

# Rakennuttajainfo 2023

Helsinki



# Rakennuttajainfo 2023

9–11 Seminaari

9.00–9.05

**Tervetuloa!**

*Ville Lehmuskoski, kaupunkiympäristön toimialajohtaja*

9.05–9.20

**Yhdessä asuntorakentamisen sujuvoittamisen asialla**

*Sami Haapanen, tonttipäällikkö ja Riikka Lahdensuo, kehittämispäällikkö*

9.20–10.40

**Tietoiskuja ammattirakentajien palveluista**

**Asemakaavoitus:** Kaavamuutoshakemus, poikkeamispäätökset, kumppanuuskaavoitus

*Tuomas Hakala, asemakaavakoordinointiyksikön päällikkö*

**Tonttiasiat:** Asuntotontin varaus ja vuokraus, tontin rakentamiskelpoisuus

*Miia Pasuri, asuntotontit-tiimipäällikkö*

Vuokratonttien täydennysrakentaminen, maankäytösopimukset

*Arto Korkeila, tonttiasiamies*

**Kaupunki-infra:** Alueellinen esirakentaminen ja kadut

*Jarkko Karttunen, alueellinen rakennuttaminen -yksikön päällikkö*

**Rakentamisen palvelut:** Kaupunkimittaus ja johtotietopalvelut,

alueiden väliaikaiskäyttö ja vuokraus sekä tilapäiset liikennejärjestelyt, ympäristöpalvelut

*Mari Randell, asiakkuusjohtaja*

**Hankeohjaus:** Alueryhmätyöskentely

*Outi Säntti, aluerakentamispäällikkö*

**Rakennusvalvonta:** Rakennusluvan hakeminen, katselmukset

*Leena Jaskanen, rakennusvalvontapäällikkö*

10.40–10.55

**Koko palveluketju paikalla: kysymyksiä ja keskustelua**

10.55–11.00

**Loppusanat**

# Yhdessä asuntorakentamisen sujuvoittamisen asialla

Sami Haapanen, tonttipäällikkö  
Riikka Lahdensuo, kehittämispäällikkö

Helsinki

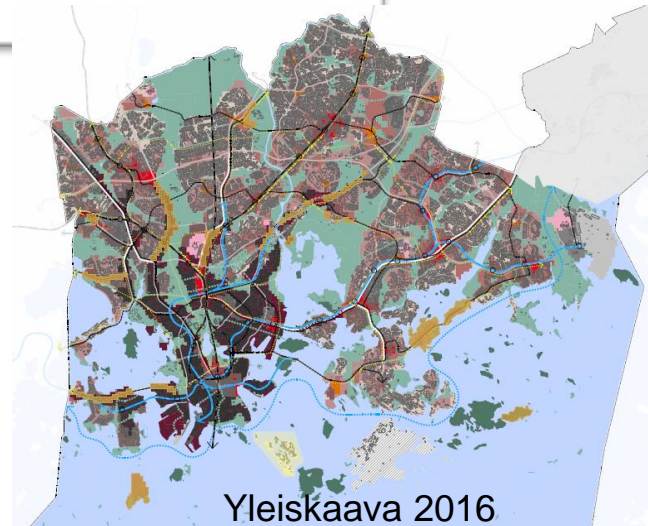
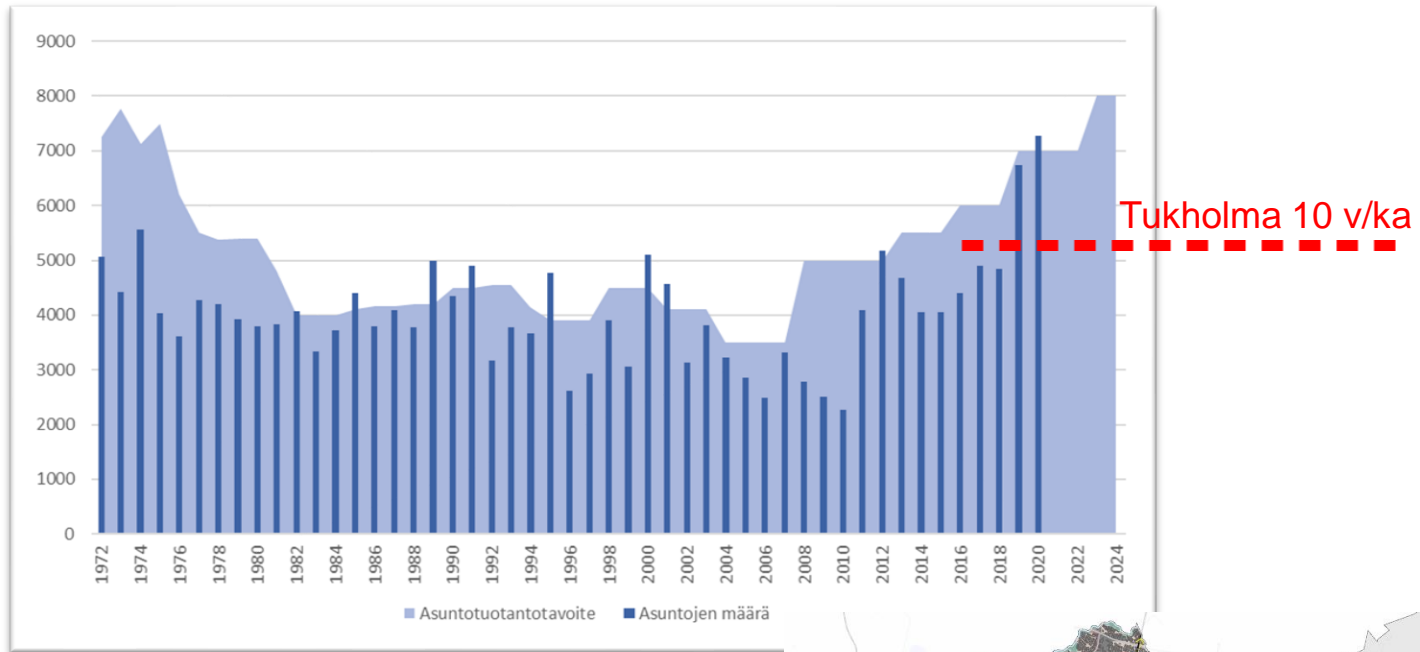
# Tausta ja tavoite

- Kaupunkiympäristön toimialalla käynnistyi vuonna 2019 kehittämistyö, jolla pyritään parantamaan ammattimaisen asuntorakentamisen sujuvuutta Helsingissä.

**Tavoite: Asiakaslähtöinen, sujuva ja ennakoitava asuntorakentamisprosessi, joka mahdollistaa kaupungin asuntotuotantotavoitteen (8000 asuntoa vuodesta 2023 alkaen) systemaattisen saavuttamisen asuntorakentamisen laadulliset tavoitteet huomioiden.**

- Asuntorakentamisen kehittämistyötä ohjaa Kaupunkiympäristön toimialan ja Kaupunginkanslian edustajista koostuva ohjausryhmä (pj tonttipäällikkö Sami Haapanen), kehittämispäällikkö Riikka Lahdensuo vastaa kehittämistoiminnan koordinoinnista ja tuesta.
- Nykytilan analyysiin perustuva toimenpidesuunnitelma valmistui keväällä 2021: Alunperin 26 toimenpidettä (13 ”kärkitoimenpidettä”), joiden pohjalta ohjausryhmä muodostaa vuosittaisen toimintasuunnitelman
- Helsingin **kaupunkistrategia** 2021-2025:  
*”Asuntorakentamisprosessin sujuvoittamisen toimenpiteet toteutetaan.  
Toteutetaan voimassa olevan asumisen ja maankäytön ohjelman (AM-ohjelma) linjauksia.”*

# Olemme yhdessä hyviä jo nyt 😊



Helsinki

# Toimenpiteistä

## • Jo toteutettu esim.

- Alueprojektitoiminnan uudelleen organisointi kattamaan koko Helsinki
- Asuntotonttien varausprosessin vuosikello ja tontinvaraustoiminnan tietopohjan parantaminen (3 vuoden näkymä varauskelpoisiin tontteihin)
- Ennakoivan hankeohjauksen periaatteet
- Rakennuttajainfo-toiminnan lanseeraus

## • Nyt vireillä esim.

- Asuntorakentamisen asiakaspolkujen kuvaus ja hel.fi-sivustojen kehittäminen ammattimaisia rakentajia paremmin palvelevaksi kokonaisuudeksi
- Alueellisten yhteispysäköintilaitosten toteuttamisen ja hallinnoinnin kehittäminen
- Selvitys asemaakaavamääräysten, tontinluovutusehtojen ja rakennusvalvonnan ohjeiden kustannusvaikutuksista Helsingissä

## • Tulossa esim.

- Asuntorakentamisen asiakaspolun sujuvuuden mittaroinnin kehittäminen
- Asuntorakentamisen asiakaspolun aikana syntyvän tiedon hallinnan kehittäminen
- Uusia toimenpiteitä aina kehittämistarpeiden ilmetessä



