

Täydennys- rakentamisen minimessut

27.11.2024

Helsinki

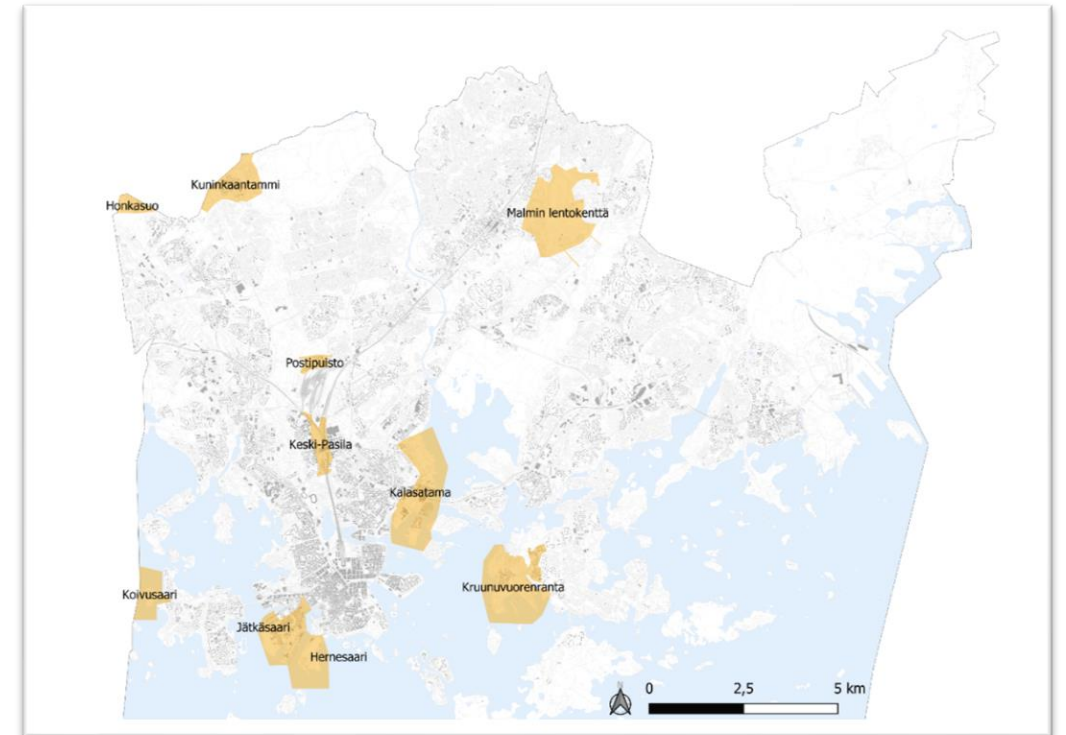


Tietoa täydennysrakentamisesta

- Täydennysrakentamisella tarkoitetaan uusien asuntojen rakentamista vanhoille asuinalueille: täydennysrakentaminen on rakentamista olemassa olevien rakennusten yhteyteen, lomaan tai lähistölle.
- Täydennysrakentaminen on taloyhtiöille ja kiinteistöjen omistajille vapaaehtoista. Parhaimmillaan taloyhtiö voi saada oman tonttinsa täydennysrakentamisesta merkittäviä tuloja ja rahoittaa sen avulla esimerkiksi taloyhtiön parannuksia ja peruskorjauksia.
- Helsingin kaupungin tavoitteena on tehdä täydennysrakentamisesta helpompaa taloyhtiöille ja kiinteistönomistajille. Jo yli puolet Helsingin uusista asunnoista syntyy täydennysrakentamisen kautta.

