

Maapoliittiset linjaukset 2

Maanhankinta ja asemakaavoitukseen
liittyvät maapoliittiset periaatteet

Soveltamisohje

Sisältö

1. MAANHANKINTA	3
1.1 STRATEGINEN MAANHANKINTA	3
1.2 OPERATIIVINEN MAANHANKINTA	3
1.3 HANKINTAMENETELMÄT	3
1.4 HINNOITTELU.....	4
1.5 STRATEGISEN MAANHANKINNAN PAINOPISTEALUEET	4
2. MAANKÄYTTÖSOPIMUKSET.....	5
2.1 KAUPUNGIN JA MAANOMISTAJAN VÄLINEN SOPIMUS.....	5
2.2 MAANKÄYTTÖKORVAUKSEN YLEISET KORVAUSPERIAATTEET	5
2.3 ARVONNOUSUN MÄÄRITTÄMINEN	6
2.3.1 Arvonnousussa vähennyskeltottomista kustannuksista.....	6
2.3.2 Tilusvaihtoperiaate	6
2.4 MUUT SOPIMUSPERIAATTEET	7
2.4.1 AM-ohjelman mukainen hallintamuotovelvoite	7
2.4.2 Ilmastotavoitteet.....	7
2.4.3 Korvausten maksaminen ja asetettavat vakuudet.....	7
3. ASUINKERROSTALOJEN TÄYDENNYSRAKENTAMINEN KAUPUNGIN VUOKRAAMILLA ASUNTOTONTEILLA.....	8
3.1 SOPIMUSMENETTELY.....	8
3.1.1 Alkutoimenpiteet	8
3.1.2 Vuokralainen myy uuden rakennusoikeuden vuokraoikeuden muulle kuin kaupungille tai toteuttaa sen itse	8
3.1.3 Vuokralainen myy uuden rakennusoikeuden vuokraoikeuden kaupungille.....	9
3.2 MUUT SOPIMUSPERIAATTEET	9
3.2.1 AM-ohjelman mukainen hallintamuotovelvoite	9
3.2.2 Ilmastotavoitteet.....	9
3.2.3 Päätyvien maanvuokrasopimusten erityisehdot	10
4 ASUINKERROSTALOJEN TÄYDENNYSRAKENTAMISEN ALUEELLINEN EDISTÄMISKOKEILU 2021–2025	10
4.1 ALUE.....	10
4.2 VOIMASSAOLO.....	10

1. Maanhankinta

1.1 Strateginen maanhankinta

Strategisten maanhankintojen kohteiden muuttumisesta huolimatta kaupunki pyrkii ensisijaisesti hankkimaan kiinteistöjä ja kiinteistöjen hallintaan oikeuttavien yhtiöiden osakekantoja. Hyvin keskeisillä alueilla kiinteistöjen hankinta määräosina tai osakemuotoisten kiinteistöjen hankinta osina - huoneistoina tai osakeryhminä - on kuitenkin mahdollista.

1.2 Operatiivinen maanhankinta

Asemakaavan toteuttamisen vaatimaa operatiivisen maanhankinnan tarvetta tulee pyrkiä vähentämään kaavoittajan ja maanhankinnan yhteistyöllä. Ennen kaikkea tulee vähentää asemakaava-alueiden sellaiset pienehköt poikkeamat maanomistus- ja vuokra-aluerajoista, jotka vaikeuttavat asemakaavan toteuttamista tuomatta asetettuihin tavoitteisiin nähden merkittävää hyötyä.

Asemakaavan toteuttamisen vaatima operatiivinen maanhankinta tulee resursien sallimissa puitteissa pyrkiä tekemään heti asemakaavan vahvistuessa. Asemakaavatyön osana on siksi kaupungin sisäisenä yhteistyönä tehtävä maanomistajakohtainen selvitys tarvittavista operatiivisen maanhankinnan kohteista ja näiden maanomistajien saamasta lisärakennusoikeudesta.

1.3 Hankintamenetelmät

Tontinosien, yleisten rakennusten tonttien ja yleisten alueiden hankinnassa kaupunki pyrkii ensisijaisesti vapaaehtoihin kauppoihin tai vaihtoihin. Kaupunki voi ja sen tulee kuitenkin asemakaavan toteuttamisen mahdollistamiseksi turvautua kiinteistönmuodostuslain (KML) sekä maankäyttö- ja rakentamislain (MRL) tarjoamiin lunastusmahdollisuuksiin, mikäli kauppoihin ei kohtuajassa päästä.