# Asuntorakentamisen asiakaspolku\*

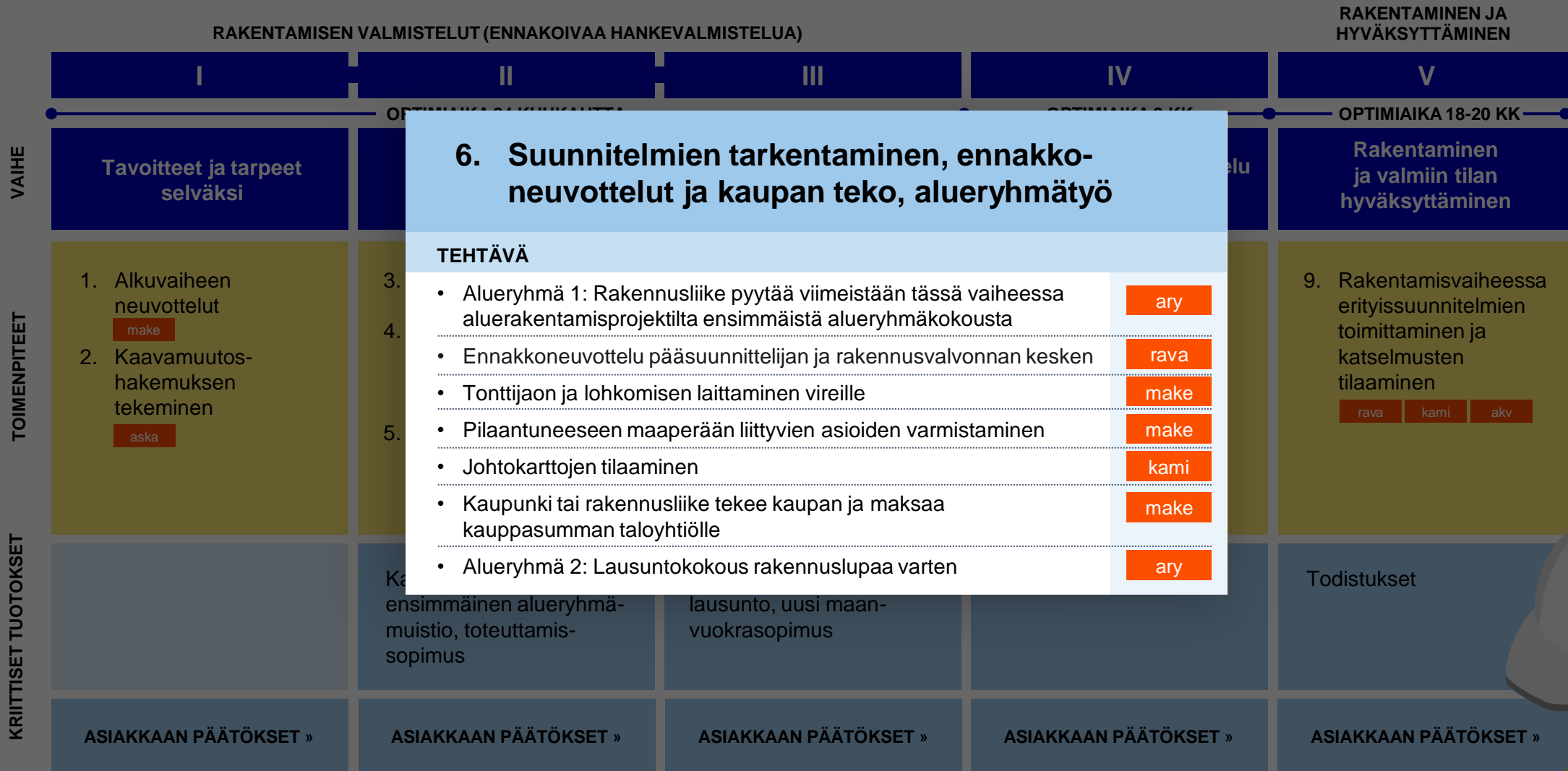
RAKENTAMISEN VALMISTELUT (ENNAKOIVAA HANKEVALMISTELUA)					RAKENTAMINEN JA HYVÄKSYTTÄMINEN				
I			II		III	IV	V		
OPTIMIAIKA 24 KUUKAUTTA			OPTIMIAIKA 24 KUUKAUTTA		OPTIMIAIKA 2 KK	OPTIMIAIKA 2 KK	OPTIMIAIKA 18-20 KK		
VAIHE	Tavoitteet ja tarpeet selvksi yhdessä			Kaavamuutos		Suunnitelmat ja sopimukset valmiiksi		Rakennusluvan hakeminen	Rakentaminen ja valmiin talon hyväksyttäminen
TOIMENPITEET	<ol style="list-style-type: none"> <li>Alkuvaiheen neuvottelut</li> <li>Kaavamuutos-hakemuksen tekeminen</li> </ol>			<ol style="list-style-type: none"> <li>Kaavamuutosprosessi</li> <li>Sopimusten ja lupien valmistelu, alueryhmätyön aloitus</li> <li>Toteuttamis-sopimuksen valmistelu ja allekirjoittaminen</li> </ol>		<ol style="list-style-type: none"> <li>Suunnitelmien tarkentaminen, ennakkoneuvottelut ja kaupan teko, alueryhmätyö</li> <li>Uusi maanvuokrasopimus</li> </ol>		<ol style="list-style-type: none"> <li>Rakennusluvan valmistelu ja hakeminen</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>Rakentamisvaiheessa erityissuunnitelmien toimittaminen ja katselmusten tilaaminen</li> </ol>
KRIITTISET TUOTOKSET	Viitesuunnitelma			Kaavamuutoshakemus, ensimmäinen alueryhmämuistio, toteuttamis-sopimus		Kauppakirja, alueryhmän lausunto, päivitetty ja uusi maanvuokrasopimus		Rakennuslupa	Tarkastuspöytäkirjat
	ASIAKKAAN PÄÄTÖKSET »			ASIAKKAAN PÄÄTÖKSET »		ASIAKKAAN PÄÄTÖKSET »		ASIAKKAAN PÄÄTÖKSET »	ASIAKKAAN PÄÄTÖKSET »

Helsinki

\* Mallipolku: Täydennysrakentaminen kaupungin vuokratontille



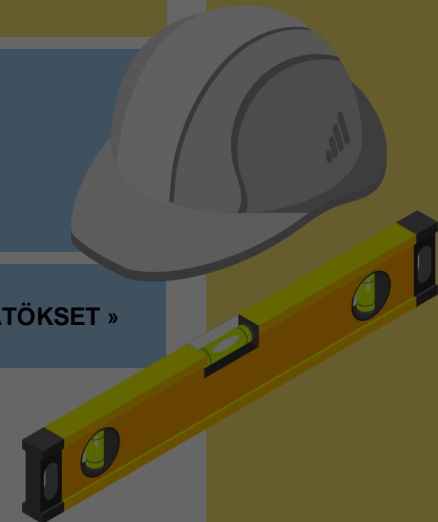
# Asuntorakentamisen asiakaspolkua



## 6. Suunnitelmien tarkentaminen, ennakkoneuvottelut ja kaupan teko, alueryhmätyö

### TEHTÄVÄ

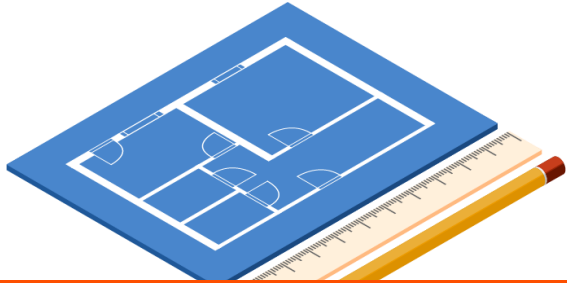
- Alueryhmä 1: Rakennusliike pyytää viimeistään tässä vaiheessa aluerakentamisprojektilta ensimmäistä alueryhmäkokousta ary
- Ennakkoneuvottelu pääsuunnittelijan ja rakennusvalvonnan kesken rava
- Tonttijaon ja lohkomisen laittaminen vireille make
- Pilaantuneeseen maaperään liittyvien asioiden varmistaminen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





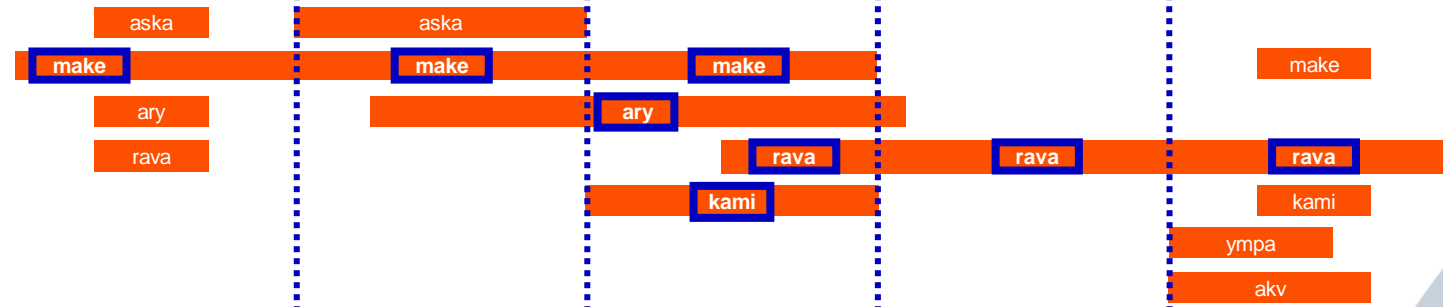
# Yhteys kaupunkiin läpi projektin

Helsinki



## Kaupungin näkyvät toimet

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



## Kaupungin näkymättömät toimet

- Tekninen yleissuunnittelu
- Liikennesuunnittelu
- Katu-infran rakentaminen
- Rakentamiskelpoisuus



aska	Asemakaavoitus	ary	Aluerakentaminen	rava	Rakennusvalvonta	myle	Maankäytön yleissuunnittelu	yla	Yleiset alueet
make	Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit	kami	Kaupunkimittaus	ympa	Ympäristöpalvelut	akv	Alueiden väliaikaiskäyttö ja -valvonta	like	Liikenne- ja katusuunnittelu



# Kutsu kommentoimaan

Haluamme testata ja kehittää mallipolkuja eteenpäin kanssanne:  
miltä polku näyttää ”asiakkaan oikeasti”?

Mitä kriittisiä kontaktpisteitä ja erityisiä vuorovaikutuksen paikkoja tunnistatte,  
mistä vaiheista tarvitsette enemmän tietoa, mitä sujuvoittamisen paikkoja  
meillä on puolin ja toisin?

Yhdessä ennakoiden pääsemme mahdollisimman nopeasti parhaaseen lopputulokseen!

# Tietoiskuja ammattirakentajien palveluista

Helsinki

# Asemakaavoitus

**Kaavamuutoshakemus**  
**Poikkeamispäätökset**  
**Kumppanuuskaavoitus**

# Asuntorakentamisen palvelupolku pääpiirteittäin

## STRATEGINEN SUUNNITTELU

Yleiskaavoitus

Maanhankinta

## OPERATIIVINEN SUUNNITTELU

Asemakaavoitus

Tontin varaus

Tontin rakentamiskelpoiseksi saattaminen

Ympäristöluvat

## HANKKEIDEN SUUNNITTELU JA TOTEUTUS

Kiinteistön muodostus

Rakennuslupa

Tontin lyhytaikainen vuokraus  
→ vuokraus / myynti

Rakentaminen

Käyttöönotto

# Asemakaavan muutokset

Kaavaprosessit

**XS – S – M – L – XL**





- Helsingissä on käytössä viisi erisisältöistä asemakaavaprosessia
- Eniten käytetään ns. M-prosessia
- Prosessit eroavat toisistaan sisällön, päätösprosessin ja keston osalta

# Asemakaavan muutokset

Vuosina 2018-2022 tarkistettut asemakaavat

Vuosina 2018-2022 tarkastettiin yhteensä 258 asemakaavaehdotusta, joista lokakuussa 2022 voimaantulleita oli 183 ja vireillä oli 55. Kaksi kaavaehdotusta on kumottu.

Voimaantulleiden, vireillä olevien ja ennakoitujen kaavojen yhteenlaskettu asumiseen uutena osoitettu kerrosala oli n. 3,5 miljoonaa k-m<sup>2</sup> sekä toimitilaan ja muuhun n. 1,4 miljoonaa k-m<sup>2</sup>. Yhteensä lisäys on n. 5 miljoonaa k-m<sup>2</sup>.