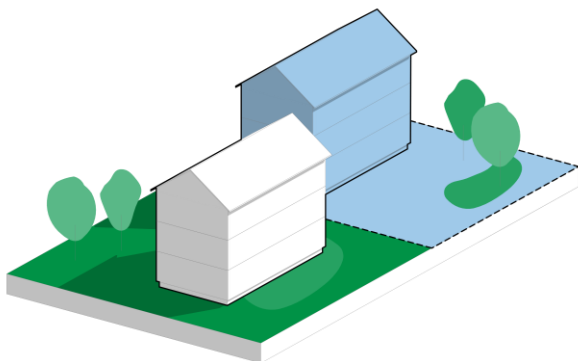
Täydennysrakentamisen rajaukset

- Täydennysrakentamisen määritelmän ulkopuolelle jätetään rakentaminen Helsingin asuinrakentamisen projektialueilla. Projektialueet eivät ole mukana tarkastelussa, sillä ne eivät varsinaisesti täydennä olemassa olevia asuinalueita, vaan ovat kokonaan uusia isompia aluekokonaisuuksia.
- Täydennysrakentaminen pitää sisällään uudisrakentamisen, käyttötarkoituksen muutoksen sekä laajentamisen (kattaen rakennuksen korottamisen, jatkamisen tai laajentamisen).
- Tilastoissa mukaan lasketaan kaikki hankkeet, joiden rakennusluvassa on ilmoitettu uusia huoneistoja. Muun kuin uudisrakentamisen (esim. konversiot, ullakkorakentaminen, huoneistojen jakaminen tms.) osuus on noin 10 % kokonaisuudesta.

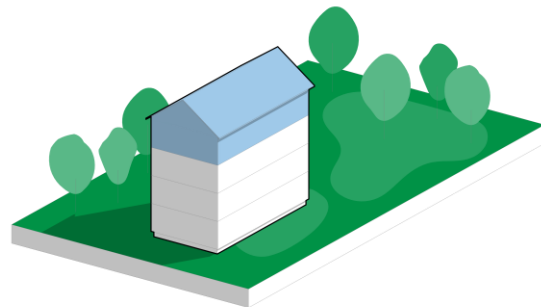


Kuva: Helsingin projektialueet

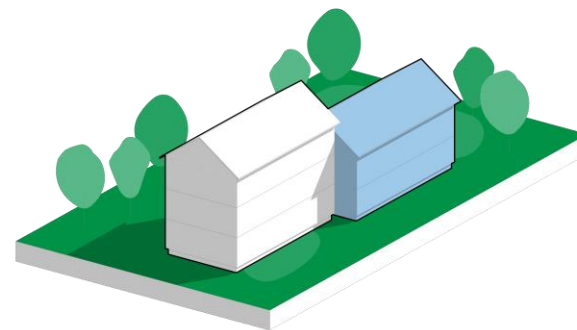
Täydennysrakentamisen tapoja



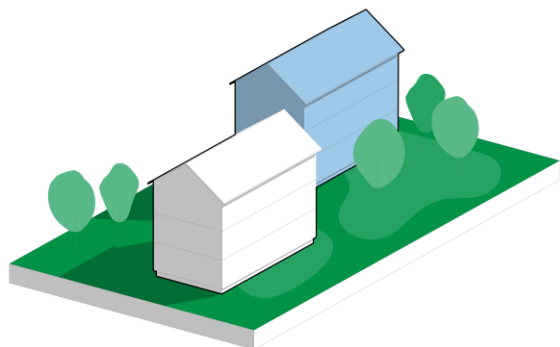
Nykyisen tontin
lohkominen



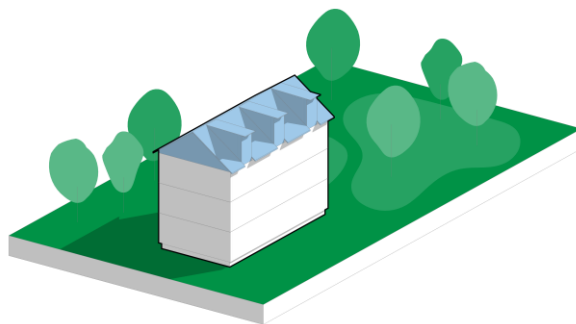
Rakennuksen
korottaminen



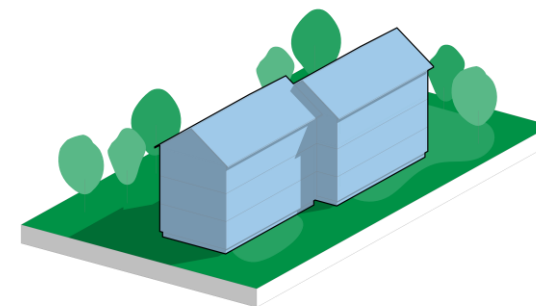
Rakennuksen jatkaminen tai
laajentaminen