Kaupungin hankkiessa rakennettuja kiinteistöjä tai huoneistoja vapaaehtoisissa kaupoissa tai vaihdoissa kaupunki tarjoaa myyjälle mahdollisuuden pidättää hallintaoikeuden rakennukseen piha-alueineen (tai sen osaan), ellei kaupungilla ole välitöntä tarvetta kiinteistölle. Myyjä vastaa tällöin rakennuksen kaikista käyttö-, kunnossapito- ja korjauskustannuksista. Hallinta-ajan pituus riippuu ensisijaisesti kaupungin käyttöönototarpeesta, ollen pääsääntöisesti 3–7 vuotta, jonka jälkeen se jatkuu toistaiseksi voimassa olevana kaupungin osalta 6–12 kuukauden irtisanomisajoin. Hallintaoikeuden haltijan irtisanomisaika on koko hallinta-aikana vähintään yksi kuukausi.

Kehittäjän kanssa tehtävässä varausyhteistyössä, jossa kehittäjä ostaa kaupungin vuokraaman tontin rakennuksineen ja kaupunki myy kehittäjälle tontin sen nettoarvosta, kehittäjän kaupan ja myytävän tontin markkinaehtoisuus varmistetaan tontinluovutuslinjausten mukaisesti ulkopuolisin kiinteistöarvioin.

1.4 Hinnoittelu

Kiinteistön markkina-arvoon sisältyvät kaikki kiinteistön sijaintiin ja fyysisiin ominaisuuksiin objektiivisesti vaikuttavat hintatekijät. Tonttien hintatekijöitä ovat esimerkiksi alueen yleisarvostus, saavutettavuus, asemakaavan asettamat rakentamisrajoitteet, autopaikkojen rakentamiskustannukset, perustamisolosuhteet, lähialueen meluisuus ja ilmanlaatu sekä tontista avautuvat näkymät.

Markkina-arvo ilmoitetaan lähtökohtaisesti lukuna ja tarkkuutena. Markkina-arvolla tarkoitetaan näiden suureiden muodostamaa arvoväliä. Markkina-arvo 100 tarkkuudella +/-10 % tarkoittaa siten, että kaikki kauppahinnat välillä 90 -110 vastaavat markkina-arvoa.

Hankkiessaan kiinteistöjä, joille on määriteltävissä markkina-arvo, kaupunki määrittelee sen vakiintuneiden arviointiperiaatteiden mukaisesti virkatyönä, tarvittaessa ulkopuolista arviointiosaamista hyödyntäen. Ulkopuolisia arvioitsijoita voidaan käyttää esimerkiksi:

- Erikoisasiantuntemusta vaativien kiinteistöjen osalta. Sellaisia ovat pääsääntöisesti kiinteistöt, joiden käyttäjä- tai potentiaalinen ostajajoukko on suppea ja joilla kauppaa käydään niin vähän, ettei perinteiseen kauppahintavertailuun tai tuottoarvolaskelmiin ole saatavissa riittävästi tietoja kaupungin omasta toiminnasta, julkisista lähteistä tai kaupungin aiemmin tilaamista arviointimateriaaleista.
- Voimakkaissa suhdanne- ja markkinatilanteen muutoksissa.

Kaupunki hinnoittelee asuinkiinteistöjen vuokraoikeudet (kaupungin vuokraamat asuintontit rakennuksineen) oletuksella, että kaupunki uusii maanvuokrasopimukset päivitettyllä vuokralla, kun vuokraus päättyy.

Kaupunki hinnoittelee hajaomisteisten rakennettujen kerros- ja rivitaloyhtiöiden osakekannat tai niiden osat omistajakohtaisesti. Kokonaiskauppahinnaksi muodostuu huoneistojen tai huoneistokokonaisuuksien markkina-arvojen summa.

Kaupunki hinnoittelee yritystonttien vuokraoikeudet ja rakennukset markkinaehtoisesti ottaen huomioon maanvuokrasopimuksen ehdot sekä mahdolliset niiden arvoon vaikuttavat muut kaupungin päätökset.