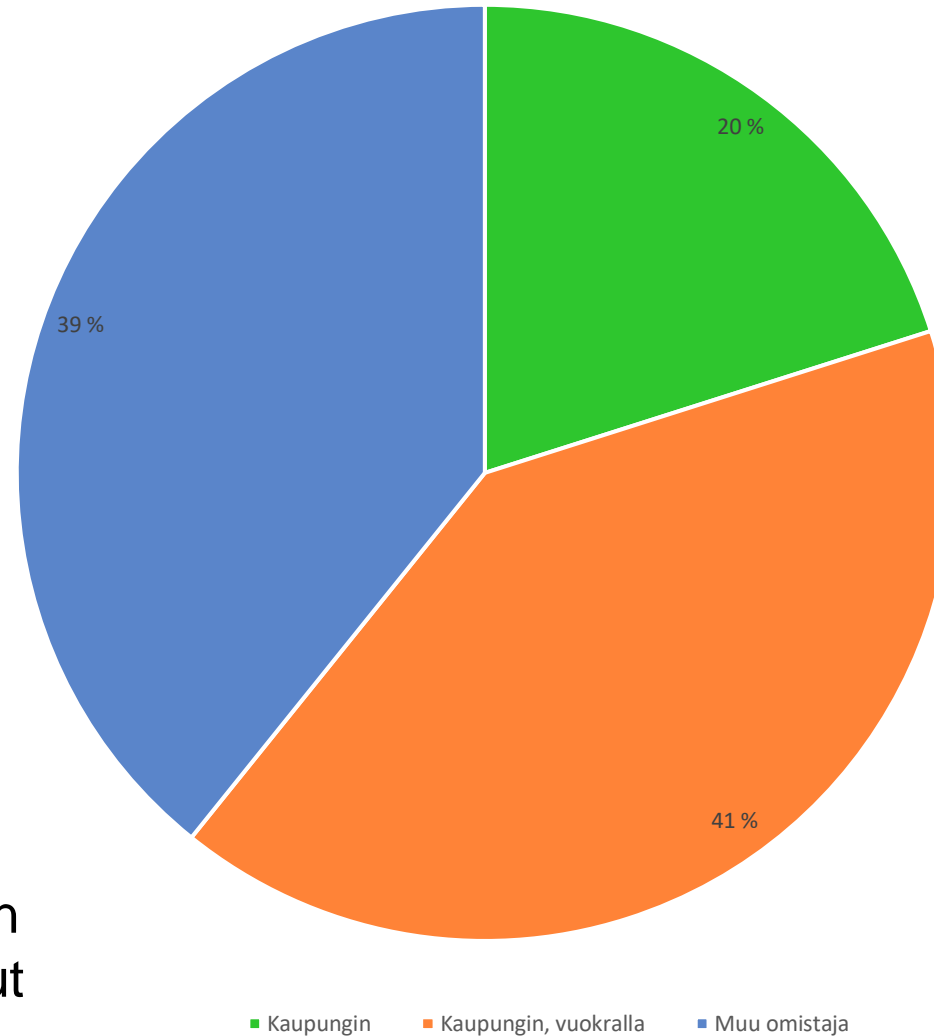
-  2018-2022 tarkistettut kaavaehdotukset, jotka ovat voimaantulleita
-  2018-2022 tarkistettut kaavaehdotukset, jotka ovat vireillä
-  Kaavaehdotukset, jotka on ennakoitu tarkistettaviksi vuoden 2022 loppuun mennessä
-  2018-2022 tarkistettut kaavaehdotukset, jotka on kumottu

Helsinki

Asemakaavoituspalvelu  
Tuomas Hakala 13.9.2023

# Asemakaavan muutokset

Maanomistus kaavamuuoksissa



2018-2022 tarkistettujen kaavaehdotusten  
Maanomistus – 61 % kaupunki/39 % muut



# Asemakaavan muutokset

Asemakaavoitukselle asetetut tavoitteet

Asemakaavoitukselle osoitettu vuosittainen sitova tavoite muuttuu muotoon:

Kaavoitetaan vähintään 400 000 k-m<sup>2</sup> kaupungin maalle (3v liukuva keskiarvo)

# Asemakaavan muutokset

## Asemakaavamuutoksen hakeminen

- Maanomistaja tai haltija voi hakea asemakaavan muutosta
- Kaupunki valmistelee asemakaavat Helsingissä
- Yksityisen maan hankkeet valmistellaan yhteistyössä maanomistajan kanssa ns. kumppanuuskaavoituksena
- Kaavamuutoshakemus lähetään kaupungin kirjaamoon ja on muodoltaan vapaa, mutta uskottava – kiinteistöyhtiöiltä yhtiökokouksen pöytäkirja
- Tutkimme mahdollisuutta siirtyä käyttämään Lupapiste.fi palvelua myös kaavamuutoshakemusten jättämiseen

# Asemakaavan muutokset

Asemakaavamuutoksen sujuva eteneminen

- Hakijan selkeät ja realistiset tavoitteet
- Kaikkien osapuolien riittävä ammattitaito
- Suunnittelijoiden vaativuustason huomioiminen
- Hakijan kyky päätöksentekoon
- Avoin, yhteistyökykyinen ja ratkaisuhakuinen toimintaympäristö
- Mahdollisten maankäytösopimusten ja asuntojen tuotantomuotojakauman huomioiminen tavoitteita asetettaessa

# Poikkeamispäätökset

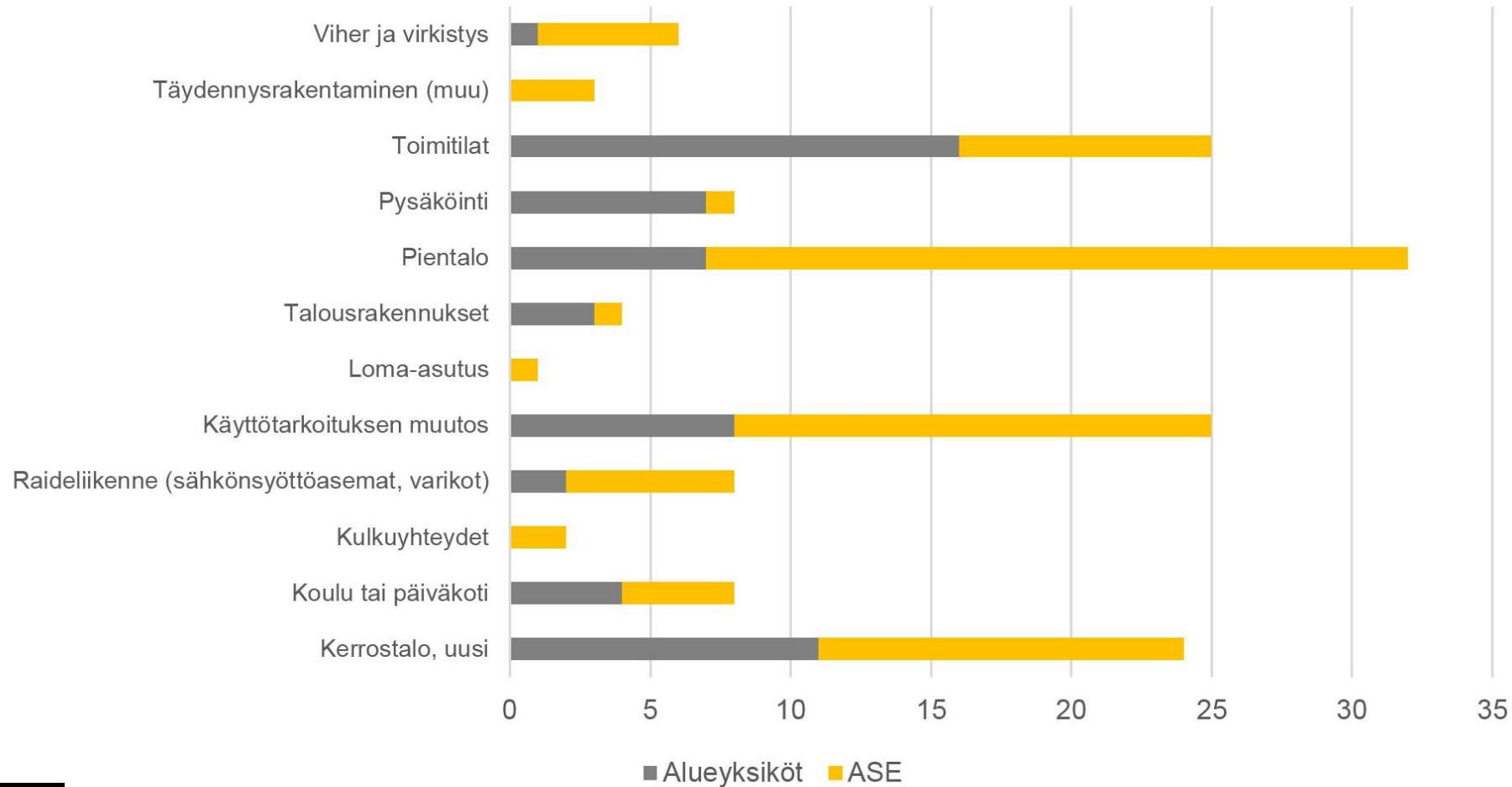
- Hankkeet poikkeavat joskus asemakaavasta ja tällöin tulee hakea poikkeamispäätös
- Poikkeamista asemakaavasta haetaan rakennusvalvonnan Lupapiste.fi palvelun kautta
- Rakennusvalvonta määrittelee, poiketaanko asemakaavasta vähäisesti vai tarvitaanko poikkeamisesta maankäytöllistä tarkastelua, tällöin poikkeaminen käsitellään asemakaavoituspalvelussa
- Poikkeamisten päättää joko maankäyttöjohtaja tai kaupunkiympäristölautakunta toimivaltaansa mukaisesti
- Rakennusvalvonta päättää vähäisistä poikkeamisista rakennusluvan yhteydessä

# Poikkeamispäätökset

- Poikkeamispäätöksen käsittelyyn tulee varata noin 3 kk sisältäen kuulemisen
- Poikkeamishakemus kannattaa jättää heti, kun päätöksen edellytykset on selvillä
- Poikkeamispäätös pohjautuu suunnitelmiin
- Poikkeamispäätöstä ei voida antaa optiona
- Poikkeamisen perusteluna tulisi aina olla ratkaisu, joka on asemakaavan ratkaisua parempi
- Perusteluna tulee olla muut kuin taloudelliset perustelut
- Poikkeamisen erityiset syyt

# Poikkeamispäätökset

## Poikkeamispäätösten määrä



# Yhteystiedot

## **Eteläinen alueyksikkö**

Yksikön päällikkö Janne Prokkola  
09 310 37233, [janne.prokkola@hel.fi](mailto:janne.prokkola@hel.fi)

## **Läntinen alueyksikkö**

Yksikön päällikkö Tuomas Eskola  
09 310 37285, [tuomas.eskola@hel.fi](mailto:tuomas.eskola@hel.fi)

## **Pohjoinen alueyksikkö**

Yksikön päällikkö Antti Varkemaa  
09 310 37053, [antti.varkemaa@hel.fi](mailto:antti.varkemaa@hel.fi)

## **Itäinen alueyksikkö**

Yksikön päällikkö Hanna Pikkarainen  
09 310 37027, [hanna.pikkarainen@hel.fi](mailto:hanna.pikkarainen@hel.fi)

# Tonttiasiat

**Asuntotontin varaus ja vuokraus**  
**Tontin rakentamiskelpoisuus**

**Vuokratonttien täydennysrakentaminen**  
**Maankäytösopimukset**



# Asuntorakentamisen palvelupolku pääpiirteittäin

## STRATEGINEN SUUNNITTELU

Yleiskaavoitus

Maanhankinta

## OPERATIIVINEN SUUNNITTELU

Asemakaavoitus

Tontin varaus

Tontin rakentamiskelpoiseksi saattaminen

Ympäristöluvat

## HANKKEIDEN SUUNNITTELU JA TOTEUTUS

Kiinteistön muodostus

Rakennuslupa

Tontin lyhytaikainen vuokraus  
→ vuokraus / myynti

Rakentaminen

Käyttöönotto

# Asuntotontin varaus

Kaupungin maalle rakennettaessa tarvitaan yleensä tontinvaraus hankkeen suunnittelua varten.

Tontin varaajien valinta tapahtuu lähtökohtaisesti avoimella hakumenettelyllä tai kilpailulla (mm. yleinen asuntotonttihaku, jatkuva tonttihaku, kehittyvä kerrostalo –haku, hinta- tai laatukilpailut, ilmoittautumis- ja neuvottelumenettelyt).

Varauksesta päättää kaupunginhallitus (pätösvalan mahdollinen delegointi). Varausehdoissa määritetään mm. rahoitus- ja hallintamuoto ja mahdolliset perheasuntovaatimukset. Varaus tehdään n. 2 vuodeksi.

