

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	4
1.4 HINNOITTELU.....	4
1.5 STRATEGISEN MAANHANKINNAN PAINOPISTEALUEET	6
2. MAANKÄYTTÖSOPIMUKSET.....	6
2.1 KAUPUNGIN JA MAANOMISTAJAN VÄLINEN SOPIMUS.....	6
2.2 MAANKÄYTTÖKORVAUKSEN YLEISET KORVAUSPERIAATTEET	7
2.3 ARVONNOUSUN MÄÄRITTÄMINEN	8
2.3.1 Arvonnousussa vähennyskeltottomista kustannuksista.....	8
2.3.2 Tilusvaihtoperiaate	9
2.4 MUUT SOPIMUSPERIAATTEET	9
2.4.1 AM-ohjelman mukainen hallintamuotovelvoite	9
2.4.2 Ilmastotavoitteet.....	10
2.4.3 Korvausten maksaminen ja asetettavat vakuudet.....	10
3. ASUINKERROSTALOJEN TÄYDENNYSRAKENTAMINEN KAUPUNGIN VUOKRAAMILLA ASUNTOTONTEILLA.....	11
3.1 SOPIMUSMENETTELY.....	11
3.1.1 Alkutoimenpiteet	11
3.1.2 Vuokralainen myy uuden rakennusoikeuden vuokraoikeuden muulle kuin kaupungille tai toteuttaa sen itse	12
3.1.3 Vuokralainen myy uuden rakennusoikeuden vuokraoikeuden kaupungille.....	13
3.2 MUUT SOPIMUSPERIAATTEET	14
3.2.1 AM-ohjelman mukainen hallintamuotovelvoite	14
3.2.2 Ilmastotavoitteet.....	14
3.2.3 Päätyvien maanvuokrasopimusten erityisehdot	14
4 ASUINKERROSTALOJEN TÄYDENNYSRAKENTAMISEN ALUEELLINEN EDISTÄMISKOKEILU 2021–2025	14
4.1 ALUE.....	14
4.2 VOIMASSAOLO.....	15

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.

Perustelu: Kiinteistön tai yhtiömuotoisen kiinteistön osakekannan hankinta tuo kaupungille täyden omistuksen. Osaomisteisen kiinteistön tai yhtiömuotoisen kiinteistön osan hankinta merkitsee päätösvallan ja arvonmuutoksen jakamista. Erityisesti vähemmistöomistukset heikentävät kaupungin mahdollisuuksia edistää kiinteistön kehittämistä, koska kaupungin ja muiden omistajien tavoitteet voivat olla ristiriitaiset. Asunto-osakeyhtiöissä vaaditaan lisäksi käyttötarkoituksen muutokseen liittyvässä päätöksenteossa yksimielisyyttä tai määräenemmistöä. Keskeisillä tiivistävillä keskusta-alueilla kiinteistöjen sisäinen omistus on kuitenkin usein hajautunut ja hankinta osina voi käytännössä jäädä ainoaksi hankintakeinoksi.

Hajautuneen kiinteistön omistuksen hankinta kerralla on omistajien eri aikataulujen, tavoitteiden ja hinnoittelun tasapuolisuusvaatimusten vuoksi harvoin mahdollista. Tällaisia omaisuusosiaeriä hankittaessa korostuu hankinnan tekeminen ajoissa, koska tavoiteltavan kokonaisuuden hankintaprosessi on pitkä. Sama pätee myös sellaisten hajautuneen maanomistuksen alueiden hankintaan, joissa kiinteistöjen maa-alat ovat pieniä, kuten usein pientalovaltaisilla alueilla.

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.

Pienten tontin- ja yleisten alueiden osien hankinta laajoilta omistajajoukoilta on hidasta, kaupungin henkilöresurssien käytön kannalta tehotonta ja hallinnollisesti raskasta. Maanomistusrajojen huomioon ottamatta jättäminen voi siten merkittävästi viivästyttää asemakaavan toteuttamista. Uudella tontilla ei pääsääntöisesti voi olla osia useista vuokra-alueista, joten vuokra-alueiden rajat on muutettava asemakaavan mukaisiksi, jotta tontti olisi rekisteröitävissä/rakennuskelpoinen.

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

Perustelu: Voimassa olevilla asemakaava-alueilla on vuosikymmenten kuluessa jäänyt hankkimatta runsaasti yleisiä alueita. Vuonna 2012 tehdyn inventoinnin perusteella katuja ja puistoja/lähevirkistysalueita oli hankkimatta noin 100 miljoonan euron edestä. Niiden hankkiminen asemakaava(muutokse)n yhteydessä on - niin neuvottelujen kuin arvonmäärityksen kannalta - pääsääntöisesti huomattavasti yksinkertaisempaa kuin jälkikäteen. Kaupunki toteuttaa virkistysalueet usein vasta tonttien toteutuksen jälkeen. Kun yleisten alueiden hankinta on jäänyt teke-

mättä ja/tai tarve huomaamatta, nämä elinympäristöä parantavat hankkeet viivästyvät entisestään. Viivästyminen nostavat sekä toteutus- että alueiden hankintakustannuksia ja vaikeuttavat välillä työläiden arkistotutkimusten vuoksi alueiden hinnoitteluperusteiden selvittämistä.