Yleisillä alueilla ja odotusarvo- eli raakamailla ei Helsingissä käytännössä ole muita ostajia kuin Helsingin kaupunki. Ellei niiden käyttöönottohetkenä sallitun käytön taikka aiemman asemakaavan salliman käytön perusteella ole määriteltävissä markkina-arvoa, kaupunki hinnoittelee ne kulloinkin voimassa olevalla yleisten alueiden hinnoittelumenetelmällä. Siinä raakamaan hinta on johdettu pientalotonttien ja vanhojen asuntojen markkinahintojen alueellisesta vertailusta.

1.5 Strategisen maanhankinnan painopistealueet

Laajan kohdejoukon ja hankintakustannusten suuruuden vuoksi kaupunki priorisoi painopistealueiden maanhankintaa yhteistyössä yleis- ja/tai asemakaavoituksen kanssa, hankintojen vaikuttavuutta ja arvonnousupotentiaalia painottaen.

2. Maankäyttösopimukset

2.1 Kaupungin ja maanomistajan välinen sopimus

Maankäyttösopimuksen toisena osapuolena on yksityinen maanomistaja, jonka kiinteistöllä on vireillä asemakaava ja/tai asemakaavan muutos.

Kaupungin sopimusmenettelyssä samana maanomistajana pidetään omistajaa konsernin kannalta. Lähtökohtana on etuostolain (1977/608) 5 §, jossa omistaja pidetään samana, jos tämä omistaa yli puolet kiinteistöä omistavasta yhteisöstä.

Samana omistajana pidetään myös omistajaryhmää, joka omistaa useita kiinteistöjä eri kokoonpanoin tai osuuksin.

Suomen valtion osalta kutakin valtion kiinteistöä hallinnoivaa viranomaista tai liikelaitosta kohdellaan maankäyttösopimusmenettelyssä eri omistajana.

Kaupunki tiedottaa maankäyttösopimustarpeesta kaavoituksen osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa. Mikäli sopimustarve ilmenee vasta myöhemmin, sopimustarve tiedotetaan osallisten tiedonsaannin kannalta sopivalla tavalla.

Kaupungin pyrkii maankäyttösopimukseen neuvotteluin. Ellei maanomistajan kanssa päästä neuvotteluin sopimukseen, kaupungilla on asemakaavan hyväksymisen jälkeen Maankäyttö- ja rakennuslakiin perustuva oikeus periä maanomistajalta yhdyskuntarakentamisen kustannukset kehittämiskorvauksena.

Kaupunkiympäristölautakunta tekee tarvittaessa kaupunginhallitukselle esityksen kehittämiskorvauksen määräämisestä. Kaupungin tulee pyytää maanmittaustoimiston lausunto kehittämiskorvauksen päätösehdotuksesta ja päätös on tehtävä viipymättä asemakaavan hyväksymisen jälkeen.

2.2 Maankäyttökorvauksen yleiset korvauseriaatteen

Maankäyttökorvausta määritettäessä kaupunki vähentää arvonnoususta korvauskynnystä vastaavan summan. Tonteilla, joiden pääkäyttötarkoitus vanhassa asemakaavassa on asuminen, vähennys on 1 000 000 euroa, muutoin vähennys on 700 000 euroa. Asuntotonttien asumista palvelevat yhteispiha- ja pysäköintitontit rinnastetaan korvauskynnyksen osalta asuntotontteihin.

Mikäli yksi tai useampi maanomistaja omistaa laajan maa-alueen, jonka kaavoitus pilkotaan teknisesti pienempiin osiin, maanomistajalle annetaan vain yksi perusvähennys. Kaupunki luopuu kuitenkin periaatteen seurantaan tarkentaneesta hankealueenmenettelystä ja kumoaa perustetut hankealueet.

Kun uusi asemakaava osoittaa vanhan asemakaavan rakennusoikeutta arvokkaampaan käyttöön, kaupunki pitää tätä uutena rakennusoikeutena yleisten alueiden enimmäismäärää laskettaessa.

2.3 Arvonnousun määrittäminen

Kaupunki määrittelee arvonnousun hyvän arviointitavan mukaisesti maanhankinnan hinnoitteluperiaatteiden mukaisesti (Linjaukset kohta 1.4). Ulkopuolisia arvioitsijoita käytetään tarvittaessa. Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus (ARA) pitkäaikaisesti säännellyn asuntotuotannon osalta kaupunki noudattaa ARA:n sallimaa rakennusoikeuden enimmäishintaa.