# Asuntotontin lyhyt- ja pitkäaikainen vuokraus

Suunnittelun edetessä, ennen rakennusluvan hakemista hankkeen on haettava lyhytaikaista vuokrausta (1 vuosi) rakennusluvan hakemista varten (Kalasataman alueella käytössä valtakirjamenettely)

- Vuokrausta on haettava vähintään 4 viikkoa ennen vuokrauksen toivottua alkamisajankohtaa

Kun halutaan aloittaa rakentaminen, tehdään tontista pitkäaikainen vuokraus n. 60-70 vuodeksi.

- Vuokrausta on haettava 4-6 viikkoa ennen vuokrauksen toivottua alkamisajankohtaa
- Vuokrauksessa noudatetaan valtuuston viime vuonna hyväksymiä uusia vuokrausperiaatteita.

# Tontin rakentamiskelpoisuus

- Asuntotontti on mahdollista luovuttaa rakennettavaksi, kun katu- ja kunnallistekniset työt sekä mahdollinen geotekninen esirakentaminen ovat siinä vaiheessa, että tontilla rakennustyöt voi teknisesti käynnistää.
- Ennen tontin luovutusta kaupunki maanomistajana varmistaa toimintahistoriaselvitysten ja tarvittaessa tutkimusten avulla, voiko tontilla olla pilaantunutta maata.
  - Kaupunki teettää pilaantuneen maan kunnostussuunnitelman ja hakee ympäristöviranomaisen päätöksen kunnostuksen toteuttamiseksi
  - Pilaantunut maa poistetaan useimmissa hankkeissa rakennushankkeen toimesta kaupungin ohjauksessa, kaupunki vastaa pilaantuneesta maasta aiheutuvista ylimääräisistä kustannuksista.
- Tontin rakentaja saattaa rakennushankkeen toteutuksen yhteydessä joutua tekemään myös muita toimenpiteitä tontin rakentamiskelpoiseksi saattamiseksi
  - Tällaisia töitä ovat mm. johtosiirtojen tekeminen, jätteiden ja rakenteiden maasta poistaminen, rakennusten ja rakennelmien purku
  - Kustannusvastuu tonttia koskevien erilaisten rakentamiskelpoisuustöiden toteuttamisesta on määritetty sopimukseen yhtenevin periaattein

# Vuokratonttien täydennysrakentaminen

- Vuonna 2021 päätetty yksinkertaisempi menettely kaupungin vuokraaminen kerrostalotonttien täydennysrakentamiseen, jossa tontinvuokralainen voi hyötyä tontin täydennysrakentamisesta.
- Perustuu vuokralaisen ja kaupungin yhteiseen kaavamuuotoshakemukseen, jossa sovitaan alustavat reunaehdot, mm. hallintamuodot ja asuntojakauma.
- Kaavatyön edistyessä teemme toteuttamissopimukseen, jossa sovitaan toteuttamistapa ja mm. tuleva maanvuokra tai kauppahinta

## Vaihtoehtoina:

- Myydä rakennusoikeus kaupungille
- Hankkia toteuttajakumppani rakennusoikeudelle
- Toteuttaa itse

# Vuokratonttien täydennysrakentaminen

- Rakennuslupa voidaan hakea toteuttamissopimuksen perusteella asemakaavan lainvoimaistuttua, uusi maanvuokra alkaa juosta 18 kk kuluttua kaavan lainvoimaistumisesta → korvaa kaupunginhallituksen tontinvarauksen (jos kumppani tai toteutetaan itse)
- Rakennusluvan pohjalta tehdään uusi maanvuokrasopimus uudelle tontille sekä muutetaan asuintontin vanhaa maanvuokrasopimusta

➔ Rakentaminen voi alkaa

# Maankäyttösopimukset

- Yksityisellä maalla tehtävissä asemakaavoissa ja asemakaavan muutoksissa, silloin kun maanomistajalle koituu merkittävää arvonnousua kaavam muutoksen myötä.
- Perustuu MRL 91 a §:n maanomistajan velvollisuuteen osallistua yhdyskuntarakentamisen kustannuksiin ja 91 b § ”Maankäyttösopimukset”
- Keskimääräiset kaupungin kaavan toteuttamiskustannukset: rahoitetaan katuja, puistoja ja muuta infraa sekä yleisiä rakennuksia
- Viimeisimmät uudistukset osana kaupungin maapoliittisia linjauksia (khs 26.4.2021)

# Maankäyttösopimukset

Asemakaavamuutoksissa merkittävän hyödyn alaraja silloin kuin asuintonttia kaavoitetaan asuintontiksi 1 000 000 euroa, muissa käyttötarkoituksissa 700 000 euroa. Maankäyttömaksu on 35 % tämän ylittävästä arvonnoususta.

Arvonnousu = Uusi arvo (uusi kaava) - nykyarvo (voimassa oleva kaava)

- Arvonnousua määriteltäessä voidaan huomioidaan mahdollisia purkukustannuksia alentavana tekijänä sekä esimerkiksi pysäköintiratkaisun muutoksia
- Nykyarvossa voidaan huomioida tontilla sijaitsevien rakennusten arvoa, mikäli ovat käyttökelpoisia ja -kuntoisia



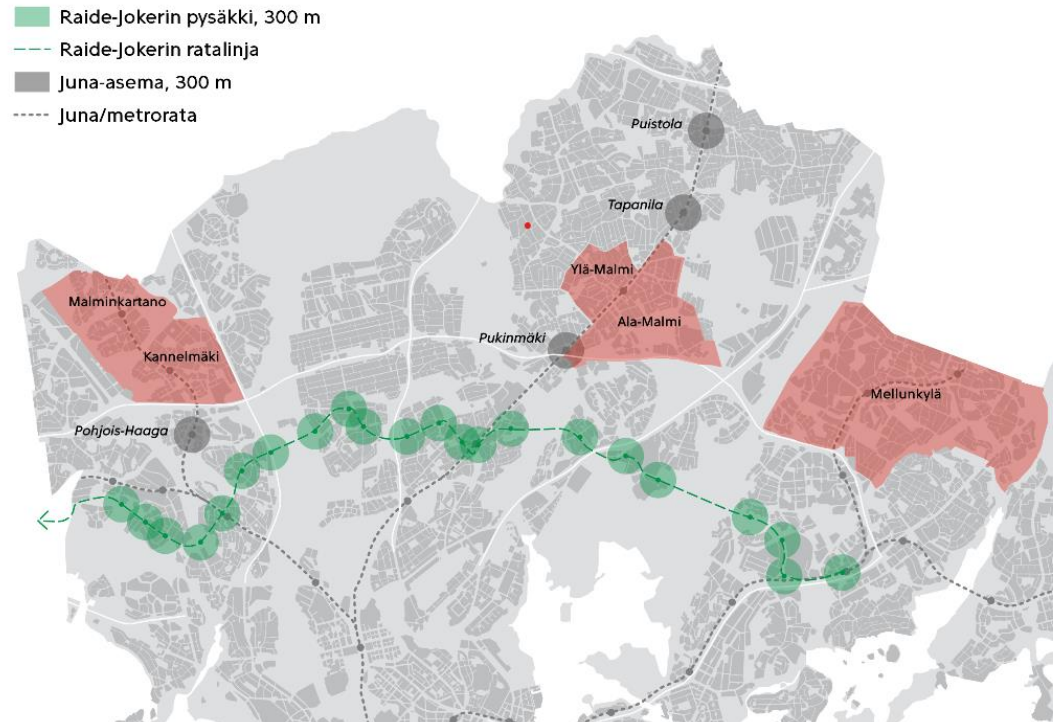
# Maankäyttösopimukset

## Hallintamuodot ja ilmastotavoitteet

- Maankäyttösopimuksella voidaan säädellä tontille rakennettavan tuotannon hallintamuotoja sekä asuntojakaumaa (AM-ohjelma 2020)
- Maankäyttösopimuksessa voidaan vaatia sitoutumista Hiilineutraali Helsinki 2035 –ohjelman tavoitteisiin

# Kannustekokeilualueet 2021-2025

- Maankäyttösopimuksissa  
-25 % alennus  
maankäyttösopimuskorvauksen  
määrään määräajan sekä  
liiketiloja ei lasketa  
arvonnousuun (AK)
- Kaupungin vuokratonteilla  
kaupunki maksaa  
vuokraoikeudesta 25 %  
korkeamman hinnan



# Yhteystiedot

**Kaikki yhteystiedot alueittain:** [www.kartta.hel.fi](http://www.kartta.hel.fi)

Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit

**Asuntotontit:** [Asuntotonttiedustelut@hel.fi](mailto:Asuntotonttiedustelut@hel.fi)

**Tilaa tonttivahti:** [tonttivahti-uutiskirje.hel.fi](http://tonttivahti-uutiskirje.hel.fi)

**Täydennysrakentamisen**

**sivusto:** <https://taydennysrakentaminen.hel.fi/>

**Yhteissähköposti ”täydennysrakentamisneuvonta”:**

[taydennysrakentaminen@hel.fi](mailto:taydennysrakentaminen@hel.fi)



# **Kaupunki-infra**

**Alueellinen esirakentaminen, kadut ja puistot**  
**Massakoordinaatio**  
**Rakentamislogistiikka**

# Asuntorakentamisen palvelupolku pääpiirteittäin

## STRATEGINEN SUUNNITTELU

Yleiskaavoitus

Maanhankinta

## OPERATIIVINEN SUUNNITTELU

Asemakaavoitus

Tontin varaus

Tontin rakentamiskelpoiseksi saattaminen

Ympäristöluvat

## HANKKEIDEN SUUNNITTELU JA TOTEUTUS

Kiinteistön muodostus

Rakennuslupa

Tontin lyhytaikainen vuokraus  
→ vuokraus / myynti

Rakentaminen

Käyttöönotto

# Katujen ja puistojen suunnittelun ja rakentamisen prosessi ja organisaatio



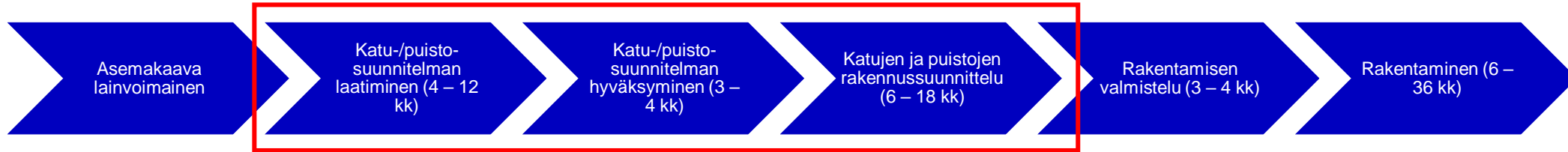
Hankkeiden rahoituksen ja aikataulutuksen suunnittelusta vastaa liikenne- ja katusuunnittelupalvelun toiminnanohjausyksikkö ja aluerakentamisprojektien osalta liikenne- ja katusuunnittelupalvelun suunnitteluyksikkö yhdessä kaupunginkanslian aluerakentamisyksikön kanssa.

Liikenne-, katu- ja tonttien esirakentamisen suunnittelusta vastaa liikenne- ja katusuunnittelupalvelun suunnitteluyksikkö.

Puisto- ja viheraluesuunnittelusta vastaa kaupunkitila- ja maisemasuunnittelupalvelun puisto- ja viheraluesuunnitteluyksikkö.

Katujen, puistojen ja tonttien esirakentamisen rakennuttamisesta vastaa yleiset alueet palvelun alueellisen rakennuttamisen ja projektirakennuttamisen yksiköt.