Uusi rakennus
nykyiselle tontille



Ullakko-
rakentaminen



Rakennuksen purkaminen ja
uuden rakentaminen

Täydennysrakentamisen neuvontaa

- Täydennysrakentamisen minimessut ovat osa täydennysrakentamisen neuvontakokeilua, jonka kaupunki on toteuttanut tänä vuonna. Pilottialueina ovat olleet Kontula, Lauttasaari ja Länsi-Pakila. Kaupungin kilpailuttama suunnittelutoimisto Muuan Oy on tarjonnut kiinnostuneille taloyhtiöille ja kiinteistöjen omistajille alkuvaiheen neuvontaa.
- Kaikilla Helsingin alueilla taloyhtiön edustaja tai kiinteistön omistaja voi olla hankkeen selvittämiseen liittyen suoraan yhteydessä Helsingin kaupungin asemakaavoitukseen. Kaavoittajien yhteystietoja alueittain: [Helsingin karttapalvelu](#)
- Jos on kyse kaupungin vuokraaman asuintontin täydennysrakentamisesta, taloyhtiön edustaja voi olla yhteydessä sähköpostitse kaupungin maanhankintatiimiin: taydennysrakentaminen@hel.fi
- Yleistietoa täydennysrakentamisesta: <https://taydennysrakentaminen.hel.fi/>

Täydennysrakentamisen asiakaspolku

Täydennysrakentaminen tai kumppanuuskaavoitus yksityiselle maalle (kerrostalo)

RAKENTAMISEN ENNAKOIVA VALMISTELU (I-IV)

RAKENTAMINEN

	I	II	III	IV	V
	OPTIMIAIKA 24 KUUKAUTTA			OPTIMIAIKA 2 KK	OPTIMIAIKA 18-20 KK
VAIHE	Tavoitteet ja tarpeet selväksi	Kaavamuutos	Suunnitelmat valmiiksi	Rakennusluvan valmistelu ja hakeminen	Rakentaminen ja valmiin talon hyväksyttäminen
TOIMENPITEET	<ol style="list-style-type: none"> Hankealoite kaavoitukseen Kaavamuutos-hakemuksen tekeminen Maankäytön suunnitelman työstö 	<ol style="list-style-type: none"> Kaavamuutosprosessi ja mahdollinen maankäyttösopimusmenettely Alueryhmätyön aloitus 	<ol style="list-style-type: none"> Suunnitelmien tarkentaminen <ol style="list-style-type: none"> Alueryhmätyö (kerrostalot) tai Ennakkoneuvottelut 	<ol style="list-style-type: none"> Rakennusluvan valmistelu ja hakeminen 	<ol style="list-style-type: none"> Työmaan perustaminen <ol style="list-style-type: none"> Työmaavuokraukset ja kaivuluvat Yhteisjärjestelyistä ja rasitteista sopiminen Erytysuunnitelmien toimittaminen ja katselmusten tilaus
KRIITTISET TUOTOKSET	Kaavamuutoshakemus ja sen liitteenä alustava maankäytön suunnitelma	Hyväksytty asemakaava, maankäyttösopimus, ensimmäinen alueryhmämuistio	Tarkennetut suunnitelmat, Varmistus tontin liittymisestä yleisiin alueisiin, alueryhmän lausunto	Rakennuslupa	Hakemus ja lupa alueiden väliaikaiskäytöstä, sopimukset rasitteista ja yhteisjärjestelyistä, tarkastuspöytäkirjat
	ASIAKKAAN PÄÄTÖKSET	ASIAKKAAN PÄÄTÖKSET	ASIAKKAAN PÄÄTÖKSET	ASIAKKAAN PÄÄTÖKSET	ASIAKKAAN PÄÄTÖKSET

Täydennysrakentaminen kaupungin vuokratontille (kerrostalo)

RAKENTAMISEN ENNAKOIVA VALMISTELU (I-IV)

