

Alueryhmäkäsittely

Alueryhmäkäsittelyn tarkoituksena on sujuvoittaa talonrakennushankkeiden toimintaa kaupungin eri tahojen kanssa. Käsittelyn aikana hankkeeseen ryhtyvä saa ohjausta ja neuvoa suunnittelutyöhön alueen asiantuntijoilta.

Kokousta tulee pyytää aluerakentamisen projektialueen vastuuhenkilöltä.

[Aluerakentamisen vastuualueet Helsingin Karttapalvelussa](#)

Hankkeeseen ryhtyvä pyytää kokousta sähköpostitse tai puhelimitse. Vaihtoehtoisesti rakennusvalvonnan edustaja ilmoittaa käsittelyn tarpeesta aluerakentamisen yksikölle.

Alueryhmäkäsittelyä 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)
- erilliseen toteutussopimukseen ja sen edellyttämään hyväksyttämismenettelyyn perustuvat hankekokonaisuudet

1 Alueryhmäkäsittelyn tavoitteet

Alueryhmäkäsittelyn tavoitteena on:

- varmistaa, että hanke noudattaa asemakaavaa ja voimassa olevaa muuta ohjeistusta (ml. rakennusvalvonnan PKS- ja TopTen-ohjeistus): alueryhmä ottaa kantaa mahdollisiin esitettyihin poikkeamisiin kaavasta, rakennusjärjestyksestä tai muista määräyksistä, ja toteaa niiden perusteluiden oikeellisuuden
- todeta, että hankkeen maankäyttösovimuksen ehdot tai tontinvarausehdot ja muut hanketta koskevat erityisehdot täyttyvät
- käydä läpi hankkeen pihasuunnitelmat
- tarkistaa auto- ja polkupyöräpysäköinnin laskentaperusteet
- varmistaa hankkeen suunnitelmien ja aikataulujen yhteensovitus ympäristöön, esim.
 - o pelastusreitit, mukaan lukien nostopaikat ja niihin liittyvät sopimukset
 - o kunnallistekniset liitokset
 - o tontin ja ympäröivien katujen liitoskohdat ja korkotasot
 - o mahdollinen alueellinen jätehuolto
 - o vaiheistus muiden alueellisten toimenpiteiden kanssa (rakentamislogistiikka)
 - o mahdolliset muut alueelliset järjestelyt

Postiosoite

PL 1
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
kaupunginkanslia@hel.fi

Käyntiosoite

Pohjoisesplanadi 11–13
Helsinki 17
www.hel.fi

Puhelin

+358 9 310 1641

Y-tunnus

0201256-6
Alv. nro FI02012566
Tilinro FI06 8000 1200 0626 37

11.6.2026

Hitas-asuinhankkeiden osalta alueryhmän tehtävänä on myös laatia Hitas-työryhmälle lausunto hankkeen suunnitteluratkaisun laadusta suhteessa arvioituihin rakennuskustannuksiin.

Alueryhmäkäsittelyn päätteeksi suunnitelmille annetaan puoltava lausunto, jos sen edellytykset täyttyvät. Tämä puoltava lausunto liitetään rakennuslupahakemuksen liiteaineistoon.

1.1 Alueryhmän jäsenet ja vastualueet

Kaupunginkanslian aluerakentamisen projektialueen vastuuhenkilö toimii kokouksen puheenjohtajana. Lisäksi alueryhmään osallistuvat jäsenet:

- rakennusvalvonnasta
- asemakaavoituksesta
- maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelusta
- muut tarvittavat asiantuntijat tarpeen mukaan

Rakennusvalvontapalvelun edustaja kommentoi alueryhmän kokouksissa rakentamislain ja asetuksien, rakennusjärjestyksen, PKS- ja TopTen-ohjeistojen sekä asumisen laatu- tavoitteiden pohjalta suunnitelmia ja tarvittaessa neuvoo lupaprosessiin liittyvissä kysymyksissä. Rakennusvalvonta tulkitsee asemakaavaa sekä arvioi mahdollisten ilmoitettujen kaavapoikkeamisten vähäisyyden ja hyväksyttävyyden. Rakennusvalvontapalvelun toimivaltaan kuuluu myös hankkeen kaupunkikuvallisen hyväksyttävyyden arviointi. Tarvittaessa kaupunkikuvallisessa arvioinnissa voidaan hyödyntää kaupunkikuvatyöryhmää.

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.