# Katujen, puistojen ja esirakentamisen suunnittelu



Katu- tai puistosuunnitelma on maankäyttö- ja rakennuslain mukainen hallinnollinen suunnitelma. Katu- / puistosuunnitelman hyväksyy kaupunkiympäristölautakunta tai merkitykseltään vähäisten suunnitelmien osalta maankäyttöjohtaja. Ennen katu- / puistosuunnitelman hyväksymistä suunnitelma on vuorovaikutettava (esilläolo ja mahdollisuus kommentoida), vuorovaikutuksen jälkeen hyväksyttäväksi esitettävä suunnitelma asetetaan MRL:n mukaisesti kahdeksi viikoksi virallisesti nähtäville. Nähtävilläoloaikana tullessiin muistutuksiin vastataan hyväksymisesityksen yhteydessä. Katu- / puistosuunnitelma tulee lainvoimaiseksi noin 40 vrk kuluttua hyväksymispäätöksestä, ellei päätöksestä valiteta hallinto-oikeuteen. Katu- / puistosuunnitelman hyväksymisprosessi voidaan käynnistää vasta, kun asemakaava on lainvoimainen.

Jos suunnittelu tapahtuu samanaikaisesti talosuunnittelun kanssa, keskeiset yhteensovitettavat asiat ovat kadun ja tontin / kiinteistön korkeusasemat sekä kiinteistön sisäänkäyntien ja kulkuyhteyksien sijainnit. Kantakaupungissa kiinteistön seinään voi olla tarpeita kiinnittää mm. riippuvalaistuksen ja raitiotien ajolankojen ripustuksia.

Hanki ympäröivien katujen rakennussuunnitelmat. Noudata tontin suunnittelussa suunniteltujen katujen ja puistojen tasauksia. Keskustele mahdollisimman ajoissa esiin tulevista katu- ja puistosuunnitelmien muutostoiveista.

# Katujen ja puistojen rakentaminen



Katujen ja puistojen rakentaminen toteutetaan uusilla alueilla yleensä kahdessa vaiheessa. Ensimmäinen rakennusvaihe pyritään toteuttamaan ennen alueen kiinteistörakentamisen alkamista. Ensimmäisessä vaiheessa toteutetaan kunnallistekniikan runkolinjat sekä katujen ja puistojen rakennekerrosten alaosa. Kadut toteutetaan yleensä ns. kantavan kerroksen asfaltin yläpintaan saakka.

Toisessa vaiheessa kiinteistöhankkeiden loppuvaiheessa tai valmistuttua, toteutetaan katujen ja puistojen pintarakenteet (reunakivet, kiveykset, kulutuskerroksen asfaltoinnit, istutukset, kalusteet ja varusteet).

Ota yhteyttä ajoissa yleisten alueiden ja kiinteistöhankkeen rakentamisen yhteensovittamiseksi. Ilmoita kiinteistön valmistumisen ajankohdasta, varaa aikataulussasi riittävästi aikaa ympäröivien yleisten alueiden pintatöiden tekemiselle. Esteettömyyden tulee toteutua myös rakennuksen ulkopuolella. Tiedosta, että katujen ja puistojen rakentamisen pintatöitä voidaan käytännössä tehdä vain huhtikuun ja marraskuun välisenä aikana.



# Alueellinen esirakentaminen

Alueellisella esirakentamisella tarkoitetaan tonttien geoteknistä rakentamiskelpoiseksi saattamista. Käytännössä se voi tarkoittaa muun muassa

- tonttien pohjanvahvistustöitä (stabilointi, paalulaatat, kevennys, esikuormituspenkereet)
- alueellista tasauslouhintaa

Alueelliset esirakennustoimenpiteet suunnitellaan yleensä samanaikaisesti alueen katujen ja kunnallistekniikan suunnittelun yhteydessä ja toteutetaan yleensä alueen katujen ja kunnallistekniikan rakentamisen yhteydessä. Mikäli alueella on laajaa maaperän pilaantumista, saatetaan pilaantuneen maan puhdistaminen toteuttaa alueellisten esirakentamistoimenpiteiden yhteydessä.

# Massakoordinaatio

Massakoordinaation tehtävä on ohjata mahdollisuuksien mukaan massavirtoja suoraan muodostumispaikaltaan seuraavaan käyttökohteeseen toiselle työmaalle tai välivaraston/jalostamistoimenpiteiden kautta hyötykäyttökohteeseen.

## Miten voimme auttaa talonrakentajaa?

- Avustaa-ohjeistaa maarakennustöissä
- <https://www.hel.fi/static/liitteet/ymk/Kaivuohje.pdf>

## Mitä odotamme talonrakentajalta?

- Yhteydenottoa mahdollisimman aikaisessa vaiheessa ennen maarakennustöiden aloittamista.
- Ohjeistuksen noudattamista.
- Työmaavesien hallintaa.

# Rakentamislogistiikka

Rakentamislogistiikka on alue- ja täydennysrakentamishankkeiden alueilla tapahtuvaa urakoiden, kaupungin toimijoiden ja viranomaisten yhteensovitusta. Toimintaa toteuttavat logistiikkaoperaattorit.

## **Miten voi auttaa talonrakentajaa?**

- Koordinoi tukialueiden saatavuutta usean hankkeen kilpaillessa samoista resursseista nykytilassa ja vuosia eteenpäin
- Ylläpitää alueen rakentamisen tilannekuvaa ja luo ennustettavuutta

## **Mitä odotamme talonrakentajalta?**

- Osallistumista alueen kokouksiin
- Aluesuunnitelmien toteutusta ja ylläpitoa

# Yhteystiedot (1/2)

## Investointien ohjelmointi

Liikenne- ja katusuunnittelu, toiminnanohjaus, investoinnit  
tiimpäällikkö Tuula Pipinen, p. 09 310 37269, [tuula.pipinen@hel.fi](mailto:tuula.pipinen@hel.fi)

## Katusuunnittelu

Liikenne- ja katusuunnittelu, suunnittelu  
yksikön päällikkö Tiina Kiuru, p. 09 310 52274, [tiina.m.kiuru@hel.fi](mailto:tiina.m.kiuru@hel.fi)

## Puistosuunnittelu

Kaupunkitila ja maisemasuunnittelu, puisto- ja viheraluesuunnittelu  
yksikön päällikkö Katriina Arrakoski, p. 09 310 64382,  
[katriina.arrakoski@hel.fi](mailto:katriina.arrakoski@hel.fi)

## Tonttien esirakentaminen

Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit, maaomaisuuden hallinnan tuki,  
rakentamiskelpoisuus  
tiimpäällikkö Satu Järvinen, p. 09 310 39225, [satu.jarvinen@hel.fi](mailto:satu.jarvinen@hel.fi)



# Yhteystiedot (2/2)

## **Katujen ja puistojen rakennuttaminen**

Yleiset alueet, alueellinen rakennuttaminen  
yksikön päällikkö Jarkko Karttunen, p. 09 310 38360,  
[jarkko.karttunen@hel.fi](mailto:jarkko.karttunen@hel.fi)

Yleiset alueet, projektirakennuttaminen  
yksikön päällikkö Liisa Taskila, p. 09 310 15368, [liisa.taskila@hel.fi](mailto:liisa.taskila@hel.fi)

## **Massakoordinaatio**

Yleiset alueet, omaisuuden hallinta, sillat, esirakentaminen ja aluerakentamislogistiikka  
projektinjohtaja Mikko Suominen, p. 09 310 39232,  
[mikko.suominen@hel.fi](mailto:mikko.suominen@hel.fi)

## **Rakentamislogistiikka**

Yleiset alueet, omaisuuden hallinta, sillat, esirakentaminen ja aluerakentamislogistiikka  
projektinjohtaja Joonas Hakkila, p. 09 310 76693,  
[joonas.hakkila@hel.fi](mailto:joonas.hakkila@hel.fi)



# Rakentamisen palvelut

**Kaupunkimittaus ja johtotietopalvelut**

**Alueiden väliaikaiskäyttö ja vuokraus  
sekä tilapäiset liikennejärjestelyt**

**Ympäristöpalvelut**

# Asuntorakentamisen palvelupolku pääpiirteittäin

## STRATEGINEN SUUNNITTELU

Yleiskaavoitus

Maanhankinta

## OPERATIIVINEN SUUNNITTELU

Asemakaavoitus

Tontin varaus

Tontin rakentamiskelpoiseksi saattaminen

Ympäristöluvat

## HANKKEIDEN SUUNNITTELU JA TOTEUTUS

Kiinteistön muodostus

Rakennuslupa

Tontin lyhytaikainen vuokraus  
→ vuokraus / myynti

Rakentaminen

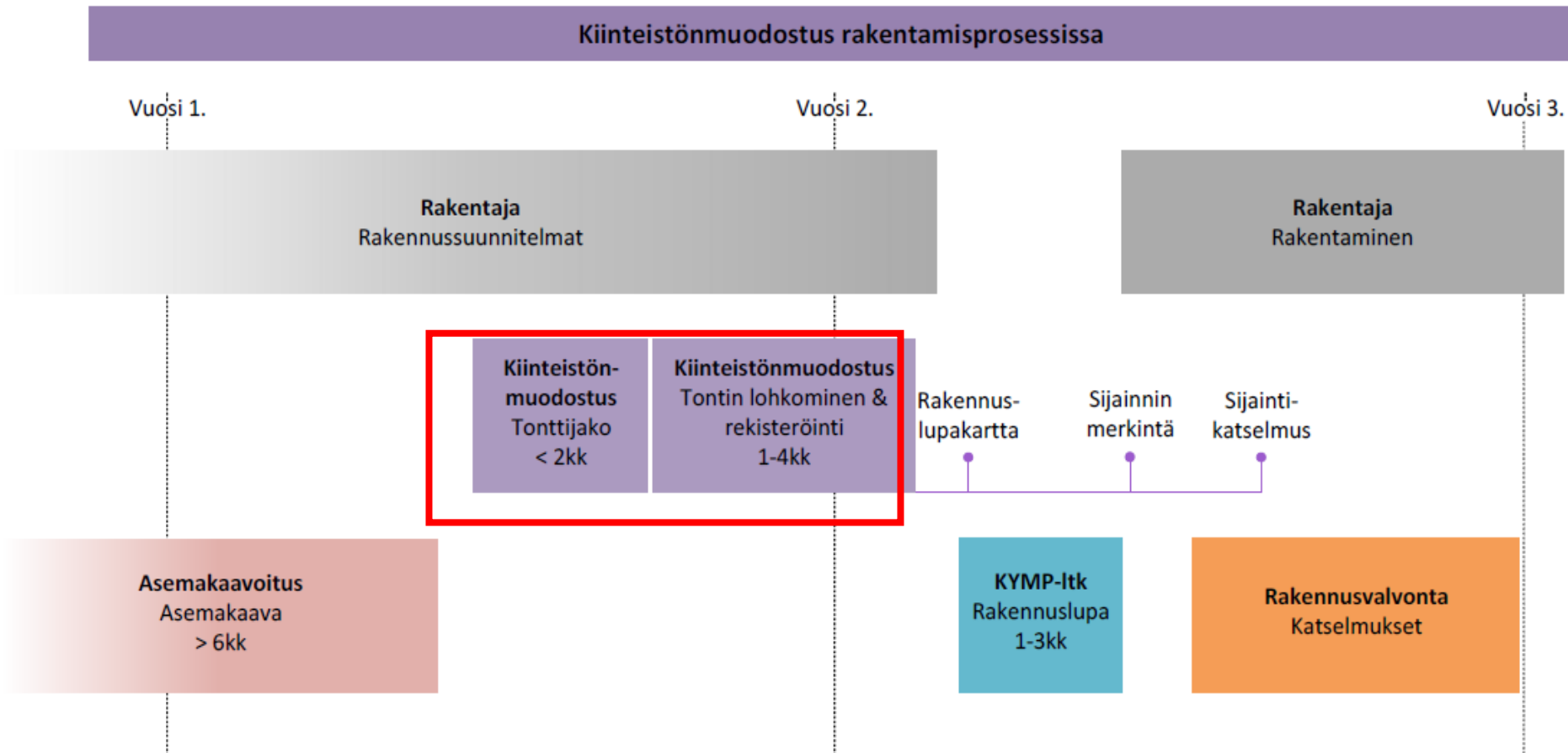
Käyttöönotto

# Kiinteistönmuodostus asemakaava-alueella

- Sitovan tonttijaon laatiminen n. 2 vko – 2 kk
- Tonttien muodostaminen lohkomalla 2 vko – 4 kk
- Muita kaupunkimittauksen menettelyitä:
  - Kiinteistörekisteritiedustelut ja -neuvonta
  - Tonttien muodostaminen halkomalla
  - Tontin muodostaminen rekisteröintipäätöksellä
  - Rasitteiden perustaminen tonttien välille
  - Rakennuslupakartat
  - Sijainnin merkintä ja sijaintikatselmus
- **Ennakoimalla** rakennuttaja voi jouduttaa asioiden edistämistä. Ole yhteydessä hyvissä ajoin asiantuntijoihimme toimintaohjeiden saamiseksi, jopa ennen asemakaavan valmistumista, että vältyt turhilta viivästyksiltä.