RAKENTAMINEN

	I	II	III	IV	V
	OPTIMIAIKA 24 KUUKAUTTA			OPTIMIAIKA 4 KK	OPTIMIAIKA 18-20 KK
VAIHE	Tavoitteet ja tarpeet selväksi yhdessä	Kaavamuutos	Suunnitelmat valmiiksi	Rakennusluvan valmistelu ja hakeminen	Rakentaminen ja valmiin talon hyväksyttäminen
TOIMENPITEET	<ol style="list-style-type: none"> Alkuvaiheen neuvottelut Kaavamuutos-hakemuksen valmistelu Maankäytön suunnitelman työstäminen 	<ol style="list-style-type: none"> Kaavamuutosprosessi Alueryhmätyön aloitus Toteuttamis-sopimuksen valmistelu ja allekirjoittaminen 	<ol style="list-style-type: none"> Suunnitelmien tarkentaminen <ol style="list-style-type: none"> Alueryhmätyö Ennakkoneuvottelut 	<ol style="list-style-type: none"> Rakennusluvan valmistelu ja hakeminen Olemassa olevan maanvuokrasopimuksen muutokset ja uuden pitkäaikaisen maanvuokrasopimuksen allekirjoittaminen 	<ol style="list-style-type: none"> Työmaan perustaminen <ol style="list-style-type: none"> Työmaavuokraukset ja kaivuluvat Yhteisjärjestelyistä ja rasitteista sopiminen Erityissuunnitelmien toimittaminen ja katselmusten tilaus
KRIITTISET TUOTOKSET	Kaavamuutoshakemus ja sen liitteenä alustava maankäytön suunnitelma	Hyväksytty asemakaava, ensimmäinen alueryhmämuistio, toteuttamissopimus	Tarkennetut suunnitelmat, varmistus tontin liittymisestä yleisiin alueisiin, alueryhmän lausunto	Rakennuslupa, uusi maanvuokrasopimus	Hakemus ja lupa alueiden väliaikaiskäytöstä, sopimukset rasitteista ja yhteisjärjestelyistä, tarkastuspöytäkirjat
	ASIAKKAAN PÄÄTÖKSET	ASIAKKAAN PÄÄTÖKSET	ASIAKKAAN PÄÄTÖKSET	ASIAKKAAN PÄÄTÖKSET	ASIAKKAAN PÄÄTÖKSET

Esimerkki: Asiakkaan toimintaa täydennysrakennettaessa vuokratontille

I Tavoitteet ja tarpeet selväksi yhdessä

Alkuvaiheen neuvottelut

TEHTÄVÄ

- Tiedon hankinta täydennysrakentamismahdollisuudesta
- Yhteys kaupunkiin
- Ensimmäinen yhteiskokous kaupungin kanssa hankkeen alustavista reunaehdoista
- Taloyhtiötä edustavan edunvalvojan palkkaaminen
- Toinen yhteiskokous kaupungin kanssa maankäytön suunnittelusta
- Mandaatti yhtiökokoukselta hankkeen selvittämiseen
- Taloyhtiön tavoitteiden kirkastaminen
- Talousyhtälön tarkentaminen: toteutussuunnittelun ja rakennuttamisen kustannukset ja neuvottelut kaavoituksen kanssa
- Alustava maankäyttösuunnitelma
- Hankkeen kannattavuusarviointi ja hankkeen rahoituksesta päättäminen

ASIAKKAAN TOIMINTA

- Hakee tietoa ja kontaktoi kaupungin
- Saa yhteiskokouksessa tiedon alustavista reunaehdoista ja prosessin kulusta
- Taloyhtiön hallitus hankkii mandaatin hankkeen selvittämiseen ja voi palkata edunvalvojan asioiden edistämiseen
- Yhteissuunnittelua kaupungin edustajan kanssa, täydennysrakentamis-potentiaalin ja rakentamisen reunaehtojen selvittäminen
- Taloyhtiötä edustava edunvalvoja kiinnittää tarvittavat suunnittelijat ja johtaa suunnittelun vaihtoehtoiseen ja laajuushaarukoiteineen
- Yhtiökokous valtuuttaa hallituksen jatkamaan suunnittelua ja päättää, millä toteutusmallilla jatkaa hanketta
- Asiakas hankkii maankäytön suunnitelman, jossa yleispiirteisesti talojen massoittelu ja isot linjat, mahdollisesti aiesopimus rakennusliikkeen kanssa
- Taloyhtiön hallitus tilaa hyväksytyyn maankäytön suunnitelman pohjalta kannattavuusarvioinnin (erillinen hankesuunnitelma tai toteuttajakumppanin tarjous) ja päättää rahoitusmallista tai pyytää alustavia indikaatiivisia tarjouksia

Kaavamuutoshakemuksen tekeminen

- Kaavan valmistelu ja neuvottelut
- Yhteinen kaavahakemus ja sopimus AM-ehdoista (asumisen ja maankäytön ohjelmaan pohjautuvat linjaukset)

- Rakennuttajakonsultti ja hankkeen arkkitehti neuvottelevat kaavoittajan ja tonttipuolen kanssa ratkaisuihin.
- Yhtiökokous tekee päätöksen kaavamuutoshakemuksesta ja allekirjoittaa kaupungin valmisteleman hakemuksen

II Kaavamuutos

Kaavamuutosprosessi

TEHTÄVÄ

- Kaavamuutosprosessi alkaa, kun OAS (osallistumis- ja arviointisuunnitelma) tulee vireille
- Kaupunki ja asiakas sopivat kaavaan liittyvistä selvityksistä