Maankäytöllistä harkintaa edellyttävien poikkeamisten hyväksyttävyyden arviointi tapahtuu asemakaavoituksessa.

Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelun edustaja 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 muilla kaupungin asiantuntijoilla, esim.

- liikenne- ja katusuunnittelun asiantuntija
- kaupunkitila- ja maisemasuunnittelun arkkitehti

Postiosoite	Käyntiosoite	Puhelin	Y-tunnus
PL 1 00099 HELSINGIN KAUPUNKI kaupunginkanslia@hel.fi	Pohjoisesplanadi 11–13 Helsinki 17 www.hel.fi	+358 9 310 1641	0201256-6 Alv. nro FI02012566 Tilinro FI06 8000 1200 0626 37

- ympäristöpalveluiden ympäristöseuranta ja valvonta -yksikön asiantuntija (erityisesti silloin, kun alueella on luontoarvoja, kuten esim. puroja ja noroja)
- Hitas-asuntokohteissa asuntopalvelujen rakennusneuvoja

Tontinhaltijaa edustaa ensisijaisesti rakennuttajan hankkeeseen nimeämä vastuuhenkilö. Suunnitteluryhmää kokouksissa edustaa pääsuunnittelija sekä projektiarkkitehdit tarvitta-
vilta osin.

1.2 Alueryhmäkäsittelyyn valmistautuminen

Alueryhmäkäsittely kannattaa käynnistää mahdollisimman aikaisessa vaiheessa. Hankkeen edustajien tulee perehtyä tonttia koskeviin ehtoihin, määräyksiin, sopimukseen ja ohjeisiin sekä alueryhmän ohjeisiin mm. asumisen laatua koskien.

Hankkeen tulee tunnistaa ja kirjata suunnitelmissa esiintyvät mahdolliset poikkeamat asemakaavasta tai muista säädöksistä perusteluineen valmiiksi hankekuvaukseen.

Hankkeen on hyvä selvittää kunnallisteknisten liittymien vaatimat toimenpiteet:

- yleiset tekniset verkot (muuntamot ja niiden integrointi, kaapeloinnit)
- tilapäiset ja lopulliset pysäköintipaikat ja niiden mitoitus
- työmaalogistiikan tarpeet sekä alueelliset erityispiirteet jne.
- liittyminen ympäröiviin yleisiin alueihin (liittymät, korkotasot)

Avoimeksi jääneet kysymykset em. asioissa kannattaa tuoda esille alueryhmän kokouksessa.

1.3 Alueryhmäkäsittelyn kokousjärjestelyt

Kokouksen järjestäytymisestä tulee sopia aluerakentamisen vastuuhenkilön kanssa aloituskokouksen varaamisen yhteydessä.

Kokouksessa käsiteltävä materiaali tulee toimittaa alueryhmän jäsenille viikkoa ennen kokousta.

Kokouksen sihteerinä toimii yleensä aluerakentamisen projekti-insinööri. Joskus projektinjohtaja toimii itse sekä puheenjohtajana että sihteerinä. Hanke ja aluerakentaminen voivat sopia, että hankkeen edustaja (oletettavasti pääsuunnittelija) toimii sihteerinä kokouksessa. Mikäli muistion kirjaa hankkeen edustaja, tulee sen tarkastamiseen ja kommentoimiseen kiinnittää erityistä huomiota. Hankkeen tulee käyttää alueryhmäkäsittelyn asiakirja-pohjaa muistion laatimisessa (**liite 1**).

Muistion lopullisen sisällön tarkastamisesta ja kirjausten oikeellisuudesta vastaa alueryhmän puheenjohtaja.

Alueryhmäkäsittely järjestetään pääsääntöisesti kahdesti, aloitus- ja lausuntokokouksena. Lisäksi voidaan pitää myös koordinoivia kokouksia tarpeen mukaan.

Postiosoite

PL 1
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
kaupunginkanslia@hel.fi

Käyntiosoite

Pohjoisesplanadi 11–13
Helsinki 17
www.hel.fi

Puhelin

+358 9 310 1641

Y-tunnus

0201256-6
Alv. nro FI02012566
Tilinro FI06 8000 1200 0626 37

1.4 Aloituskokous

Aloituskokous on luonteeltaan informatiivinen ja keskusteleva. Siinä tontinvaraaja/hankkeeseen ryhtyvä ja pääsuunnittelija käyvät alueryhmän edustajien kanssa läpi kokoukseen toimittamansa vaiheistuskuvauksen sekä tontinvarausehtojen ja muiden mahdollisten sopimusasiakirjojen perusteella hankkeen suunnittelua ja toteutusta koskevat veloitteet ja yhteistoimintaperiaatteet. Aloituskokouksessa hankkeen tulee myös ilmoittaa tavoitteellinen ajankohta, jolloin sen rakentamistyöt ko. tontilla on tarkoitus käynnistyä.

