodossa: ”rakennustyöt alkavat XX/XXXX, rakennustyöt valmiit XX/XXXX”)
- lupakäsittelyyn liittyvä tavoiteaikataulu: mahd. kaupunkikuvatyöryhmä, tekninen ennakkoneuvottelu, suunnitelmien käsittely alueryhmässä ja lausunto, mahd. Hitas-työryhmä, rakennuslupahakemuksen jättäminen, mahd. poikkeusluvat ja purkuluvat hakemuksen jättöaikataulu ja ohjeet tontin vuokraamiseksi

3

Hankkeen suunnitelmien sekä asemakaavapoikkeamien esittely

Hankkeen suunnitelmat

- edellytetään ennakkoon alueryhmälle toimitettua kirjallisia selostuksia/selvityksiä hankkeesta, suunnitteluratkaisusta ja sen kehittymisestä

Poikkeamat asemakaavasta

- kirjallinen selvitys mahdollisista poikkeamista asemakaavasta perusteluineen

Pääsuunnittelija esitteli kohteen N/N päivätyt suunnitelmat sekä asemakaavapoikkeamia koskevan selvityksen sisältävän hankeselostuksen (**liite N/N**), jotka merkittiin tiedoksi.

18.9.2023

4

Alueryhmän lausunto suunnitelmista, muut sovitut jatkotoimenpiteet

Alueryhmän puoltava/ei-puoltava lausunto **liitteen N/N** mukaisissa suunnitelmissa ja hankeselostuksessa esitetyistä ratkaisuksista sekä mahdollisista asemakaavapoikkeamista.

Alueryhmän kirjaukset kilpailuasiakirjoissa, tontinvaraus-, -vuokraus- ja -myyntiehdoissa mainittujen ehtojen sekä perheasukuntovaatimuksen toteutumisesta esitellyissä suunnitelmissa.

N/N

Alueryhmän puheenjohtaja

N/N

Alueryhmän sihteeri

Liitteet ja linkit

Linkki rakennusvalvontojen yhtenäisien käytäntöjen ohjekortteihin:
[yhtenäiset käytännöt \(toptenrava.fi\)](https://toptenrava.fi)

Erityisesti huomioitavat ohjekortit:

- [Rakennussuunnittelijan kelpoisuuden arviointi](#)
- [Pääpiirustukset](#)
- [Linkki: Ohjeita suunnittelijoille | Helsingin kaupunki](#)

ASUNTOJEN LAADUN TARKASTUSLISTA ALUERYHMÄN KÄSITTELYÄ VARTEN

Oheisessa asiakirjassa on kuvattuna asuntosuunnittelun laadunohjauksen kannalta merkittävimmät, suositeltavien yleisten suunnittelukäytäntöjen mukaiset asiakokonaisuudet, joiden periaatteet tulee käydä läpi osana asuntohankkeen luonnossuunnitteluvaihetta ja alueryhmäprosessia aloituskokouksen yhteydessä. Asiakirja on luonteeltaan ohjeellinen. Tarkastuslista toimitetaan hankkeille ennakoon alueryhmäkäsittelyn työskentelykuvauksen liitteenä. Alueryhmä ottaa kantaa ohjeistuksen tavoitteiden toteutumiseen tarkoituksenmukaisesti katsomallaan tavalla suunnitelmia koskevassa lausunnossaan.

Ohjeistuksella halutaan ensisijaisesti kiinnittää huomiota Hitas-tuotantoon osoitettujen hankkeiden laadun varmistamiseen, mutta sen mukaisia suunnitteluperiaatteita toivotaan sovellettavan myös kaikissa muissa alueryhmissä käsiteltävissä asuntohankkeissa.

Ohjeistuksen painoarvoltaan merkittävimmät asiakokonaisuudet on esitetty kohdassa 1 ("Yleiset laatuohjeet"). Muut suunnittelulaatuun liittyvät ohjeet on jaoteltu asiakirjaan teemoittain omiksi kohdiksi 2-4 ("Asuinhuoneistot", "Yhteistilat", "Pihat ja liittyminen ympäristöön").