ASIAKKAAN TOIMINTA

- Seuraa vuorovaikutusprosessia ja reagoi siihen, edistää taloyhtiön sisäistä vuorovaikutusta
- Valmistele ja hankkii tarvittavat selvitykset

Alueryhmätyön aloitus

- Tarkempien suunnitelmien valmistelu
- Ensimmäinen alueryhmäkokous mahdollinen

- Valmistele tarkempia suunnitelmia
- Osallistuu kaupungin koolle kutsumaan alueryhmään, jossa alustavat, tarkennetut suunnitelmat käydään läpi

Toteuttamissopimuksen valmistelu ja allekirjoittaminen

- Sopimus kaavan toteuttamisen ehdoista, oikeuksista ja vastuista, mm. myöhemmin tehtävistä maanvuokrasopimuksista
- Toteuttamissopimus allekirjoitukseen

- Neuvottelee toteuttamisen ehdoista
- Yhtiökokous tekee päätöksen rakennusoikeuden myynnistä kaupungille tai rakennusliikkeelle tai hankkeen toteuttamisesta itse. Jos rakennusoikeus myydään rakennusliikkeelle, taloyhtiö neuvottelee sopimuksen rakennusliikkeen kanssa. Tätä varten voidaan käyttää rakennuttajakonsulttia tai tarvittaessa asiaan perehtynyttä juristia.
- Yhtiökokous tekee päätöksen toteuttamissopimuksesta, asiakas allekirjoittaa sopimuksen

III Suunnitelmien valmistelu

Suunnitelmien tarkentaminen

TEHTÄVÄ

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

ASIAKKAAN TOIMINTA

- Saa palautetta suunnitelmista, esittää mahdolliset poikkeamistarpeet
- Käy ennakkoneuvotteluja rakennusvalvonnan kanssa
- Saa tiedon kaupungilta tonttijaosta
- Varmistaa rakentamiskelpoisuuteen liittyvät asiat
- Tilaa johtokartat
- Allekirjoittaa kauppakirjan
- Pyytää lausuntokokousta rakennuslupaa varten

IV Rakennusluvan valmistelu ja hakeminen

Rakennusluvan hakeminen ja saaminen	
TEHTÄVÄ	ASIAKKAAN TOIMINTA
<ul style="list-style-type: none">Rakennusluvan hakeminenRakennusluvan saaminen	<ul style="list-style-type: none">Hakee rakennuslupaa tarkennettujen suunnitelmien, toteuttamissopimuksen ja alueryhmämuistion pohjaltaSaa tiedon rakennusluvasta, kun suunnitelmat ja piirustukset on hyväksytty. Jos hakemuksessa on korjattavaa, muokkaa sitä vaatimusten mukaiseksi.
Olemassa olevan maanvuokrasopimuksen muutokset ja uuden pitkäaikaisen maanvuokrasopimuksen allekirjoittaminen	
<ul style="list-style-type: none">Vuokrasopimusmuutokset (vanhan sopimuksen muokkaaminen ja uuden sopimuksen tekeminen)	<ul style="list-style-type: none">Allekirjoittaa uuden pitkäaikaisen vuokrasopimuksen, liitteinä rasitesopimukset

V Rakentaminen ja valmiin talon hyväksyttäminen

Työmaan perustaminen

TEHTÄVÄ	ASIAKKAAN TOIMINTA
<ul style="list-style-type: none">• Maanrakennustyöt• Rakentaminen ylöspäin rakennusluvan ja uuden vuokrasopimuksen ehtoja noudattaen voi alkaa, kun vastaava työnjohtaja ja kvv-vastaava hyväksytty sekä työmaan aloituskokous on pidetty tai aloittamisilmoitus tehty• Rasite- ja yhteisjärjestelyasioiden mahdolliset muutokset• Muita mahdollisia rakentamisen aikaisia toimenpiteitä:<ul style="list-style-type: none">• Mahdollinen työmaa-aluevuokraus• Katualueen kaivuulupien hakeminen• HSY-liitoskohtalausunnon hakeminen, Heleniltä kaukolämpö / maalämpö• Puukatselmus, louhinta• Rakentaminen käynnissä rakennuslupamääräysten mukaisesti	<ul style="list-style-type: none">• Aloittaa maanrakennustyöt kaupungin tekemän maastoon merkinnän sekä sijainnin merkinnän ja sijaintikatselmuksen jälkeen, tilaa kaivuluvan ja sijoitussopimuksen (jos yleisellä alueella), tarvittaessa tilapäiset liikennejärjestelyt• Hyväksyttää työmaasta vastaavat henkilöt ja osallistuu työmaan aloituskokoukseen• Sopii mahdollisista rasite- ja yhteisjärjestelyasioiden muutoksista• Sopii muista mahdollisista rakentamisen aikaisista tarvittavista toimenpiteistä