Aloituskokouksessa käsitellään kohteen suunnitelmia yleisesti. Alueryhmän edustajat ohjaavat suunnittelua kaupungin ohjeiden, määräysten ja alueellisten tavoitteiden suuntaan.

Aloituskokouksessa käsiteltävät asiat on esitetty **liitteenä 1** olevassa asialistamallissa.

1.5 Lausuntokokous

Alueryhmän lausuntokokous järjestetään ennen rakentamisluvan hyväksymistä. Kokouksessa käsitellään mahdollisimman valmiita suunnitelmia, joiden toteuttamiseen hankkeeseen ryhtyvä on sitoutunut. Lausuntokokouksessa suunnitelmille annetaan virallinen alueryhmän puolto, joka on edellytys rakennusluvan myöntämiselle.

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

Kaupunkikuvatyöryhmän käsittely

Alueryhmäkäsittelyn yhteydessä pyritään selvittämään, tarvitseeko hankkeelle hakea myös kaupunkikuvatyöryhmältä erillinen lausunto. Lähtökohtaisesti kaupunkikuvatyöryhmän lausuntomenettely on tarpeen laajempien suunnittelualueiden ensimmäisenä käynnistyvissä hankkeissa tai sellaisissa hankkeissa, jotka ovat sijainniltaan kaupunkikuvallisesti merkittäviä. Kaupunkikuvatyöryhmää voidaan hyödyntää tarvittaessa myös, jos hanke ei saavuta alueellisia kaupunkikuvallisia tavoitteita alueryhmän ohjauksesta huolimatta.

Rakennusvalvonnan ennakkoneuvottelut

Suunnittelijoiden kelpoisuudet tulee käydä läpi rakennusvalvonnan kanssa. Pääsuunnittelijan tulee varata aika rakennusvalvonnan ensimmäiseen ennakkoneuvotteluun heti, kun suunnitelmat ovat kommentoitavissa. Hanketta koskevan kaupunkikuvatyöryhmän käsittelytarve varmistetaan ennakkoneuvottelun yhteydessä.

Toinen harkinnan varaisesti pidettävä ennen rakentamisluvan jättämistä rakennusvalvonnan kanssa pidettävä ennakkoneuvottelu keskittyy teknisiin suunnitteluasioihin. Hankkeiden erikoissuunnittelijat (vähimmillään rakennesuunnittelija, geosuunnittelija, lvi-suunnittelija ja rakennusfysikaalinen suunnittelija/rakennesuunnittelija) tulee olla nimettynä ennen toista ennakkoneuvottelua. Teknisen ennakkoneuvottelun tarve voidaan ratkaista ensimmäisessä ennakkoneuvottelussa.

Rakennusvalvonnan ennakkoneuvottelut järjestetään ennen alueryhmän lausuntokousta.

Postiosoite

PL 1
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
kaupunginkanslia@hel.fi