Kun asemakaavamuutoksen toteuttaminen edellyttää keskinäisen osakeyhtiön omistaman rakennuksen purkamista kiinteistön/rakennuksen vanhan asemakaavan markkina-arvo määritetään omistajakohtaisten markkina-arvojen summana.

Uuden asemakaavan edellyttäessä vanhan rakennuksen hyödyntämistä uuteen tarkoitukseen, sen korottamista ja/tai jatkamista, vanhan rakenteen asettamat toimivuutta heikentävät tai lisäkustannuksia aiheuttavat rajoitteet otetaan huomioon uuden käyttötarkoituksen mukaisen rakennusoikeuden markkina-arvoa alentavana tekijänä. Alentava vaikutus on käytännössä ollut 0-25 % rakentamattoman tontin rakennusoikeuden arvosta.

2.3.1 Arvonnousussa vähennyskeltvottomista kustannuksista

Maanomistaja vastaa kustannuksellaan tarvitsemansa uuden kunnallistekniikan suunnittelusta ja toteutuksesta omien kiinteistöjensä alueilla. Lisäksi maanomistaja suorittaa kustannuksellaan omistamillaan alueilla mahdollisesti sijaitsevat, asemakaavan mukaisen rakentamisen edellyttämät nykyisten johtojen siirrot.

Maaperän puhdistuskustannuksia ei pääsääntöisesti oteta huomioon arvonnousua arvioitaessa. Kaupunki vastaa kuitenkin sen toiminnasta aiheutuneen maanomistajan maaperän pilaantumisen puhdistamisesta.

2.3.2 Tilusvaihtoperiaate

Kaupungin tiivistäminen vaatii uusia pääliikenneyhteyksiä, uusia kaupunginosia yhdistäviä raidehankkeita, kokoojatuja ja kevyen liikenteen väyliä.

Asemakaavamuutoksissa, joissa vanhan asemakaavan mukaisista tonteista joudutaan osoittamaan maata kaupungin kehittymisen kannalta merkittävälle liikenneväylille ja maanomistajalle on mahdollista vastineeksi liittää kaupungin omistamaa maata, sovelletaan aluejärjestelyissä tilusvaihtoperiaatetta.

Tällöin kaupunki luovuttaa lisämaan maankäytösopimuksen kiinteistöjärjestelyssä enintään kaupungin tarvitseman alueen kokoisena siten, että vaihto on korvaukseton, mutta maanomistajan näin saaman alueen arvonnousu lisätään asemakaavan muutoin maanomistajalle tuomaan arvonnousuun.

2.4 Muut sopimusperiaatteet

2.4.1 AM-ohjelman mukainen hallintamuotovelvoite

Asemakaavahankkeen käynnistyessä tehdään aina alueellinen hallintamuototar- kastelu, jonka perusteella määritetään asemakaava-alueen maanomistajaa vel- voittava uuden asuntotuotannon hallintamuotojakauma. Määritys tehdään ase- makaavoituksen, kaupunginkanslian ja tontit -yksikön yhteistyönä.

Maankäyttö sopimukseen kirjataan ehto, jossa maanomistaja sitoutuu toteutta- maan kaupungin määrittämän hallintamuotovelvoitteen tietyn ajan kuluessa. To- teutuksen varmistamiseksi ehto tehostetaan sopimussakolla, joka lankeaa mak- settavaksi, ellei maanomistaja ole ehtoa toteuttanut asetetussa määräajassa.

Hallintamuotojen sääntelyvaatimus otetaan arvonnousua arvioitaessa huomioon siltä osin, kun se vaikuttaa säänneltyjen rakennusoikeuksien arvoihin.

2.4.2 Ilmastotavoitteet

Rakennusten energiatehokkuusvaatimuksen noudattamatta jättäminen on sopi- musrikkomus, josta kaupunki perii sopimuksessa määritellyn sopimussakon.

2.4.3 Korvausten maksaminen ja asetettavat vakuudet

Maankäyttö sopimuksessa kaupunki ja maanomistaja sopivat maksettavaksi tule- vasta maankäyttökorvauksesta, muista osapuolten välisistä oikeuksista ja vel- voitteista sekä ajasta, jonka kuluessa korvaus on maksettava ja muut ehdot täy- tettävä.