# Kiinteistönmuodostus asemakaava-alueella



# Sitovan tonttijaon laatiminen

- Asemakaavassa osoitettujen ohjeellisten kaavatonttien rakennuskelpoiseksi saattaminen edellyttää aina, että kohdealueelle laaditaan erillinen sitova tonttijako (MRL 78.1 §)
- Ennen sitovan tonttijaon laatimista kiinteistöllä on MRL 81.2 §:n 1. kohdan mukainen rakennuskielto
- Laadintaa hakee joko kohdealueen maanomistaja tai haltija, joka myös vastaa toimenpiteen kustannuksista (MRL 82 §)
- Tonttijaon laatimisen kestoaika n. 2 vko – 2 kk

# Tonttien muodostaminen lohkomalla

- Rakennusluvan myöntämisen edellytyksenä on, että sitovan tonttijaon mukainen tontti on rekisteröity lohkomisen myötä kiinteistörekisteriin (MRL 81.2 §:n 2. kohta)
- Lohkomista saa hakea muodostajakiinteistön tai -määräalan omistaja sekä sitovan tonttijaon mukaisen tontin vuokraoikeuden haltija
  - Lohkominen tulee vireille myös automaattisesti määräalalla myönnetyn lainhuudon perusteella, mikäli kohdealueella on jo voimassa sitova tonttijako
- Lohkomisen kestoaika on n. 2 vko – 4 kk
  - Kestoajaa lyhentävät mm. suorittaminen ilman rajojen maastoon merkitsemistä, sopiminen vapaamuotoisesta tiedoksiannosta ja/tai kokousmenettelystä (KML 170.2 §) ja suostumus toimituksen rekisteröimiseen ennen muutoksenhakuajan päättymistä (KML 192.1 §)
  - Kestoajaa voivat pidentää mm. keskeneräiset kirjaamis- ja rasitesopimusasiat

# Kaupunkimittauspalvelujen yhteystietoja

- **Nettisivut:** <https://www.hel.fi/fi/kaupunkiymparisto-ja-liikenne/tontit-ja-rakentamisen-luvat/tonttiasioiden-hoitaminen/kiinteistonmuodostus-ja-kaupanvahvistus/tonttijaot-ja-kiinteistotoimitukset>
- **Kiinteistötoimitukset, kiinteistörekisteri:** [kiinteistorekisteri@hel.fi](mailto:kiinteistorekisteri@hel.fi)
- **Tonttijaot, koelaskennat (kauppakartat), asemakaavatulkinnat:** [asemakaavalaskenta@hel.fi](mailto:asemakaavalaskenta@hel.fi)
- **Rakennuslupakarttapaketti:** <https://karttakori.hel.fi>
- **Rakennuksen maastoon merkintä ja sijaintikatselmus** tilataan Lupapisteestä kyseisen hankkeen Rakentaminen-osiosta: <https://lupapiste.fi>
- **Paikkatietopalvelu:** <https://kartta.hel.fi>

# Alueiden väliaikaiskäyttö ja vuokraus sekä tilapäiset liikennejärjestelyt

Alueiden käyttö ja valvonta -yksikkö hallinnoi erilaisilla menettelyillä yleisten alueiden käyttöä.

## Alueiden käyttö ja valvonta rakennuttajille

- Johtotietopalvelut
- Sijoitussopimukset
- Kunnossapitolain mukainen ilmoitusmenettely
- Lyhytaikainen maanvuokraus

# Johtotietopalvelut

- Kaupungin keskitetty maanalaisten johtojen ja rakenteiden sijaintipalvelu eli Johtotietopalvelu (JOPA) palvelee kaivu-, kairaus- ja louhintatöitä tekeviä. Johtotietopalvelusta saa tietoja maahan sijoitettujen johtojen, kaapeleiden ja niihin liittyvien rakenteiden sijainnista.
- Ennen yleisillä alueilla tehtäviä kaivutöitä tulee **aina** hakea johtotiedot. Kaivupäätöstä ei saa ilman johtoselvitystä.
- Kaivutöissä vaadittavien dokumenttien hankkimiseksi pyydämme käyttämään Haitaton -palvelun lomaketta: <https://haitaton.hel.fi>, tai varaamaan palveluajan käyntiä varten puhelimitse.

# Sijoitussopimukset

- Tarvitset sijoitussopimuksen kaupungin kanssa, jos haluat sijoittaa kadulle tai puistoon pysyviä rakenteita esimerkiksi tonttijohto- tai ajoliittymiä tai maanalaisia perustuksia.
- Sijoitussopimus haetaan Lupapisteeseen kautta. Tarvitset sopimusta varten sijoitussuunnitelman ja valtakirjan.
- HUOM! Sijoitussopimus ei yksinään anna lupaa kaivaa, vaan tarvitset myös kaivuluvan.
- Katso lisätietoja: [Sijoitussopimus | Helsingin kaupunki](#)

# Kunnossapitolain mukainen ilmoitusmenettely

- Kunnossapitolain mukainen ilmoitusmenettely on pakollinen toimenpide, kun yleistä aluetta halutaan varata työmaakäyttöön, esim. tonttiliitosten kaivaminen, yleiselle alueelle tontin rajaan sijoittuva rakentaminen, nostotyöt ja siirtolavat ym.
- Ilmoitus tehdään väh. 7 vuorokautta ennen [luvat@hel.fi](mailto:luvat@hel.fi) -sähköpostiin. Ilmoitukseen tulee aina sisällyttää ilmoituslomake ja liikennejärjestelysuunnitelma. Huom! Mikäli kyseessä on kaivutyö, tulee johtotiedot olla haettu ennen ilmoittamista.
- Alueen käytöstä peritään päiväkohtainen taksa.
- Lisätietoja: [Kaduilla ja puistoissa tehtävät työt | Helsingin kaupunki](#)



# Lyhytaikainen maanvuokraus

- Voit myös vuokrata kaupungin yleistä katu- ja puistoaluetta sekä rakentamattomia tontteja työmaan tukikohdaksi tai varastoalueeksi lyhytaikaisella maanvuokrauksella.
- Huom! Kyseessä on eri menettely kuin kunnossapitolain mukainen ilmoitusmenettely.
- Lisätietoja: <https://www.hel.fi/fi/yritykset-ja-tyo/yritykset-ja-yrittajat/yritysten-luvat-ja-tilat/myyntipaikat-ja-alueiden-vuokraus/maa-tai-vesialueen-vuokraus-lyhytaikaiseen-toimintaan>

# Tilapäiset liikennejärjestelyt

- Aina kun yleisiä alueita varataan pois yleisestä käytöstä, tarvitaan tilapäinen liikennejärjestely.
- Tee suunnitelma tilapäisistä liikennejärjestelyistä, jos työskentely vaikuttaa jalankulun, pyöräilyn tai ajoneuvoliikenteen järjestelyihin tai varaat siirtokehotuskyltillä pysäköintipaikkoja muuhun käyttöön.
- Suunnitelman tulee olla aina ajantasainen.
- Liikennejärjestelysuunnitelma vaaditaan liitteeksi kunnossapitolain mukaiseen ilmoitukseen kts. 39.
- Liikennejärjestelyiden suunnittelussa voit käyttää tukena tarkistuslistaa ja tyyppikuvia:
  - [liikennejarjestelyt\\_tarkastuslista.pdf \(hel.fi\)](#)
  - <https://www.hel.fi/static/hkr/luvat/tyyppikuvat/Tyyppikuvat.pdf>

# Alueidenkäytön ja valvonnan yhteystietoja

- **Johtotiedot:**

Hakulomake: <https://haitaton.hel.fi>, ajanvaraus käyntiä varten puhelimitse: [+358 9 310 31940](tel:+358931031940)

Yhteissähköposti: [johtotietopalvelu@hel.fi](mailto:johtotietopalvelu@hel.fi)

- **Sijoitussopimukset:**

Haku: <https://www.lupapiste.fi/login/fi>

Yhteissähköposti: [alueidenkaytto@hel.fi](mailto:alueidenkaytto@hel.fi)

- **Kunnossapitolainmukainen ilmoitusmenettely:**

Ilmoitukset: [https://www.hel.fi/static/hkr/luvat/ilmoitus\\_tyosta\\_yleisella\\_alueella.pdf](https://www.hel.fi/static/hkr/luvat/ilmoitus_tyosta_yleisella_alueella.pdf)

Yhteissähköposti: [luvat@hel.fi](mailto:luvat@hel.fi)

- **Lyhytaikainen maanvuokraus:**

Hakulomake: [https://www.hel.fi/static/hkr/luvat/hakemus\\_alueidenkaytto.pdf](https://www.hel.fi/static/hkr/luvat/hakemus_alueidenkaytto.pdf)

Yhteissähköposti: [ulkoilma@hel.fi](mailto:ulkoilma@hel.fi)

# Ympäristöpalvelut

Rakennuttajan tulee huomioida: Ympäristönsuojelulaki (527/2014), Jätelaki (646/2011), erityislainsäädäntöä ja EU-säännöksiä.

