

# **HITAS- JA PUOLIHITAS-HANKKEIDEN KÄSITTELYPROSESSI**

KESÄKUU 2016

## TONTINLUOVUTUS

### Yleiset periaatteet

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

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

### Hitas-omistusasuntotuotanto toteutetaan kaupungin vuokratonteille

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

Hankkeiden sujuvan etenemisen kannalta rakennuttajan on erittäin olennaista tutustua huolella tontinvarauspäätöksissä ja maanvuokrasopimuksissa (lyhyt- ja pitkäaikainen vuokraus) asetettuihin ehtoihin ja noudattaa niitä. Hankkeen rakennuttajan tulee saattaa ehdot suunnittelijoiden ja muiden hanketta valmistelevien tahojen tietoon hyvissä ajoin. Ehtojen noudattamista valvotaan aluetyöryhmissä, Hitas-työryhmässä sekä kiinteistöviraston tonttiosaston toimesta tonttien maanvuokrasopimuksia valmisteltaessa. Ongelmatilanteissa on otettava yhteyttä kiinteistöviraston tonttiosastoon (yleiset tontinluovutukseen liittyvät asiat) tai asunto-osastoon esim. Hitas- ja Puolihitas- (hintakontrolloitujen) asuntojen myyntiin liittyvissä asioissa.

Hitas-sääntelyä toteutetaan kolmella vaihtoehtoisella tavalla. Rakennuttajan kanssa voidaan sopia seuraavista menettelytavoista:

#### Hitas I

Kaupunki tulee yhtiön osakkaaksi ostamalla yhden huoneiston hallintaan oikeuttavat osakkeet.

#### Hitas II

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

Puolihitas (ent. hintakontrolloitu tuotanto)

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

## HITAS-SUUNNITELMAT

### Aluetyöryhmätyöskentely

Hankkeet valmistellaan ko. alueen työryhmässä. Alueryhmän puheenjohtajana toimii kaupungin asettama alueprojektin johtaja. Alueryhmän muita jäseniä ovat alueen kaavoittaja, tonttiosaston edustaja ja rakennusvalvonnan valmistelija. Kartta alueryhmien toimialueista ja puheenjohtajista on liitteenä.

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

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

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

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

lomakkeet löytyvät osoitteesta:

## Suunnitelmat esitellään Hitas-työryhmälle

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

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

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

## Asunto-osaston päällikkö hyväksyy Hitas-suunnitelman

Käsittelyä varten rakennuttaja toimittaa Hitas-työryhmän hyväksymät tai käsittelyn jälkeen tarkennetut suunnitelmat (rakennuslupasarjaan liitettävä aineisto) kolmena sarjana valmistelijalle asunto-osastolle, Asumisen viranomaispalvelut -yksikköön.

Suunnitelmiin liitetään seuraavat asiakirjat:

- kopio lupahakemuksesta (Rakvv 1)
- kerrosalalaskelma sillä tarkkuudella, että tarkistus on mahdollista (voi olla asemapiirroksella):  
aina tonteittain  
aina jaettuna käyttötarkoituksen mukaan asunto-, liike/toimisto-, päiväkoti- tms. kerrosalaan  
aina rakennuksittain ja kerroksittain (RakMK A2)  
ja tarvittaessa laskentarajat erillisellä piirroksella esitettynä
- lopulliset yllä mainitut ARA lomakkeet
- hankeilmoitus (RH 1)
- huoneistoluettelo (RH 2)

Valmistelija tarkistaa, että rakennuslupa-asiakirjat vastaavat Hitas-työryhmän lausuntoa ja valmistelee asian osastopäällikön päätettäväksi. Valmistelija ilmoittaa suunnitelmien hyväksymisestä rakennuttajalle ja tonttiosastolle.

Jos Hitas-työryhmä edellyttää hankkeen käsittelyä asuntolautakunnassa, asunto-osasto valmistelee esityksen em. asiakirjojen perusteella.

Suunnitelmien käsittelyyn liittyvistä asioista voi tiedustella kiinteistöviraston asunto-osastolta numerosta (09) 310 13034 (ma-pe 9-15).