1.3 Hankintamenetelmät

Tontinosien, yleisten rakennusten tonttien ja yleisten alueiden hankinnassa kaupunki pyrkii ensisijaisesti vapaaehtoiisiin 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.

Perustelu: Kiinteistöomistusten hajautumisen seurauksena neuvotteluosapuolena on enenevässä määrin omistajajoukkoja, jotka ovat sisäisesti erimieliset (perikunnat, asunto-osakeyhtiöt, kiinteistöosakeyhtiöt, kiinteistöjen yhteiset alueet jne.) Tilanteet, jossa omistajasta on epätietoisuutta ovat myös yleistyneet (lainhuuto hakematta, perukirja sukuselvityksineen jäänyt vaillinaiseksi tai tekemättä). Myös asemakaavaa vastustavan omistajan myyntihaluttomuutta tai omistajan epärealistisen korkeaa hintakäsitystä esiintyy. Ellei lunastusta käytettäisi, asemakaavatontteja ja muille asukkaille tärkeitä katuja, jalkakäytäviä, pyöräteitä, puistoja sekä kaupungin asukkaita palvelevien teknisen huollon alueita jäisi pitkäksi aikaa toteuttamatta.

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 käyttöönottotarpeesta, 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.

Perustelu: Menettely tuo kaupungille ja kaupunkilaisille monin tavoin etua. Myyjille jää enemmän aikaa sopeutua kiinteistönsä ja lähialueensa muutoksiin sekä uuden kodin tai toimitilan hankintaan. Kaupunki säästää rakennusten hoitoon ja vuokraukseen tarvittavia resursseja sekä välttää asuntovuokraukseen liittyviä (ajallisia) irtisanomisriskejä, jotka merkittävästi heikentävät rakennuksen ja sen lähiympäristön saamista ajallaan uuden asemakaavan mukaiseen käyttöön.

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.

Perustelu: Kuntalain 130 § edellyttää kaupungin maanluovutuksissa markkinaehtoista hinnoittelua. Koska kehittäjän kauppahinta tässä toimintamallissa vaikuttaa kaupungin tontista saamaan kauppahintaan, molempien kauppohenkin markkinaehtoisuus on selvitettävä.

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 virkатыönä, 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.

Perustelu: Kaupungilla on henkilökunnassaan kiinteistöarvioinnin osaamista ja kokemusta. Ulkopuolisia asiantuntijoita käytetään harkitusti, kun se neuvottelujen edistämiseksi tai kauppahinnan markkinaehtoisuuden varmistamiseksi katsotaan tarpeelliseksi. Kuntalaki edellyttää ulkopuolisten arvioitsijoiden käyttöä vain maanluovutuksissa.

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

Perustelu: Asuntomarkkinat toimivat oletuksella, että kaupungin vuokraaman asuintontin vuokrasopimus aina uusitaan. Hinnoitteluohje on nykykäytännön mukainen.

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

Perustelu: Yhtiö ei ole kaupan osapuoli, vaan kaupunki ostaa huoneistot tai huoneistokokonaisuudet erikseen jokaiselta omistajalta erillisillä kaupoilla. Periaate on tarkennus nykykäytäntöön.

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

Perustelu: Yritystonttien maanvuokrasopimukset poikkeavat vuokra-ajan ja jatkamisehtojen puolesta toisistaan. Yritysalueille on laadittu ja tullaan laatimaan ohjeita siitä millaisin ehdoin sopimuksia voi uusida.

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.

Perustelu: Rakennusliikkeet ja kiinteistösijoittajat ovat aikoinaan käyneet Helsingissä spekulatiivista, eli keinottelukauppaa odotusarvo- eli raakamailla. Tämä toiminta on viime vuosikymmeninä kuitenkin käytännössä päättynyt. Markkinoiden puuttuessa raakamailla ei ole määriteltävissä markkina-arvoa. Yleisten alueiden osalta kaupungilla on sekä lunastusoikeus että -velvollisuus, joten niilläkään ei käytännössä käydä markkinaehtoista kauppaa. Kiinteistölautakunta on hyväksynyt hinnoittelun ja sen soveltamisohjeen viimeksi 23.03.2016 (§ 129). Päätös on tarkoitettu päivittää talvella 2021.

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.

Perustelu: Maanhankinnan siirtyminen enenevässä määrin jo kertaalleen kaavoitetulle ja/tai rakennetulle alueelle nostaa merkittävästi maanhankinnan yksikkökustannuksia (euroa/maam²). Strategisen maanhankinnan investointeja on siten syytä priorisoida hankintojen vaikuttavuus- ja nettoarvonnousupotentiaalin mukaan.