## Helsingin ympäristönsuojelumääräykset

- Melun, värinän ja pölyn torjunta
- Pilaantunut maaperä (PIMA)
- Työmaavedet
- Kemikaalien ja polttoaineen varastointi
- Jätteiden käsittely ja savuhaittojen ehkäisy
- [Määräykset: https://www.hel.fi/helsinki/fi/asuminen-ja-ymparisto/ymparistonsuojelu/ymparistonsuojelumääräykset](https://www.hel.fi/helsinki/fi/asuminen-ja-ymparisto/ymparistonsuojelu/ymparistonsuojelumääräykset)

# Melun ja tärinän torjunta

## Meluntorjunta

- Yörauha kello 22.00–07.00
- Tiedota lähiasukkaille toiminnasta viimeistään viikkoa etukäteen, yö- ja päiväaikainen melu
- Neuvottele ja sovi herkkien kohteiden kanssa etukäteen työajoista, mm. päiväkodit, koulut, sairaalat, kirkolliset laitokset
- Työn suunnittelu: Työvaiheiden yhteensovitus, hiljaisemmat työtavat, työn jaksottaminen
- Meluohjeistusta: <https://www.hel.fi/static/ymk/ohjeet/Ohje%20Rakentamismelu.pdf>

## Meluilmoitusvelvollisuus (Helsinki)

- 30 vrk ennen toimintaan ryhtymistä (YSL 118 §)
- Erityisen häiritsevää melua aiheuttavat työt:
  - Hydraulisen iskuvasaran käyttö \*Murskaus
  - Suurtehoimuauton käyttö \*Louhinta
  - Paalutus \*Runkomelu
- Työ muulloin kuin arkisin ma-pe 7-18 tai jos kesto on yli 25 päivää
- Lisäksi liikenneväylien tai yhdyskuntatekniikan rakennustyöt sallittu arkisin ma-su 7-22, ilmoitusvelvollisuus, kun työn kesto yli 25 päivää

# Pölyn torjunta

- Pölyhaitat on pidettävä mahdollisimman vähäisinä
  - Käyttäkää riittävän tehokkaita pölyntorjuntamenetelmiä
- Ajoväylät tulee pitää mahdollisimman pölyämättöminä
  - Suolaliuos, kastelu
- Työmaan vaikutuspiirissä olevien katualueiden puhdistaminen
- Siirrettävän maa- ja kiviaineksen ja purkujätteiden kastelu
- Pölyävien kuormien kastelu, peittäminen
- Rakennustyömaiden pölyhaittojen vähentämisohjeistusta:  
<https://www.hel.fi/static/y mk/esitteet/rakennustyomaapoly.pdf>

# Työmaavedet

- Työmailla muodostuvat vedet ja lietteet
- Vesien johtaminen hule-, jäte- tai sekavesiviemäriin vaatii aina **luvan HSY:ltä**
- Poistettavan veden oltava vähintään yhtä puhdasta kuin vastaanottava vesistö.
- Tarvittaessa poistettavan veden laatu tulee selvittää näytteenotoin ja laboratorioanalyysin. Tarpeen ainakin esim. pilaantuneen maan työmailla tai louhintatyömailla.
- Vesi voidaan tarvittaessa puhdistaa ennen johtamista (tarkista hyväksymistarve ympäristönsuojeluviranomaiselta)
- Haittaa aiheuttaa mm. kiintoaineet, ravinteet, pH, sulfidisavipitoiset maat
- Työmaavesiohje: <https://www.hel.fi/static/ymk/esitteet/tyomaavesi.pdf>  
HUOM! Ohjetta ollaan päivittämässä.

# Pilaantuneet maat

- Maa-aluetta voidaan epäillä pilaantuneeksi, jos siihen on ihmisen toimintojen seurauksena joutunut haitallisia aineita niin, että ne aiheuttavat vaaraa terveydelle tai luonnolle. Haittaa aiheuttaa mm.
  - Öljy ja PAH-yhdisteet, liuenneet metallit
  - Maaperää voidaan epäillä pilaantuneeksi historiatietojen perusteella tai, jos siinä on poikkeuksellista hajua, väriä tai paljon jätteitä.
- Maaperän pilaantuneisuus on aina selvitettävä ennen rakentamiseen ryhtymistä, jos alueella epäillään olevan haitta-ainepitoisia maa-aineksia.
  - Vastuu pilaantuneisuudesta määritetään yleensä maanvuokrasopimuksessa / kauppakirjassa
- Ilmoitus pilaantuneen maaperän puhdistamisesta 45 vrk ennen aloittamista, jos maaperä selvityksen perusteella todetaan pilaantuneeksi.
- Pilaantuneen maaperän kaivannot ja kaivantovedet
  - Ennalta tiedetyt → PIMA-päätöksen mukaisesti
  - Yllättävät havainnot, esim. öljyä maaperässä tai vedessä → Öljy- ja kemikaalivahingosta on aina ilmoitettava pelastuslaitokselle (soita 112). Muista yllättävistä tilanteista ota yhteyttä ohjeistuksen saamiseksi Helsingin ympäristöseuranta- ja valvontayksikköön sekä maanomistajaan



# Polttoaineet ja kemikaalit

- Nestemäiset kemikaalit ja jätteet on varastoitava tavalla, jolla estetään kemikaalien ja jätteiden pääsy vahinkotilanteessa ympäristöön. Säiliö kaksivaippainen tai sijoitettu katettuun suoja-altaaseen
  - Tarkoitukseen suunniteltu varastotila
  - Ulkona varastoitaessa nestemäiset kemikaalit ja jätteet on sijoitettava tiiviille ja kantavalle alustalle.
  - Aidattu ja lukittu varastoalue.
- Varastointi-, tankkaus- ja täyttöpaikalla oltava imeytysainetta ja välineitä vuotojen varalta
- Sijoita kemikaalit kauas vesistöistä ja viemäreistä. Pohjavesialueilla ja tulvavaara-alueilla erityistä huomiota käsittelyyn!
- **Akuutit tilanteet**
  - Ensimmäisenä yhteys pelastusviranomaiseen, joka vastaa ensitorjunnasta.
  - Helsingin kaupungin ympäristönsuojeluviranomaiselle ([kymp.ymparistovalvonta@hel.fi](mailto:kymp.ymparistovalvonta@hel.fi)) on myös viipymättä ilmoitettava vaarallisten jätteiden ja kemikaalien käsittelyssä ja varastoinnissa tapahtuneesta onnettomuudesta.

# Ympäristöpalveluiden yhteystietoja

- Ympäristönsuojeluviranomainen: [kymp.ymparistovalvonta@hel.fi](mailto:kymp.ymparistovalvonta@hel.fi)

# Asiakaskokemus

- Asiakaskokemus on yksi strategisia painopisteitämme.
- Tulevina vuosina kehitämme ja sujuvoitamme:
  - Sähköistä asiointia
  - Läpimenoaikoja
  - Hallinnollisia menettelyjä
  - Asiakasviestintää



# Hankeohjaus

## Alueryhmätyöskentely

# Asuntorakentamisen palvelupolku pääpiirteittäin

## STRATEGINEN SUUNNITTELU

Yleiskaavoitus

Maanhankinta

## OPERATIIVINEN SUUNNITTELU

Asemakaavoitus

Tontin varaus

Tontin rakentamiskelpoiseksi saattaminen

Ympäristöluvat

## HANKKEIDEN SUUNNITTELU JA TOTEUTUS

Kiinteistön muodostus

Rakennuslupa

Tontin lyhytaikainen vuokraus  
→ vuokraus / myynti

Rakentaminen

Käyttöönotto

# Alueryhmätyöskentelyn tavoite

Alueryhmätyöskentelyn tavoitteena on sujuvoittaa hankkeiden yhteistoimintaa kaupungin eri tahojen kanssa. Alueryhmässä hankkeeseen ryhtyvä saa suunnittelunohjausta sekä pystyy keskustelemaan suunnitteluratkaisuista alueen asiantuntijoiden kanssa tarvittaessa jo luonnosvaiheessa. Alueryhmä kokoaa eri osapuolet saman pöydän ääreen käsittelemään hankkeen asioita yhdessä. Erillistä hankeohjausta pyritään välttämään. Hankkeet käsitellään alueryhmässä pääsääntöisesti kahdesti.

## Alueryhmässä käsiteltävät hankkeet:

- kaikki asuinkerrostalohankkeet 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 hyväksyttämismenettelyyn perustuvat hankekokonaisuudet

# Alueryhmän toiminta

## Alueryhmän aloituskokous

- Järjestetään mahdollisimman pian hankkeen tontinvarauksen jälkeen
- Aluerakentaminen kutsuu kokouksen koolle
- Käydään läpi tontinvarasehdot ja muut hankkeen suunnittelua ja toteutusta koskevat velvoitteet, yhteistoimintaperiaatteet sekä aikataulut.
  
- Aloituskokouksessa käsitellään kohteen suunnitelmia tarvittaessa, mutta niistä ei anneta vielä tässä vaiheessa lausuntoa.
- Mahdollinen aineisto toimitetaan hankkeeseen ryhtyvän puolesta viikkoa ennen.
  
- Alueryhmäkäsittelyn yhteydessä pyritään selvittämään, antaako kaupunkikuvatyöryhmä hankkeesta lausuntoa.
- Muista, jos hankkeesi aikataulu muuttuu, ole siitä heti aluerakentamisen projektinjohtajaan yhteydessä.

# Alueryhmän toiminta

## Alueryhmän lausuntokokous

- Järjestetään aina ennen rakennuslupahakemuksen jättämistä.
- Kokouksessa käsitellään mahdollisimman valmiita suunnitelmia, joiden toteuttamiseen hankkeeseen ryhtyvä on sitoutunut.
- Mahdollisten vähäisten poikkeamisten käsittely ja hyväksyminen perusteluineen.
- 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 lausunnot pl. poikkeamismenettelyn vaatimat asiat.
  
- Aineiston toimitus- ja esittelyvastuu on hankkeen pääsuunnittelijalla ja esiteltävät materiaalit tulee toimittaa pdf-muodossa vähintään 1 viikkoa ennen alueryhmän kokousta.
- Asuntohankkeiden aloitus- ja lausuntokokouksista laaditaan aina muistio, joka toimitetaan kokouksen jälkeen osallistujille sekä Hitas-hankkeissa tiedoksi Hitas-työryhmälle.



# Alueryhmän kokoonpano

Kaupungin edustajina alueryhmäkokouksiin osallistuvat:

- kaupunginkanslian aluerakentamisen yksikön projektinjohtaja ja/tai projekti-insinööri (puheenjohtaja ja sihteeri)
- rakennusvalvonnan lupa-arkkitehti
- asemakaavoittaja sekä
- kiinteistölakimies maaomaisuuden kehittäminen ja tontit –palvelusta

Ryhmää täydennetään tarvittaessa käsiteltävistä kokousaiheista riippuen muilla kaupungin asiantuntijoilla.

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

# Yhteystiedot

Aluerakentamisen vastualueet ja projektinjohtajien yhteystiedot löydät:

[www.kartta.hel.fi](http://www.kartta.hel.fi)

Aluejaot

Muut vastualueet

Aluerakentaminen/Kanslia

Aluerakentaminen auttaa kaikissa asioissa vastualueillaan, ole siis rohkeasti yhteydessä.