Maanomistaja maksaa maankäyttökorvauksen sovitussa ajassa asemakaavan tai sen muutoksen saatua lainvoiman. Korvaus suoritetaan pääsääntöisesti ra- hana, mutta korvaus on mahdollista maksaa myös luovuttamalla maata. Maan- käyttö sopimuksen rahana maksettavan osuuden voi jakaa useampaan erään. Rahakorvausta korotetaan sen nykyarvon säilyttämiseksi voimassa olevien ko- rotusperiaatteiden mukaisesti.

Maanomistajan on annettava kaupungille sen hyväksymät vakuudet, jotka katta- vat korvauksen ja mahdolliset muut sopimusvelvoitteet. Kaupunki vapauttaa ja luovuttaa vakuudet takaisin maanomistajalle, kun korvaus on maksettu ja mah- dolliset muut sopimusvelvoitteet on täytetty. Kaupunki voi maanomistajan pyyn- nöstä järjestellä vakuuksia uudelleen, esimerkiksi hajauttamalla kiinnityksiä ase- makaavan toteuttamiseksi muodostettuihin tontteihin eri painoin. Maanomistajan pyynnöstä kaupunki voi sopimusehtojen täyttymisen myötä palauttaa vakuuksia, kunhan jäljellä olevat vakuudet kattavat maksamatta olevan korvauksen ja/tai täyttämättä olevien sopimusehtojen sopimussakot.

Kaupunki ei vaadi vakuuksia niiltä julkisilta toimijoilta, joilla on verotusoikeus. Vakuuksia ei myöskään vaadita näiden toimijoiden liikelaitoksilta, eikä kuntayh- tymältä, jossa kaupunki itse on osakkaana. Mikäli tällainen toimija haluaa siirtää

sopimusvelvoitteensa kolmannelle, kaupunki hyväksyy siirron vain ehdolla, että siirron saaja asetta kaupungin normaalikäytännön mukaiset vakuudet.

3. Asuinkerrostalojen täydennysrakentaminen kaupungin vuokraamalla asuntotonteilla

3.1 Sopimusmenettely

3.1.1 Alkutoimenpiteet

Kaupunkiympäristön maaomaisuuden kehittäminen ja tontit –palvelun tontit –yksikkö edustaa kaupunkia asemakaavan muutoshakemusten valmistelussa. Tontit –yksikkö informoi vuokralaista menettelystä ja selvittää vastaavako vuokralaisen tavoitteet kaupungin strategisia tavoitteita. Tarvittaessa tontit –yksikkö neuvottelee vuokralaisen kanssa tavoitteiden kehittämisestä kaupungin strategiaa paremmin tukevaan ja/tai toteuttamiskelpoisempaan suuntaan. Yhdessä kaupunginkanslian talous- ja suunnitteluosaston ja sen asuminen –yksikön sekä kaupunkiympäristön asemakaavoitus –palvelun kanssa tontit –yksikkö määrittää kaupungin strategiaan linjauksiin liittyvät asemakaavahankkeen reunaehdot kuten hallintamuoto- ja energiatehokkuusehdot. Asemakaavan muutoshakemukseen ei sisällytetä asemakaavan sisältöä koskevia sitovia ehtoja.

Tonttipäällikkö allekirjoittaa kaupungin puolesta yhdessä vuokralaisen kanssa yhteisen asemakaavan muutoshakemuksen siihen liittyvine reunaehtoineen.

Tilanteessa, jossa kaupungin aloittamaan asemakaavamuutokseen sisältyy kaupungin vuokra-alueita, joiden käyttötarkoitus, rakennusoikeus tai raja-alue voi muuttua, tontit –yksikkö kartoittaa vuokralaisten kiinnostusta täydennysrakentamiseen. Kiinnostuneiden vuokralaisten kanssa tontit –yksikkö pyrkii sopimaan edellä mainitun kaltaisista reunaehdoista jo kaavoituksen alkuvaiheessa.

3.1.2 Vuokralainen myy uuden rakennusoikeuden vuokraoikeuden muulle kuin kaupungille tai toteuttaa sen itse

Tehtävissä toteuttamissopimuksissa uusi ja oleva rakennusoikeus ja sen tarvitsema alue voidaan eriyttää tai yhdistää asemakaavan toteuttamisen ja vuokralaisen jatkotoimien kannalta tarkoituksenmukaisiin kokonaisuuksiin. Toteuttamissopimuksissa määritellään myös mahdolliset kaupungille siirtyvät uudet yleiset alueet. Vuokralainen voi toteuttamissopimuksen perusteella kustannuksellaan hakea uuden asemakaavan mukaisia rakennuslupia.