Erityissuunnitelmien toimittaminen ja katselmusten tilaus

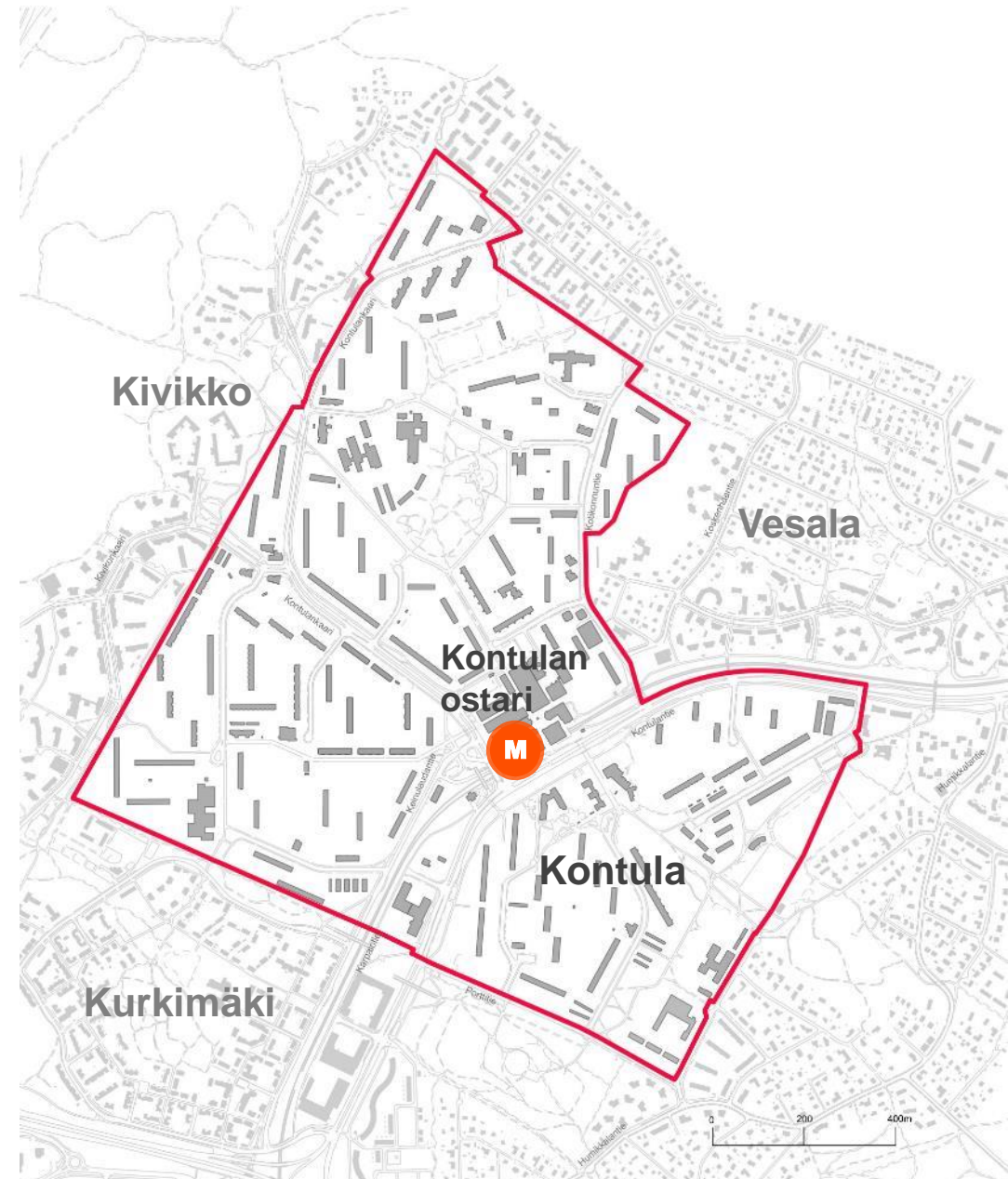
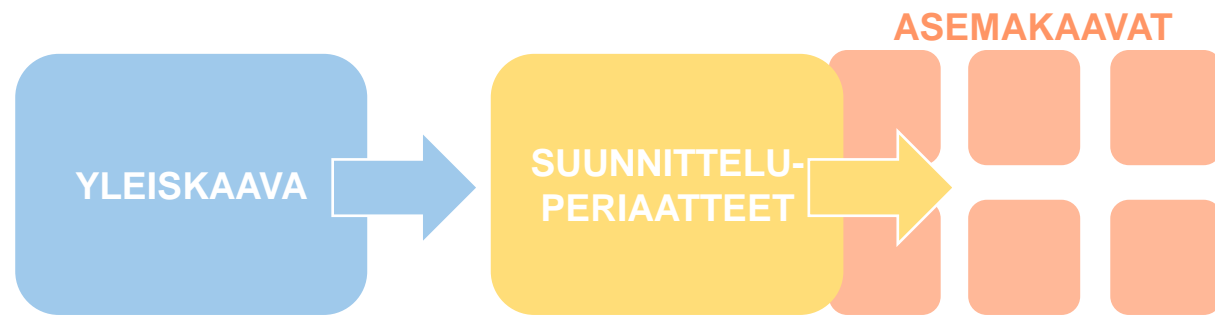
<ul style="list-style-type: none">• Erityissuunnitelmien valmistelu ja toimittaminen kaupungille• Katselmusten tekeminen	<ul style="list-style-type: none">• Valmistelee ja toimittaa erityissuunnitelmat• Tilaa katselmuksia
---	---