Helsinki



# Rakennusvalvonta

**Rakennusluvan hakeminen**

**Rakenne- ja talotekniikkayksikön  
suorittama työmaavalvonta**

# Asuntorakentamisen palvelupolku pääpiirteittäin

## STRATEGINEN SUUNNITTELU

Yleiskaavoitus

Maanhankinta

## OPERATIIVINEN SUUNNITTELU

Asemakaavoitus

Tontin varaus

Tontin rakentamiskelpoiseksi saattaminen

Ympäristöluvat

## HANKKEIDEN SUUNNITTELU JA TOTEUTUS

Kiinteistön muodostus

Rakennuslupa

Tontin lyhytaikainen vuokraus  
→ vuokraus / myynti

Rakentaminen

Käyttöönotto

**”Rakennusvalvonta valvoo yleisen edun toteutumista rakentamisessa, jotta rakennettu ympäristö on turvallinen, terveellinen, toimiva ja kaunis sekä ilmasto- ja luontoarvot huomioon ottava.”**

# Toiminnan kehittäminen

Rakennusvalvonnan toimintasuunnitelman kehitysteemoina:

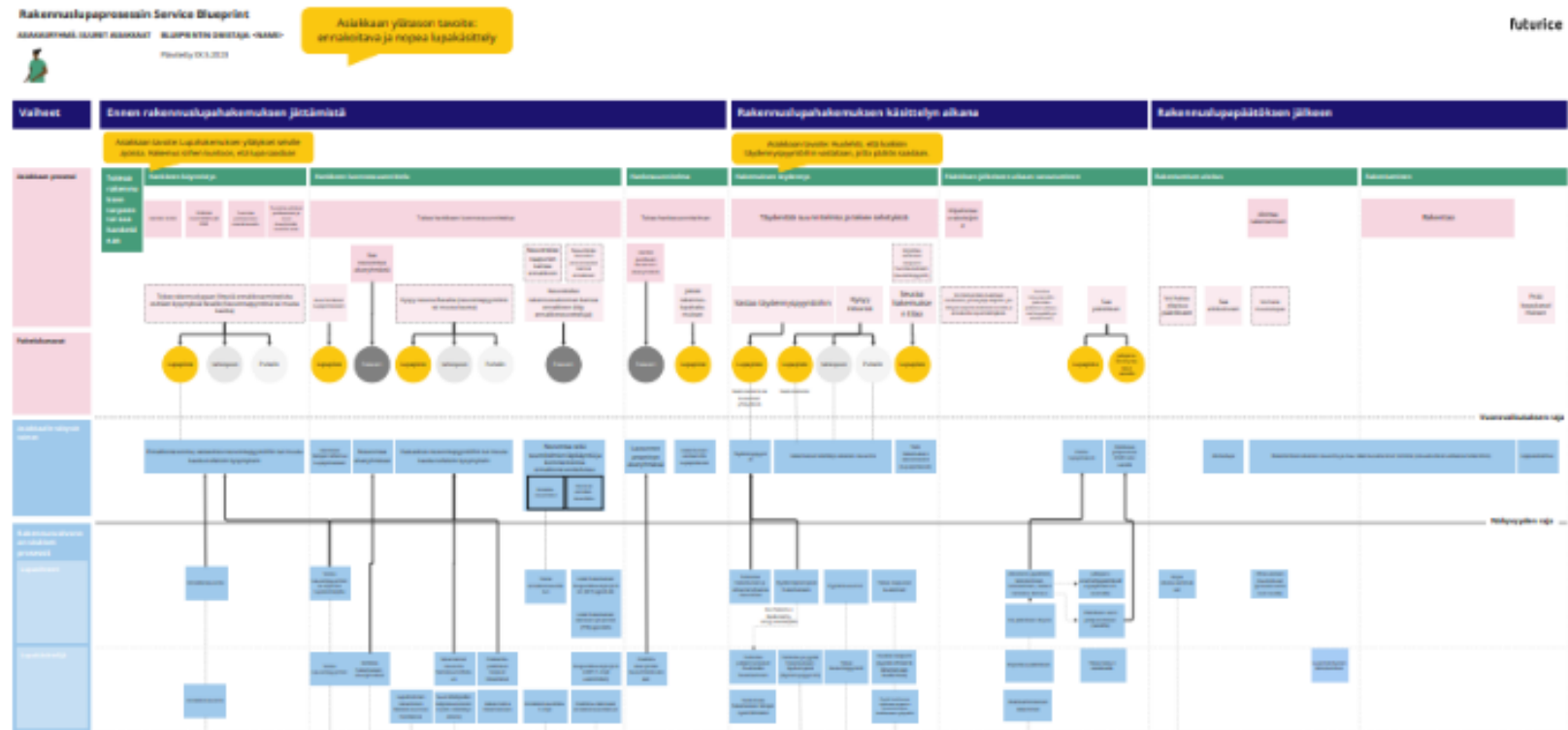
- 1) Työhyvinvoinnin parantaminen, 2) Toimintatapojen sujuvoittaminen ja osaamisen parantaminen, 3) Oppivan ja keskustelevan työkuulttuurin kehittäminen, 4) Tavoitteiden kirkastaminen ja
- 5) Asiakaskokemuksen parantaminen

## Työn alla

- Organisaatiomuutos
- Sähköinen ajanvaraus
- Lupapiste-päätöksenteko (PATE & LATE), myös tarkastukset
- Tietomalliavusteinen lupakäsittely (RAVA3Pro & kaupunkimallit)
- Tiedon löydettävyys (Chatbot/AI)
- Hybridityön hyödyt
- Palveluprosessin tarkastelu

# Palveluprosessi ja työn kulkujen kehitystoimet koottu

- Toimenpidelistalla 49 kehitysideaa. Lisäksi palveluprosessi kuvattu sekä asiakasrajapinnasta että rakennusvalvonnan omasta prosessista.



# Rakennusluvun hakeminen

Rakennuslupien keskimääräinen käsittelyaika on 82 työpäivää. Käsittelyaikaan voi vaikuttaa itse ja toiveaikataulusta kannattaa sopia ennakkoneuvottelussa. Energiarenessanssitiimissä 10 asiantuntijaa.

## Lupakäsittelyssä huomioitavaa

- Laki, asetus, määräykset ja [Topten](#)-kortit
- Asiointi Lupapisteen kautta, ennakkoneuvottelun asialista käyttöön
- Ennakkoneuvottelu mahdollisimman varhaisessa vaiheessa, jolloin ratkaistaan kaavapoikkeamat ja muut prosessiin vaikuttavat kysymykset
- [Ennakkoneuvottelun asialista](#) varmistaa tiedon kulun prosessissa
- Hankkeen vaativuusluokan arviointi sekä pätevä suunnittelutiimi
- Aktiivinen yhteydenpito lupakäsittelijän kanssa
- Huolella valmisteltu hakemus takaa nopeamman käsittelyajan



# Katselmukset

Työnjohtajahakemuksia ja –ilmoituksia käsitellään vuositasolla 8000 kpl, tarkastusinsinöörejä 29.

## Työmaavaiheessa huomioitavaa

- Työnjohtajien kelpoisuudet määriteltä [Topten](#)-sivustolla
- Aloittamisilmoitus ja –katselmus tilataan lupapäätöksen lupamääräysten mukaisesti. Tavoitteena varmistaa turvallisuus, terveellisyys ja toteutuksen laatu.
- Ennen ko. katselmuksen tilaamista tai työvaihetta, tulee rakennusvalvonnassa olla hyväksyttynä edellytetyt erityissuunnitelmat.
- Rakenne- ja talotekniikkayksikkö suorittaa suhteutettua valvontaa; eli valvonnassa otetaan huomioon rakennushankkeen vaativuus, luvan hakijan ja hankkeen suunnittelusta ja toteuttamisesta vastaavien henkilöiden asiantuntemus ja ammattitaito

# Volyymit

Henkilökuntaa 108, joista lupakäsittelijöitä 30 ja tarkastusinsinöörejä 29, vakansseja auki 5.

## **Lupapäätöksiä ~2000 kpl/vuosi**

- Uudisrakennuslupia n. 300-400 kpl
- Muutostöiden rakennuslupia n. 800 kpl
- Toimenpidelupia n. 700 kpl

## **Katselmuksia ~8000 kpl/vuosi**

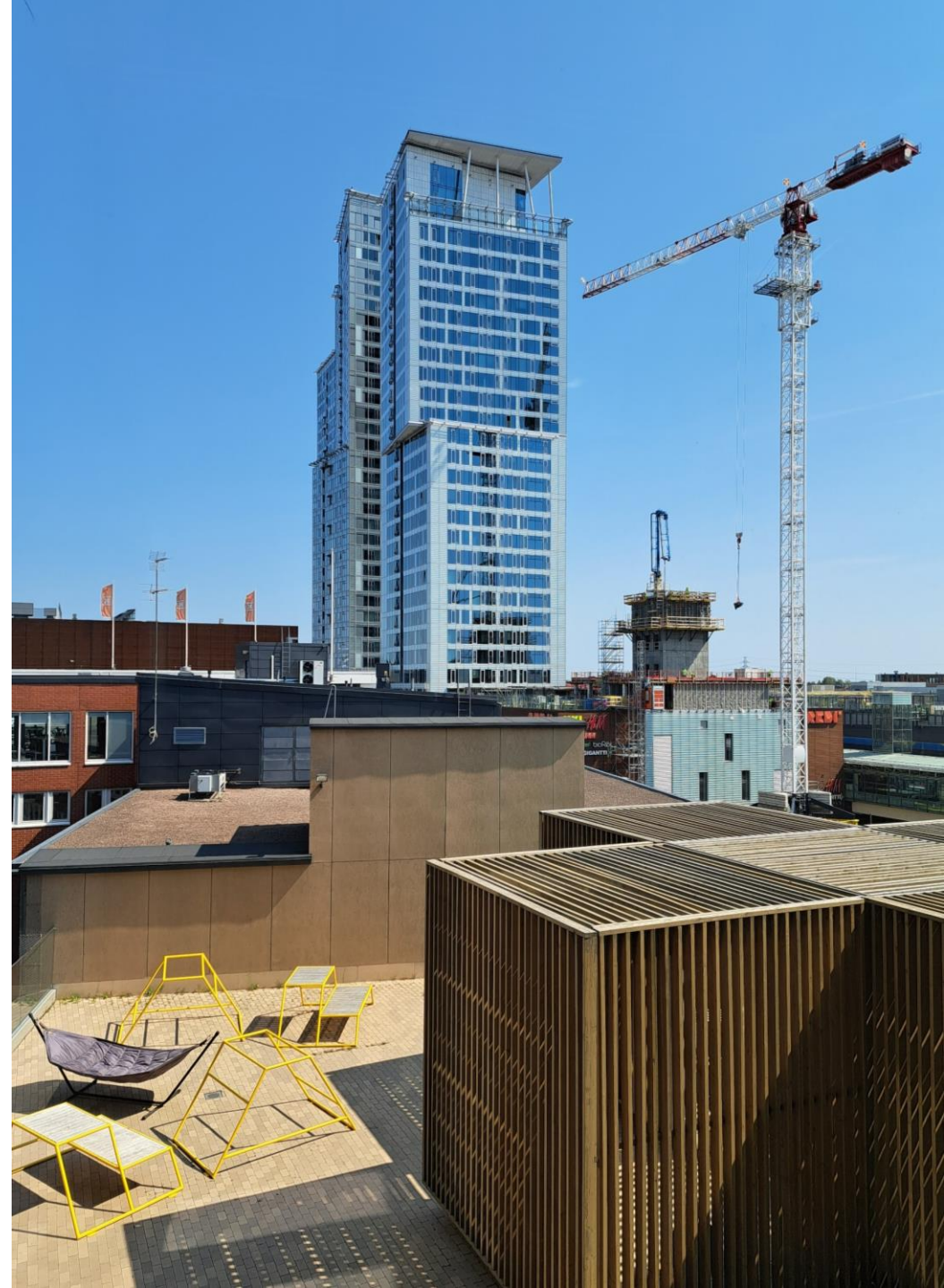
- Aloituskokoukset n.850 kpl
- Loppukatselmukset n. 2500 kpl
- Muut työmaakäynnit n. 4500 kpl

# Yhteystiedot

Rakennusvalvonnan aluejaon mukaiset yhteystiedot löytyvät [karttapalvelun](#) kautta.

## Lisätietoa, ohjeita ja ajankohtaista

- Kaikki [rakennusvalvontapalvelut](#) löytyvät ravan nettisivuilta.
- Ajankohtaiset [tiedotteet](#).
- Kaikki yhteydenotot ja ennakkoneuvonta on ohjattu Lupapisteen [neuvontapalveluun](#).
- Ohjeet [työmaavaiheeseen](#).



# Kiitos!



Etuimi Sukunimi