1

YLEISET LAATUOHJEET

- 1. ohje:

Asuntosuunnittelussa tulee varmistaa, että huoneistojen kokoonpanot ovat toimivia. Tilojen on oltava kalustettavissa aidosti erilaisilla vaihtoehtoilla siten, etteivät esimerkiksi ovet tai kulkuväylät muodosta haittaa niiden käytölle. Toiminnallisuuden kannalta erityistä huomiota vaativia tilaratkaisuja ovat "tupakeittiöt" sekä yhteydet asuinhuoneisiin/parvekkeelle. Lisäksi asunnon koosta riippumatta huoneistoihin suositellaan suunniteltavaksi luonteva erillinen tila tai huoneiston osa asumisen perustoiminnoille, kuten ruoan valmistukselle, ruokailulle, toimistotyötyyppiselle työskentelylle, oleskelulle ja nukkumiselle.

- 2. ohje:

Huoneistojen luonnonvalonsaanti on tärkeää varmistaa erityisesti suuremmissa asunnoissa silloin, kun ikkunat sijaitsevat parvekelinjan takana. Isommissa asunnoissa tulee myös olla suoraan julkisivussa sijaitsevia ikkunoita (eikä esimerkiksi ainoastaan parvekelinjan takana).

3. ohje:

Pohjakerroksen asuntojen ja niihin liittyvien ulkotilojen yksityisyydestä tulee huolehtia (etenkin suoraan kadun varteen avautuvissa asunnoissa sekä pihakansilla).

2**ASUINHUONEISTOT**

- Huoneistoissa sekä asuntokohtaisissa ja yhteisissä säilytystiloissa tulee olla riittävä mitoitus arjen ja vapaa-ajan tavaroille.
- Pieniä käytävämäisiä asuntoja tulee välttää. Mikäli suunnitelmiin sisältyy pieniä asuntoja, on niiden kalustettavuuteen sekä toimivuuteen kiinnitettävä erityistä huomiota. Suuren asuntomäärän sijoittaminen keskikäytävän tai pistemäisen porrashuoneen ympärille aiheuttaa syvissä rakennusmassoissa putkimaisuutta.
- Yhdistetyissä keittiö- ja huoneratkaisuissa tulee kiinnittää erityistä huomiota kulkuväyliin ja oleskelutiloihin.
- Parisänkyyn tulee lähtökohtaisesti pystyä kulkemaan kolmen sivun ympäri poistumatta makuuhuoneesta.
- Yli 75 m² asunnoissa (tai asunnoissa, joissa on vähintään kolme huonetta ja keittiö) toivottavana suunnittelulähtökohtana pidetään, että tiloihin sijoitetaan kylpyhuoneen lisäksi erillinen wc.
- Muuntojoustavuus on järjestettävä kohteisiin, joissa paljon pieniä huoneistoja (huoneistojen yhdistämisen mahdollisuus rakennerratkaisun tms. estämättä).

3**YHTEISTILAT**

- Porrashuoneiden valoisuuteen tulee kiinnittää huomiota. Jos porrashuonetasoille ei saada päivänvaloa, on sisääntulokerroksen aulan tilallisuutta ja valoisuutta syytä korostaa suunnitelmissa erityisellä painoarvolla.
- Yhteistilojen, asuntovarastojen ja ulkoiluvälinevarastojen mitoituksen toimivuuteen tulee kiinnittää huomiota. Lähtökohtaisesti yhteistiloihin kehoitetaan suunnittelemaan suorat sisäänkäynnit ulkotilasta tai ratkaistava käynti muutoin käyttöön nähden sujuvaksi.

Hitas-työryhmä

15.3.2023

- Ylimmässä kerroksessa tulee sijaita yhteistä oleskelutilaa.

4

PIHAT JA LIITTYMINEN YMPÄRISTÖÖN

- Suunnittelussa tulee ottaa huomioon pihojen ja kadun suhde niille aukeaviin asuntoihin, erityisesti 1. kerroksen asuntojen näkemien ja yksityisyyden osalta.
- Pihoilla tulee olla toimivuuden kannalta riittävät ulko-oleskelutilat. Suunnittelussa tulee myös varmistua pihakansien istutusalueiden riittävydestä ja elinkelpoisuudesta.
- Yhtenäiseen kokonaisuuteen liittyvien piha-alueiden suunnitelmien yhteensopivuus tulee varmistaa.