## Muutokset suunnitelmiin

Jo hyväksyttyihin suunnitelmiin tehtävät **pienehköt** muutokset (esim. rakennusoikeuden ylitys 1-5 %) käsitellään asunto-osastolla. Asunto-osaston osastopäällikkö päättää muutosten hyväksymisestä. Muutospäätökset toimitetaan asunto-osaston valmistelijalle kuten edellä.

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

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

## HANKINTA-ARVON VAHVISTAMINEN

### Hankinta-arvoesityksen valmistelu Hitas-työryhmälle

Alueryhmän puheenjohtaja ja Hitas-työryhmän sihteeri valmistelevat esityksen hankinta-arvosta (hintapäätöksestä) Hitas-työryhmälle.

Hinnan hyväksymistä varten rakennuttaja toimittaa alueryhmän puheenjohtajalle rakennuttajan esityksen kohteen hankinta-arvoksi.

Hankinta-arvon perusteena käytetään ensisijaisesti urakkakilpailun mukaisia rakennuskustannuksia. Mikäli tontinvarausehdot niin edellyttävät, voidaan hankinta-arvo määrittää myös Hitas-työryhmän hyväksymän ulkopuolisen kustannuslaskijan laatiman rakennusosa-arvion perusteella tai sitovan hintapuitteen mukaisesti. Hitas-työryhmä voi tarvittaessa teettää harkintansa mukaisesti hankkeista oman vertailevan rakennusosa-arvion.

Hankinta-arvoesitykseen liitetään seuraavat asiakirjat:

- [ARA 91a/06](#) Hanketieto A-lomake, tilatiedot allekirjoitettuna
- [ARA 91b/10](#) Hanketieto B-lomake, hintaan vaikuttavia tekijöitä
- rakennusosa-arvio, yhteenveto sekä vertailu tavoitteisiin
- rakennustapaselostus
- [ARA 90/06](#) Hankinta-arvoerittely allekirjoitettuna
- urakkaohjelma ja jäljennökset tarjouspyyntökirjeestä

- jäljennös urakkatarjousten avaamiskokouksen pöytäkirjasta ja jäljennökset halvimmasta urakkatarjouksesta
- jäljennökset rakennuttamis- ja suunnittelusopimuksista pyydettäessä
- selvitys rakennuttajan omista hankinnoista
- selvitys urakkatarjouksen suhteesta suunnitelmien mukaiseen rakennusosa-arvioon sekä tehtyjen suunnitelmamuu-  
tosten perusteet.
- selvitys rakennuttajakuluista tarvittaessa

Hitas-työryhmän sihteeri lähettää käsittelypäivän kuluessa otteet tarkis-  
tamattomasta Hitas-työryhmän pöytäkirjasta liitteineen rakennuttajalle  
ja asunto-osaston valmistelijalle.

Asunto-osaston päällikkö hyväksyy hankinta-arvon

Hitas-työryhmän sihteeri toimittaa tarvittavan aineiston asunto-  
osastolle. Osastopäällikkö hyväksyy hankkeen hankinta-arvon Hitas-  
työryhmän lausunnon perusteella. Valmistelija lähettää otteen hankin-  
ta-arvon hyväksymisestä rakennuttajalle, asuntolautakunnalle, tontti-  
osastolle ja kaupunginkanslian talous- ja suunnitteluosastolle.

## **ASUNTOJEN MARKKINOINTI JA RAKENNUTTAJAN TOIMENPITEET**

Asuntojen markkinointi

Hitas-asuntojen ostajat valitaan avoimella arvonnalla, johon kaikki koh-  
teesta kiinnostuneet, vähintään 18-vuotiaat oikeustoimikelpoiset, luon-  
nolliset henkilöt voivat osallistua. Asuntojen rakennuttajan/myyjän tulee  
noudattaa kulloinkin voimassa olevia asunto-osastolta annettuja ohjei-  
ta.

Mikäli kohteen kaikkia asuntoja ei saada varattua arvonnalla perusteel-  
la, rakennuttaja saa päättää käytettävästä myyntimenettelystä ottaen  
huomioon asunto-osaston antamat ohjeet ja Hitas-asuntoja koskevat  
määräykset (mm. omistamisrajoitusta koskevat määräykset).

