

# Täydennysrakentaminen

## Maapoliittiset linjaukset

Helsinki

# Johdanto



- Kaupunkirakenteen tiivistyminen tukee kaupungin ilmastomuutoksen hillitsemistavoitteita sekä alueellisen työpaikka- ja palvelurakenteen kehittämistavoitteita.
- Kaupunki haluaa edistää täydennysrakentamista vuokraamallaan asuntotonteilla. Täydennysrakentamiseen suunnataan myös taloudellisia kannusteita.
- Vuokralainen voi halutessaan myydä uuden rak.oikeuden mukaisen osan vuokraoikeudestaan, kun on tehnyt uudet vuokraehdot sisältävän toteuttamissopimuksen kaupungin kanssa.
- Osapuolet neuvottelevat toteuttamissopimuksesta kaavoitusprosessin lopussa, kun asemakaavaehdotus on ollut julkisesti nähtävillä.

# Täydennysrakentamisen prosessi

5. TEHDÄÄN TOTEUTTAMISSOPIMUS. VUOKRALAINEN  
PÄÄTTÄÄ, MYYKÖ RAKENNUSOIKEUDEN KAUPUNGILLE VAI  
KOLMANNELLE VAI TOTEUTTAKO SEN ITSE

2. PALAVERI KAUPUNGIN  
KANSSA, JOSSA KÄYDÄÄN  
HANKEEN TOIVOMUKSIA JA  
EHTOJA LÄPI

6. KAAVAN HYVÄKSYMINEN

7. KAAVA-LAINVOIMAINEN

8. RAKENNUSLUPA JA SOPIMUSTEN VIIMEISTELY

1. TÄYDENNYSRAKENTAMISHANKKEEN  
ALOITUS - OTA YHTEYS KAUPUNKIIN

3. PALAVERIN JÄLKEEN VOI  
ALOITTA A SUUNNITTELUN, KUN  
SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT  
OVAT SELVÄT

4. TEHDÄÄN YHTEINEN KAAVAMUUTOSHAKEMUS  
KAUPUNGIN KANSSA

9. RAKENTAMINEN VOI ALKAA!

# Taloyhtiön yhteinen päätös

- Kaupunki suhtautuu erittäin myönteisesti vuokratonttiensa täydennysrakentamiseen ja kannustaa taloyhtiöitä hankkeisiin taaten luotettavan ja tasapuolisen menettelyn.
- Uudella menettelyllä pyritään varmistamaan, että hankkeet ovat toteuttamiskelpoiset ja täydennysrakentaminen toteutuu.
- Taloyhtiön osakkaat päättävät yhdessä hankkeesta. Siihen kannattaa varata aikaa ja tehdä laadukas suunnittelu; ensimmäisenä yhteys kaupungin Tonttiyksikköön, jossa neuvotellaan hankkeen etenemisestä. Sen jälkeen on tarkemman suunnittelun aika.



# Alkutoimenpiteet

- Yhteydenotto Tontit-yksikön Maanhankintatiimiin
- Vuokralainen ja kaupunki neuvottelevat kaavamuutoksen tavoitteista. Tavoitteena on yhteinen kaavamuutoshakemus, jossa molemmat osapuolet sitoutuvat kaupungin strategiaan linjauksiin liittyviin reunaehtoihin, kuten hallintamuoto- ja energiatehokkuusehtoihin.
- Jos kaupunki on jo aloittanut asemakaavamuutoksen alueella, vuokralainen voi halutessaan tehdä kaupungin kanssa yhteistä asemakaavahakemusta vastaavan sopimuksen tai suoraan toteuttamissopimuksen.

# Asuntotuotannon tavoitteet

- Kaupungilla on käytössään asumisen ja siihen liittyvän maankäytön toteutusohjelma (AM-ohjelma), jolla pyritään tasapuolisesti kehittämään kaikkia asuinalueita ja asuntojakaumaa sosiaalisesti monipuolisiksi, eläviksi ja elinvoimaisiksi kokonaisuuksiksi.
- Kaupunki määrittää kaavoitusprosessissa asemakaava-alueen asuntotuotannon tavoiteltavan hallintamuotojakauman lähialueen nykyisen jakauman ja voimassa olevan AM-ohjelman tavoitejakauman pohjalta.
- Uuteen asemakaavaan sidottavissa toteuttamissopimuksissa kaupunki tarkentaa tarvittaessa asemakaavaratkaisusta johtuvat hakemusvaiheen tavoitteensa ja vuokralainen toteuttaa sen mukaista asuntotuotantoa.

# Asemakaavoitus

- Asemakaavaprosessissa kuullaan laajasti alueen asukkaita ja yhteisöjä sekä viranomaisia
- Asemakaavoittaja varmistaa, että kaava täyttää lainsäädännön vaatimukset ja noudattaa kaupungin strategisia tavoitteita
- Olennainen osa kaavoitustyötä on mielipiteiden kerääminen ja niihin vastaaminen