Lopulliset uudet pitkäaikaiset maanvuokrasopimukset tehdään asemakaavan saatua lainvoiman ja rakennusluvan vaatimien tarkempien sopimusehtojen varmistuessa. Uudet sopimukset on kuitenkin tehtävä viimeistään 18 kuukautta asemakaavan voimaan tuloa seuraavan kuukauden alusta alkaen, jolloin toteuttamissopimuksissa määritellyn uuden maanvuokran maksuvelvollisuus alkaa. Vuokralainen voi hakemuksesta saada lykkäystä maanvuokran maksuvelvollisuuteen, jos tontti ei määräaikaan mennessä ole liitettävissä kaupunki-infraan (katuyhteys, vesi/viemäri/sähköliittymät) työmaan vaatimalla tasolla.

3.1.3 Vuokralainen myy uuden rakennusoikeuden vuokraoikeuden kaupungille

Kaupunki maksaa kauppahinnan neljän kuukauden kuluessa asemakaavan lainvoimaistumista seuraavan kuukauden alusta, johon mennessä vuokralaisen tulee poistaa mahdollisen irtaimen omaisuutensa, ellei toisin erikseen sovita. Kaupunki saa vuokra-alueen osan ja mahdolliset uudet yleisten alueiden osat hallintaansa maksamalla kauppahinnan. Samalla vanhan vuokrasopimuksen mukaisen vuokra-alueen hallintaoikeus päättyy ja vuokralaisen hallintaan jää toteuttamissopimuksen mukainen uusi vuokra-alue.

Kaupunki voi jättää vuokralaiselle maksuttoman, toistaiseksi voimassa olevan hallintaoikeuden ostamaansa alueeseen tai sen osaan myös kauppahinnan maksamisen jälkeen, jos kaupunki ei välittömästi tarvitse aluetta hallintaansa. Hallintaoikeuteen liittyy tällöin lyhyt irtisanomisaika. Vuokralainen vastaa tuolloin alueen hoitamisesta ja sen kustannuksista.

Markkina-arvo ja alueelle jäävien mahdollisten käyttökelpoisten ja käytössä olevien rakennusten tekninen nykyarvo määritetään hyvän arviointitavan mukaisesti. Ulkopuolisia arvioitsijoita käytetään tarvittaessa.

Kaupunki vastaa vuokra-alueelle jäävien rakennusten ja rakenteiden poistamiskustannuksista.

3.2 Muut sopimusperiaatteet

3.2.1 AM-ohjelman mukainen hallintamuotovalvoite

Ehto kirjataan toteuttamissopimukseen kulloinkin voimassa olevien Tontinluovutuslinjausten, niiden soveltamisohjeiden ja maanvuokrauskäytäntöjen mukaisesti.

3.2.2 Ilmastotavoitteet

Ehto kirjataan toteuttamissopimukseen kulloinkin voimassa olevien Tontinluovutuslinjausten, niiden soveltamisohjeiden ja maanvuokrauskäytäntöjen mukaisesti.

3.2.3 Päättävien maanvuokrasopimusten erityisehdot

Vuokralainen voi saada pidennystä linjausten mukaiseen määräaikaan, jos toteuttamissopimusten tekeminen viivästyy kaupungista tai riippumattomasta kolmannesta tahosta johtuvasta syystä.

4 Asuinkerrostalojen täydennysrakentamisen alueellinen edistämiskokeilu 2021–2025

4.1 Alue

Etäisyys Raide-Jokerin pysäkkeihin ja juna-asemiin mitataan linnuntietä lähimmältä pysäkiltä/asemalaiturilta kyseessä olevan tontin rajaan. Oulunkylässä ja Huopalahdessa, jossa Raide-Jokeri ja rautatie risteävät, etäisyys mitataan joko pysäkiltä tai asemalaiturilta riippuen siitä, kumpi on lähempänä. Kannusteiden piirissä ovat tontit, joilla etäisyysvaatimus täyttyy.

4.2 Voimassaolo

Vuokralainen voi saada pidennystä linjausten mukaiseen määräaikaan, jos toteuttamissopimusten tekeminen viivästyy kaupungista tai riippumattomasta kolmannesta tahosta johtuvasta syystä.