Arvonta koskee myös Puolihitas-asuntoja.

Omistamisrajoitusta noudatetaan Hitas I- ja II -hankkeissa

Uusia Hitas-asuntoja myydessä rakennuttaja/myyjä varmistaa ostajal-  
ta/ostajataloudelta ja kiinteistöviraston asunto-osastolta, ettei ostaja/  
ostajatalous omista muita Hitas-osakkeita.

Omistamisrajoitus ei koske Puolihitas-asuntoja.

## ASUNTO-OSASTO VALVOO HITAS-EHTOJEN NOUDATTAMISTA

Hitas-kohteet merkitään asunto-osaston rekisteriin.

Hitas-asuntojen myynnin valvontaa varten rakennuttaja toimittaa asunto-osastolle seuraavat asiakirjat:

- hyväksyttyyn hankinta-arvoon perustuva myyntihintaluettelo (jossa on jokaisen asunnon yksilöidyt tiedot/hinnat)
- yhtiöjärjestys
- kopiot kauppakirjoista
- tieto valmistumisesta (ns. muuttokirje, kun valmistumisaika on tiedossa)

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

Omistamisrajoitus Hitas I- ja II -uustuotannon myynnissä

Ennen kaupan tekoa rakennuttaja on velvollinen tarkistamaan asunto-osastolta ostajan/ostajatalouden mahdolliset Hitas-asuntojen omistukset.

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

Asiakirjat voi toimittaa asunto-osastolle myös sähköpostitse osoitteeseen [hitas@hel.fi](mailto:hitas@hel.fi)

Hitas-rekisteri on asunto-osastolla

Asunto-osasto vahvistaa Hitas-asuntojen enimmäishinnan jälleenvyyntiä varten. Omistajamuutokset kirjataan rekisteriin (isännöitsijän ilmoitus).

Ohjeet ja neuvonta

Hitas-asuntojen arvontaan ja markkinointiin liittyvistä ohjeista ja niiden tulkinnasta vastaa asunto-osasto.

Puolihitas-asuntojen jälkimarkkinoita ei säännellä.

## YHTEYSTIEDOT

Alueryhmien puheenjohtajat:

Hannu Asikainen	(09) 310 79787
Kimmo Kuisma	(09) 310 25808
Leena Pasonen	(09) 310 36104
Niina Puumalainen	(09) 310 25475
Outi Sääntti	(09) 310 25976
Pirjo Siren	(09) 310 25699
Ritva Tanner	(09) 310 25560
Veijo Väyrynen	(09) 310 36169

Hitas-työryhmän sihteeri:

Ville Vastamäki, puh (09) 310 25902

Tonttiosasto:

Ko. alueen tontinluovutusten vastaava valmistelija, lisätiedot:  
[www.hel.fi/kv/tontti](http://www.hel.fi/kv/tontti)

Asunto-osasto:

Suunnitelmien ja hankinta-arvojen hyväksyminen:

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

Toimenpiteet hankinta-arvopäätöksen jälkeen:

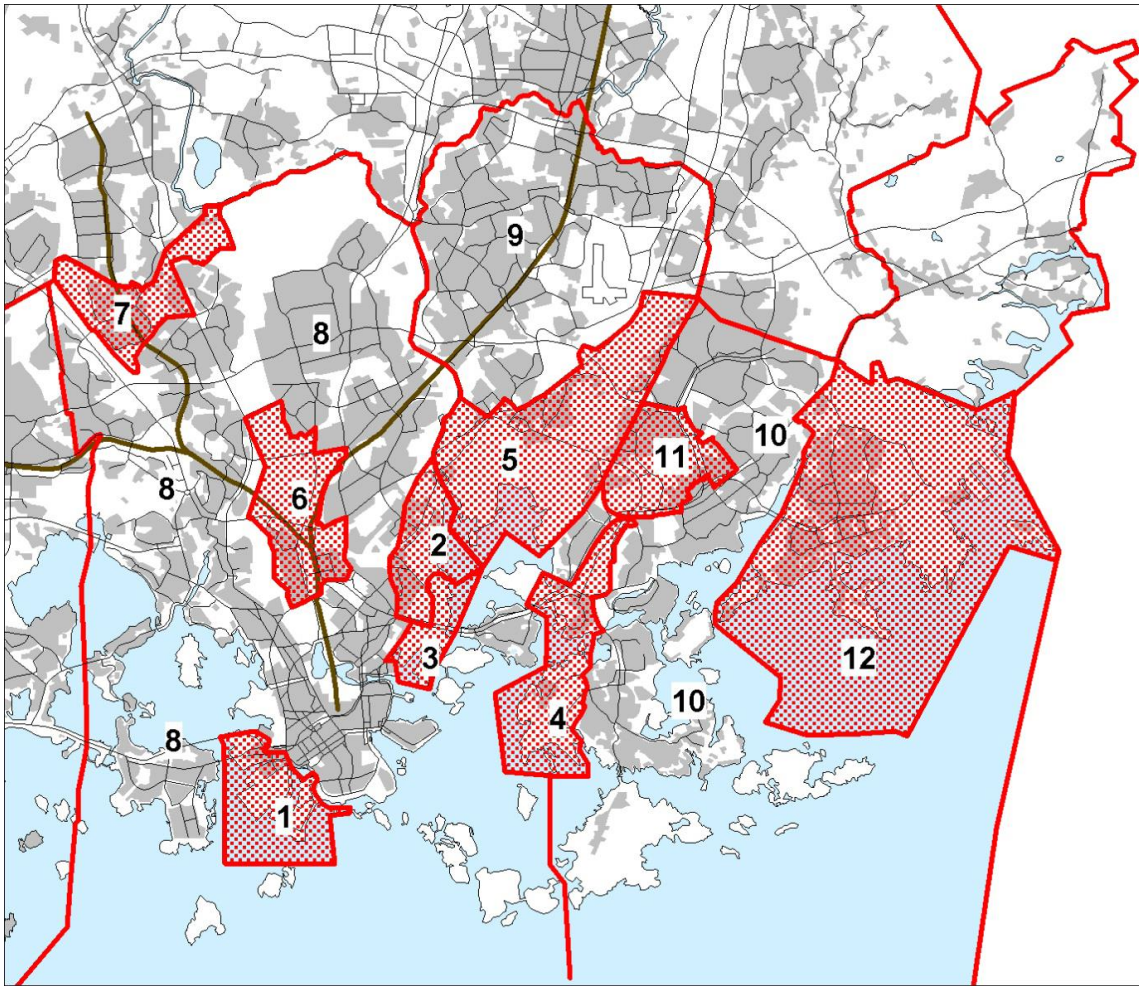
suunnittelija Riitta Lehtinen puh (09) 310 34155  
tai numerosta (09) 310 13033 (ma-pe 9-11).

## LIITE

Kartta alueryhmien toimialueista ja puheenjohtajista



**Liite: HITAS - ALUERYHMÄT JA NIIDEN PUHEENJOHTAJAT 2016 -**



**1. Länsisatama**

Projektinjohtaja Outi Sääntti

**3. Kalasatama**

Projektinjohtaja Hannu Asikainen

**5. Viikki**

Projektinjohtaja Kimmo Kuisma

**7. Kuninkaankolmio**

Projektinjohtaja Kimmo Kuisma

**9. Koilliset kaupunginosat**

Projektinjohtaja Ritva Tanner

**11. Myllypuro**

Projekti-insinööri Veijo Väyrynen

**2. Arabia-Hermanni**

Projektinjohtaja Niina Puumalainen

**4. Kruunuvuorenranta**

Projektinjohtaja Pirjo Siren

**6. Pasila**

Projektinjohtaja Niina Puumalainen

**8. Läntiset kaupunginosat**

Projektinjohtaja Ritva Tanner

**10. Itäiset kaupunginosat**

Projektinjohtaja Ritva Tanner

**12. Vuosaari**

Projektinjohtaja Leena Pasonen