Kohti kaavamuutosta - esimerkkinä Kontula

Kontulan kerrostaloalueen suunnitteluperiaatteet

Suunnitteluperiaatteet hyväksyttiin kaupunkiympäristölautakunnassa 22.9.2020

Täydennysrakentamisen suunnitteluperiaatteet tukevat alueen rakennuskannan täydentymistä, rakennusten uusimisia ja peruskorjauksia sekä ennakoivat raidehankkeiden rakentumista alueelle ja ohjaavat asemakaavoitusta.



Kontulan kerrostaloalueen suunnitteluperiaatteet

- [Suunnitelmat kartalla \(hel.fi\)](#)
- Suunnitteluperiaatteiden ja lähtökohtia-osuuden lisäksi on tutkittu mm. alueen pysäköinnin ratkaisuja, kaupallista kehittämistä ja kävely- ja pyöräily-ympäristöä

Suunnitelman tyyppi	Muut suunnitelmat
Diainumero	2015-012847
Hankkeen kuvaus	Kontulan kerrostaloalueelle laaditaan täydennysrakentamisperiaatteet ohjaamaan alueen kehittämistä sekä yksittäisten tonttien täydennysrakentamista.
Hankeesta vastaavat	Arkkitehti Laura Viljakainen, puhelin 310 37243



Liitteet:

[Pöytäkirja 22.9.2020](#)

[Sijaintikartta](#)

[Ilmakuva](#)

[Kontulan kerrostaloalueen suunnitteluperiaatteiden lähtökohtia, 8.9.2020](#)

[Kontulan kerrostaloalueen täydennysrakentamisen suunnitteluperiaatteet 22.9.2020](#)

[Vuorovaikutusraportti 8.9.2020](#)

[Aluesuunnitelman, palvelutalaverkkoselvityksen ja kaavoituksen yhteisten asukastilaisuuksien muistiot. Mellunkylän aluefoorumin muistiot sekä Uutta Itä-Helsinkiä! – tapahtuman muistiot](#)

[Täydennysrakentamisen alueelliset pysäköintiratkaisut, WSP Finland Oy ja Ramboll Finland Oy, 2019](#)

[Mellunkylän kävely- ja pyöräily-ympäristön ja kaupunkitilojen analyysi- ja visiotyö, 2 osaa, Ramboll Finland, 2020](#)

[Kontulan kaupallinen kehittäminen, Colliers International 2018](#)

[Päätöshistoria](#)

[Saate](#)

[Suunnitteluperiaatteiden aluerajaus](#)

[Suunnitteluperiaatteet, luonnos](#)

[Suunnitteluperiaatteiden lähtökohtia, luonnos](#)

[Yhteiset asukastilaisuudet 9.10.2017 ja 11.10.2017](#)

[Aluefoorumin kaavoituspiste 20.11.2017](#)

[Tiedote 28.4.2016](#)

Oma vai vuokratontti?