Käyntiosoite

Pohjoisesplanadi 11–13
Helsinki 17
www.hel.fi

Puhelin

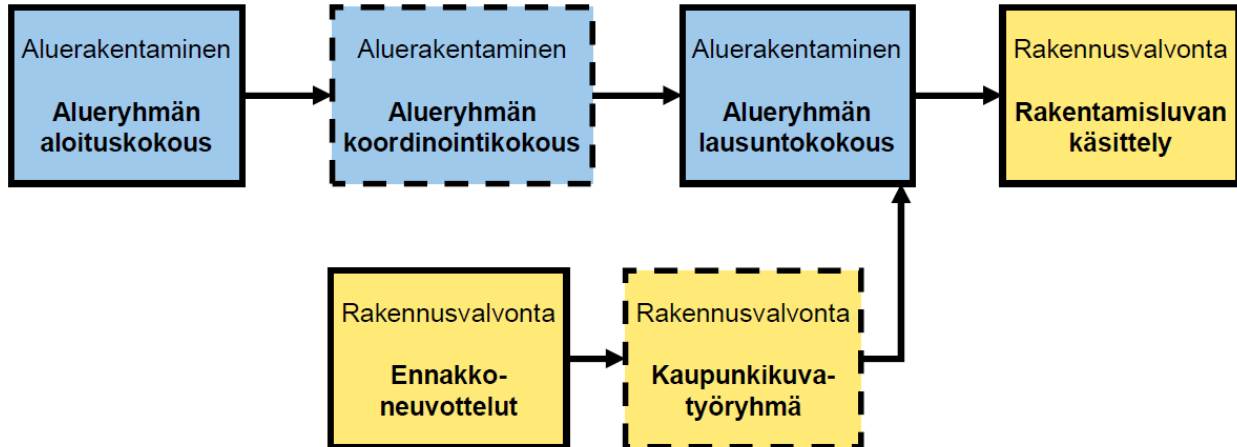
+358 9 310 1641

Y-tunnus

0201256-6
Alv. nro FI02012566
Tilinro FI06 8000 1200 0626 37

1.6 Koordinoivat kokoukset

Hankkeen ja toimialojen edustajat voivat tarpeen mukaan käydä keskustelua ja järjestää erillisiä kokouksia hankkeesta.



Kuva: Alueryhmäkäsittelyn prosessikaavio. Katkoviivalla merkityt vaiheet tarpeen mukaan.

2 Alueryhmälle toimitettavat aineistot

Aineiston toimitus- ja esittelyvastuu on hankkeen pääsuunnittelijalla.

Pääsuunnittelijan tulee toimittaa esiteltävät materiaalit pdf-muodossa alueryhmän edustajille tutustumista ja keskustelua varten vähintään 1 viikkoa ennen alueryhmän kokousta. Aloituskokouksessa esiteltävä suunnitteluaineisto koostuu lähtökohtaisesti hankekuvauksesta, asemakaava- ja tonttitiedoista sekä hankkeen alustavista luonnossuunnitelmista. Kirjallinen hankekuvauksen sekä asemakaava- ja tonttitiedot tulee lisäksi toimittaa kaupunginkanslian aluerakentamisen 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 yksityiskohtaisemmat materiaali-ohjeet on esitetty seuraavassa kappaleessa.

2.1 Suunnitelmat

- pääpiirustukset
- pohjapiirustukset (asuntopohjapiirustukset kalustettuina)
- väritetyt julkisivut (aineistossa tulee esittää julkisivujen materiaalit ja värikytket)
- piha- ja kuivatussuunnitelma
- luonnos rakennuksen suunnitelma- ja tonttimallista (ifc), jos sellainen on laadittu
- liittyminen ympäristöön ja naapurikortteleihin (aluejulkisivupiirroksia/havainnekuvat, liikennejärjestelyt ja viheryhteydet)

Postiosoite

PL 1
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
kaupunginkanslia@hel.fi

Käyntiosoite

Pohjoisesplanadi 11–13
Helsinki 17
www.hel.fi

Puhelin

+358 9 310 1641

Y-tunnus

0201256-6
Alv. nro FI02012566
Tilinro FI06 8000 1200 0626 37

- auto- ja pyöräpysäköintipaikkojen sijoittuminen
- yhteistilat, saunat, varastot, muut tontinvarausehtojen/asemakaavan edellyttämät tekniset tilavaraukset (esim. jätehuollon tilat, korttelikohtainen kierrätyshuone ja yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien jakokaappien tilat, muuntamot)
- esitys kohteen kattomaailmasta (esim. viherkatot ja katolle sijoitettavat IV-konehuone-ratkaisut)

2.2 Hankekuvaus

Hankekuvauksessa kerrotaan tiivistetysti kohteen perustiedot liittyen tontinvaraukseen, suunnitteluun ja toteutukseen sekä mahdollisiin korttelikohtaisiin tai alueellisiin yhteisjärjestelyihin. Kuvauksesta on käytävä ilmi ainakin seuraavat asiat:

- poikkeamat asemakaavasta, rakentamislaista ja asetuksista sekä rakennusjärjestyksestä perusteluineen
- kuvaukset muiden sitovien ehtojen (tontinvarausehdot, toteutussopimukset, laatulu-paukset jne.) ja mahdollisten korttelikohtaisten yhteisjärjestelyjen täyttymisestä
- selvitys rakennusoikeuden käytöstä laskentaperusteineen

