

# Sisältö

<b>Lukijalle</b> .....	3
<b>1. HANKEAIHIOVAIHE</b> .....	9
Hankeaihiot .....	9
Rekisteritiedot .....	10
Kaavamuutosmahdollisuudet .....	11
Hankeaihiovaranto .....	13
Markkinaselvitys .....	13
Lähiympäristöselvitys .....	14
Visio tulevasta hankkeesta .....	15
Alustava kannattavuuslaskelma .....	16
Aie- ja esisopimus .....	17
Tonttivaranto .....	17
<b>2. HANKESUUNNITTELUVAIHE</b> .....	19
Hankkeen käynnistäminen .....	20
Nimetään hankkeen vetäjä .....	20
Valmistellaan kaavamuutosta valitsemalla arkkitehti .....	22
Kaavamuutosprosessi .....	23
Viitesuunnitelma .....	25
Alustava pohjatutkimus ja maaperän haitta-aineselvitys .....	27
Huoneistojakauma .....	28
Muuntojoustavuus .....	29
Tilaohjelma .....	31
Vanhan rakennuksen purku .....	31
Vanhat liittymät .....	34
Tilaohjelman hyväksyntä .....	34
Nimetään rakennuttaja-asiamies ja tilintarkastaja .....	34
Jakautumisprosessi .....	35
Asunto- ja kerros pohjat .....	35
Sijoittajamyynti .....	38
ARA-hanke .....	40
Projekti aikataulu .....	43
Kannattavuuslaskelma .....	43
Tontin osto tai vuokraus ja suunnittelun käynnistämispäätös .....	47
Tarkentava pohjatutkimus .....	48

<b>3. LUONNOSSUUNNITTELUVAIHE</b> .....	49
Suunnittelupalaveri.....	50
Alustavan luonnoksen hyväksyntä.....	53
Mallintaminen.....	54
Suunnitteluohje.....	54
Liiketilat.....	56
Pysäköintihalli.....	59
Myytävät varastot.....	62
Erityissuunnittelijoiden valinta.....	63
Suunnitteluaiakataulus.....	65
Ensimmäinen suunnittelukokous.....	68
Valtakirja pääsuunnittelijalle.....	69
Esittelyaineisto.....	69
Pätevyudet.....	70
Perustetaan uusi Asunto oy.....	71
Lohkominen.....	72
Turvallisuuskoordinaattori.....	72
Rakennuttajan turvallisuusasiakirja.....	73
Projektipankki.....	74
Kosteudenhallintakoordinaattori.....	74
Lupapiste.....	75
Laskujen maksatus.....	76
Tekniset tilavaatimukset.....	77
Rakennetyypit.....	77
Suunnittelukokoukset.....	78
Uusi kannattavuuslaskelma ja raportointi.....	78
Rakennuslupasuunnitelmien tarkastus ja hyväksyntä.....	79
Piha- ja pinnantasaussuunnitelma.....	80
Palotekninen suunnitelma.....	80
Nostopaikat ja pelastustiet.....	81
Perustamistapalausunto ja hulevesisuunnitelma.....	81
Liittymät.....	82
Rakennesuunnittelijan riskitarkastelut.....	83
Meluselvitys.....	83
Jäteselvitys.....	84
Energiaselvitys ja ylälämpösimulointi.....	84
Matkapuhelinten kuuluvuus.....	85
Yhteisjärjestelysopimus, rasitteet.....	85
Kaupunkikuvalautakunta.....	86
Rekisteritiedot.....	86
Rakennuslupahakemus.....	86

<b>4. RAKENNUSLUPAVAIHE</b> . . . . .	88
Suunnitelmien lukitus . . . . .	89
Rakennuslupahakemuksen täydennys . . . . .	89
Mitoitetut pohjakuvat . . . . .	89
Erytissuunnittelu . . . . .	90
Maanrakennusurakan tarjouspyyntöaineisto . . . . .	92
ARA-hankkeen valmistelu . . . . .	93
Rakennustapaselostus . . . . .	94
Liiketilän rakennustapaselostus . . . . .	95
Elementtisuunnittelun lähtötiedot . . . . .	97
Tarkennettu huoneistoluettelo . . . . .	99
Materiaalitaulukko . . . . .	99
Hissitiedot . . . . .	100
Rakennuslupa-aineisto . . . . .	100
Ennakkomarkkinointiaineisto . . . . .	101
Turva-asiakirjat . . . . .	102
Myyntiesite . . . . .	103
Yhtiölainatarjous . . . . .	103
Jyvitystaulukon ja hinnaston laadinta . . . . .	104
Maksuaikataulu . . . . .	111
Ennakkomarkkinointi . . . . .	111
<b>5. TOTEUTUSVAIHE</b> . . . . .	113
Yhtiöjärjestyksen päivitys . . . . .	114
Rakennusluvan lainvoimaisuus . . . . .	114
Suunnitelmakatselmus . . . . .	114
Kustannusarvio . . . . .	115
Perustajaurakkasopimus . . . . .	116
Suorituskyvyttömyysvakuus . . . . .	117
Taloussuunnitelma . . . . .	118
Liittymissopimukset . . . . .	120
Myyntimappi . . . . .	121
Kauppakirjan liite . . . . .	122
RS-sopimus . . . . .	124
Rakentamispäätös . . . . .	124
Elementtisuunnittelun aloituskokous ja elementtisuunnitteluaikataulu . .	125
Viranomaisen aloituskokous . . . . .	126
Hallinnanjakosopimus . . . . .	129
Asuntomyynti . . . . .	129
Asuntojen muutostyöt . . . . .	130
Osakkeenostajien kokous . . . . .	131

Työmaakokoukset . . . . .	132
Tiedote rakentamisen edistymisestä . . . . .	133
Harjannostajaiset . . . . .	133
Lukituskaavion laadinta . . . . .	133
Mallihuoneisto. . . . .	134
Isännöitsijän ja huoltoliikkeen valinta . . . . .	134
Huoltokirja eli käyttö- ja huolto-ohje . . . . .	135
Muuttokirje . . . . .	136
Asunnon tarkastus . . . . .	136
Luovutusvaiheen suunnitelmat . . . . .	137
Asukaskansio . . . . .	138
Kohteen käyttöönotto- ja loppukatselmus . . . . .	138
Vastaanottokatselmus . . . . .	140
Hallinnonluovutus . . . . .	142
Hankkeen vetäjä . . . . .	143
Liite 1. Suunnitteluohjeen malli . . . . .	144
Liite 2. Muistilista suunnitelmakatselmuksessa läpi käytävistä suunnitelmista . . . . .	147
Viitteet . . . . .	155