Täydennysrakentaminen tai kumppanuuskaavoitus yksityiselle maalle

VAIHE	Tavoitteet ja tarpeet selväksi yhdessä	Kaavamuutos
	TOIMENPITEET	<ul style="list-style-type: none"> Hankealoite kaavoitukseen aska Maankäytön suunnitelman työstö aska Kaavamuutos-hakemuksen tekeminen aska
KRIITTISET TUOTOKSET	Kaavamuutoshakemus ja sen liitteenä alustava maankäytön suunnitelma	Hyväksytty asemakaava, maankäyttö-sopimus, ensimmäinen alueryhmämuistio
	ASIAKKAAN PÄÄTÖKSET	ASIAKKAAN PÄÄTÖKSET

Täydennysrakentaminen kaupungin vuokratontille

VAIHE	Tavoitteet ja tarpeet selväksi yhdessä	Kaavamuutos
	TOIMENPITEET	<ul style="list-style-type: none"> Alkuvaiheen neuvottelut make Kaavamuutos-hakemuksen luonnoksen työstö make Maankäytön suunnitelman työstö aska
KRIITTISET TUOTOKSET	Kaavamuutoshakemus ja sen liitteenä alustava maankäytön suunnitelma	Hyväksytty asemakaava, ensimmäinen alueryhmämuistio, toteuttamissopimus
	ASIAKKAAN PÄÄTÖKSET	ASIAKKAAN PÄÄTÖKSET

Asemakaava*

Yleisimmät vaiheet ja vuorovaikutuspisteet:



Kommentointi:

Mielipiteen esittäminen osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta (OAS) ja valmisteluaineistosta.

Kommentointi:

Mielipiteen esittäminen luonnosaineistosta.

Nähtävilläolo:

Kuntalainen voi tehdä kaavaehdotuksesta kirjallisen muistutuksen. Nähtäville asetetaan kaavakartta sekä kaavaselostus.

Valitusoikeus:

Hyväksymispäätöksestä mahdollisuus valittaa (hallinto-oikeus, korkein hallinto-oikeus).

Voimaantulosta kuuluttaminen:

Kaava kuulutetaan voimaan, jos hyväksymispäätöksestä ei valiteta tai jos valitukset on hylätty.

Muu vuorovaikutus:

Suunnitelmakohtaiset muut mahdolliset vuorovaikuttamisen tavat asukkaiden kokemusten ja / tai palautteen keräämiseen.

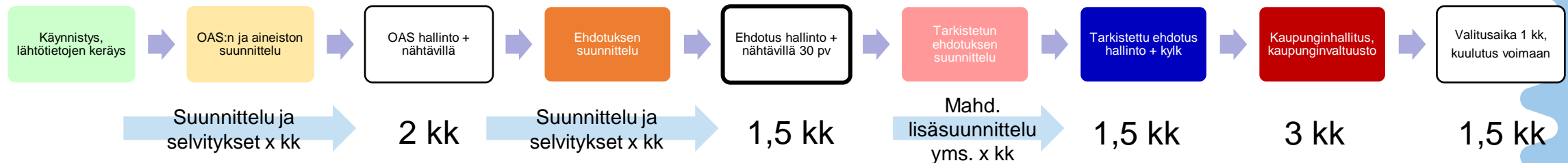
Muu vuorovaikutus:

Suunnitelmakohtaiset muut mahdolliset vuorovaikuttamisen tavat asukkaiden kokemusten ja / tai palautteen keräämiseen.

Kaavaprosessiesimerkki

M kaava ns. tavanomainen kaava

- OAS ja valmisteluaineisto samanaikaisesti esillä
- Kaavaehdotus laitetaan julkisesti nähtäville ennen kuin se viedään lautakuntaan
- Kaava viedään lautakuntaan ensimmäisen kerran nähtävillä olon jälkeen tarkistettuna ehdotuksena
- Kaupunginvaltuusto hyväksyy kaavan



Kiitos!

Täydennysrakentamisen minimissujen näytteilleasettajat

Suunnittelutoimistot

A-Insinöörit Oy
Ideastructura Oy
Muuan Oy

Sopimusasiantuntijat

Asianajotoimisto Kuhanen,
Asikainen & Kanerva Oy

Haglex Oy

Rakennuttajakonsultit

Readcon Oy
Realidea Oy
Sitowise Oy

Rakennusliikkeet

Adapteo Finland Oy
Den Finland Oy
Fira Rakennus Oy
Honkarakenne Oyj
Jatke Uusimaa Oy

Rakennuttajat

Avain Yhtiöt Oy
Sfääri Group Oy

Talotoimittajat

Passiivikivitalot Nordic Oy

Muut

Helsinki

Helsingin kaupunki, Kiinteistöliitto