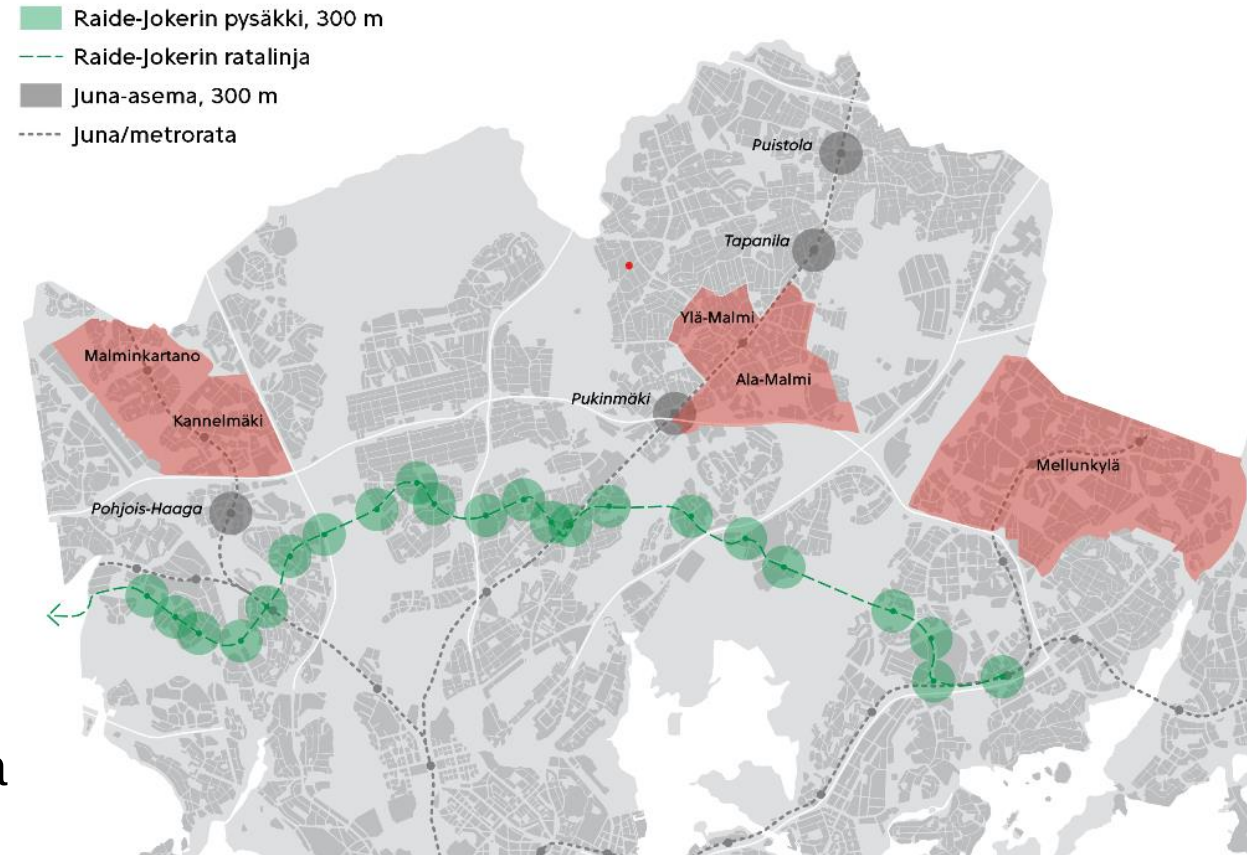
# Toteuttamissopimus

- Toteuttamissopimus varmistaa asemakaavan muutoksen toteutumisen asemakaavahakemuksessa sovitulla periaatteilla sekä tarkentaa uuden rakennusoikeuden vuokratason ja/tai kauppahinnan, jolla kaupunki sen ostaa.
- Toteuttamissopimus tehdään vasta kaavoitusprosessin loppuvaiheessa, kun asemakaavaratkaisu on kutakuinkin lopullisessa muodossaan.
- Tontit-yksikkö ja vuokralainen neuvottelevat toteuttamissopimuksesta yhdessä.



# Täydennysrakentamisen kannustekokeilu

- Kaupunki kokeilee asuinkerrostalojen täydennysrakentamisen lisäämistä määräaikaisella kannustekokeilulla kartassa merkityillä alueilla.
- Kokeilualueen kannusteet koskevat niitä kaupungin vuokralaisia, jotka hakevat asuinkerrostalojen täydennysrakentamiseen tähtäävää asemakaavamuutosta 31.12.2025 ja tekevät toteuttamissopimuksen 31.12.2029 mennessä.
- Kaupunki ostaa alueella uutta rakennus-oikeutta vastaavan vuokraoikeuden korotetulla kauppahinnalla (50 % markkina-arvosta)



# Kannusteet

- Kaavahakemus tehtävä 2025 mennessä ja sopimukset vuoteen 2029
- Ostaessa osan vuokratun tontin vuokraoikeudesta kaupunki maksaa kauppahintana 50 % rakennusoikeuden markkina-arvosta, eli 25 % normaalitasoa enemmän.
- Maankäyttökorvaus 25% alennus, asuintalojen yritysrajoitus ei nosta arvonnousua
- Pysäköintien tarvittavat muutokset ovat taloyhtiön vastuulla
  - näitä ei erikseen avusteta vaan kauppahinta kattaa myös autopaikat

# Lisätietoja

Uudet maapoliittiset linjaukset ovat ladattavissa verkkosivuiltamme osoitteesta [www.hel.fi/tontti/sopimukset](http://www.hel.fi/tontti/sopimukset), josta löytyy myös tarkentavia lisätietoja.

Kaupungin täydennysrakentamisen nettisivut osoitteesta <https://www.hel.fi/kanslia/taydennysrakentaminen-fi>

Lisätietoa antavat myös

- [Peter Haaparinne](#) 040-777 2969
- [peter.haaparinne@hel.fi](mailto:peter.haaparinne@hel.fi)
- [Outi Pitkänen](#) 040-683 5260
- [outi.h.pitkanen@hel.fi](mailto:outi.h.pitkanen@hel.fi)