Kuvaukseen täytetään myös seuraavat tiedot mahdollisimman kattavasti:

- asemakaavatilanne (asemakaavatunnus ja lainvoimaistumisajankohta, tonttinumero)
- rakennusoikeus
- suunnittelualueen maanomistus
- tontin varaus-, vuokraus- ja myyntipäätökset ml. varauksen voimassaolo ja milloin va-rauspäätös tehty, perheasuntovaatimus ja muut yhteisjärjestelyt
- hankkeen hallinta- ja rahoitusmuoto
- hankkeen tavoiteaikataulu
- rakennuttajan suunnittelu- ja toteutusorganisaatio
- asunto- tai kiinteistöosakeyhtiön nimi
- mahdollinen kaupunkikuvatyöryhmän käsittelypäivä ja pöytäkirja
- mahdollinen poikkeamispäätös
- asuntojakauma ja asuntojen keskipinta-ala
- asuntojen lukumäärä
- pysäköintipaikkoja koskeva laskelma
- aluekohtaisten järjestelmien ja yhteistilojen, taideprosentti, palveluyhtiöt, pysäköintiyhtiö, alueelliset toimijat (esim. satama) selvitykset sekä alueellisten erityispiirteiden selvitys.

Kukin aluerakentamisprojekti voi antaa omia täsmentäviä erityisohjeitaan esitettävästä ma-teriaalista (esim. taidehankkeisiin liittyvät suunnitelmat).

Postiosoite

PL 1
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
kaupunginkanslia@hel.fi

Käyntiosoite

Pohjoisesplanadi 11–13
Helsinki 17
www.hel.fi

Puhelin

+358 9 310 1641

Y-tunnus

0201256-6

Alv. nro FI02012566

Tilinro FI06 8000 1200 0626 37

3 Alueryhmän lausunto, jatkokehittämissohjeet sekä aineistojen arkistointi

Alueryhmän kokouksista laaditaan aina muistio, joka toimitetaan kokouksen jälkeen osallistujille sekä Hitas-hankkeissa tiedoksi Hitas-työryhmälle. Po. asiakirjoja ei allekirjoiteta erikseen.

Hankkeen tulee liittää alueryhmän lausuntokokouksen muistio rakentamislupahakemuksen liitteeksi. Lausunto annetaan joko erillisenä asiakirjana (viitaten alueryhmän kokousmuistioiden 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, mikäli hankkeen suunnitelmat ovat olennaisesti muuttuneet käsittelyprosessin aikana. Suunnitelmia koskevat lausunnot toimitetaan rakennusvalvontaan ko. hankkeeseen liittyvää rakentamislupaa 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

4.3.2026

ALUERYHMÄN TONTILLA N/N SIJAITSEVAN HANKKEEN N/N ALOITUSKOKOUS

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

4.3.2026

- 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 alueryhmässä ja lausunto, mahd. Hitas-työryhmä, rakentamislupahakemuksen jättäminen, mahd. poikkeusluvut ja purkuluvat
- tontinvuokraukseen tai myyntiin sekä alueellisiin palvelu- ja jäteyhtiöihin liittymiseen liittyvät asiakirjojen valmistelut sekä muut mahdolliset sovitut erillisneuvottelut hallintokuntien kanssa (asemakaavot, 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 yhteensovitus

4.3.2026

- piha- ja kuivatussuunnitelmat
 - pelastautuminen
 - ympäristötaide
 - korkea rakentaminen
 - 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:
 - kaupunginkanslia (esim. alueryhmäkäsittelyt ja rakennuttajakokoukset)
 - kaupunkiympäristön toimiala (esim. asemakaavan sekä liikennesuunnitelman toteutumiseen liittyvä yhteistyö ja suunnitteluohjaus osana alueryhmätyöskentelyä, tonttisopimukset ja pilaantuneiden maiden käsittelyperiaatteet, perustamissuunnitelmien hyväksyttäminen, katujen, pelustusreittien 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

4.3.2026

- poikkeamat asemakaavasta, rakennusmääräskokoelman mukaisista vaatimuksista jne.
- 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](#)

25.4.2025

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 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-osakeyhtiön 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

25.4.2025

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, rakentamislupahakemuksen 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.

25.4.2025

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 -myyntiehdossa mainittujen ehtojen sekä perheasuntovaatimuksen 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)

Eryteisesti 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 ennakkoon 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 rakenne- tai taloteknisen ratkaisun 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.

- 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.