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.

Perustelu: Saman omistajan periaatteella pyritään estämään sellaisia maanomistajan ratkaisuja, joilla hän voisi välttyä osallistumasta asemakaavan kaupungille aiheuttamiin yhdyskuntarakentamisen kustannuksiin.

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

Perustelu: Päätöstä maankäyttösopimuksen hyväksymisestä rasittaa menettelytapavirhe, mikäli maankäyttösopimuksen tekemisestä ei ole julkisesti tiedotettu osallisille asemakaavan laatimisen yhteydessä.

Kaupungin pyrkii maankäyttösopimukseen neuvotteluihin. Ellei maanomistajan kanssa päästä neuvotteluihin 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.

Perustelu: Neuvotteluihin saavutettu sopimus nopeuttaa kaavoitusprosessia. Kehittämiskorvausmenettely varmistaa teoriassa, että kaupunki voi kohdella kaikkia kyseisen asemakaavan maanomistajia tasapuolisesti asemakaavan toteuttamisesta sovittaessa riippumatta siitä ovatko kaikki

maanomistajat halukkaita yhteistyöhön maankäyttösopimusmenettelyn pohjalta. Kehittämiskorvausmenettely on kuitenkin perusteiltaan sen verran erilainen kuin Helsingin maankäyttösopimusmenettely, että korvaustaso voi muodostua erilaiseksi kuin asemakaava-alueilla, joissa on tehty maankäyttösopimuksia. Kunnat ovat käyttäneet kehittämiskorvausmenettelyä hyvin harvoin sen työläyden, korvausten heikon ennakoitavuuden, hitauden ja epävarman maksuajankohdan vuoksi. Helsinki ei ole menettelyä käyttänyt.

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.

Muutos: Korotettu korvauskynnys ulotetaan koskemaan kaikkia pääosin asumiseen kaavoitettuja ja niitä palvelevia yhteispiha- ja pysäköintitontteja.

Perustelu: Yhdenvertainen kohtelu. Uudempien asemakaavojen mukaiset yhteispiha- ja erilliset pysäköintitontit ovat yhtä luonnolliset ja välttämättömät osat asuntotonttia kuin vanhempien asemakaavojen ratkaisut, joissa jokaiseen asuntotonttiin oli varattu alueet vastaaville oman tontin tarpeille. Yhteispiha- ja pysäköintitontit on usein vuokrattu alueelliselle, yleensä asukkaiden/asuntoyhtiöiden omistamalle huoltoyhtiölle ja käyttöoikeudet on varmistettu rasittein tai osakeomistusten kautta. Muutos edistää erillisten, asumista palvelevien pysäköintitonttien täydennysrakentamista.

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 hankealuemenettelystä ja kumoaa perustetut hankealueet.

Perustelu: Linjauksella pyritään estämään sellaisia ratkaisuja, joilla maanomistaja voi välttyä osallistumasta asemakaavan kaupungille aiheuttamiin yhdyskuntarakentamisen kustannuksiin tai merkittävästi pienentää osallistumistaan niihin. Periaatetta on käytetty muun muassa Östersundomin Karhusaaressa ja vuonna 2014 päättyneellä VR:n Pasilan/Vallilan konepaja-alueella, jonka kaavoitus tehtiin kymmenen vuoden ajan, moneen pienempään asemakaavan pilkkomalla.

Muutos: Kaupunki luopuu 1.7.2014 soveltamisohjeella käyttöön ottamastaan hankealuemenettelystä ja kumoaa tällä ohjeella niiden perustamispäätökset.

Perustelu: Selkeyttää ja tehostaa sopimusmenettelyä. Hankealuemenettely on osoittautunut käytännössä työlääksi eikä se ole tuonut kaavailtua hyötyä. Vuosina 2014–2019 on perustettu vain kolme hankealuetta.

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

Perustelu: Periaate on kaupunkiympäristölautakunnan 12.6.2018 tekemän päätöksen mukainen (§ 339). Varmistetaan maanomistajien tasapuolinen kohtelu. Mikäli kyseessä on esimerkiksi tehokas toimitilakaava, joka muutetaan asumiseen, maanomistaja saa merkittävää arvonnousua. Koska rakennusoikeuden määrä ei tällöin yleensä lisääntynyt merkittävästi, korvausetta luovutettavien, uuden asuntorakennusoikeuden kannalta tarpeellisten yleisten alueiden pinta-ala jäisi muutoin vähäisemmäksi kuin vastaavalla täydennysrakennettavalla asuntotontilla.

2.3 Arvonnousun määrittäminen

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

Perustelu: Kaupungin mahdollisuudet onnistua neuvotteluissa vaatii johdonmukaisuudesta rakentuvaa uskottavuutta. Maanomistajan on voitava luottaa siihen, että kaupunki toimii tasapuolisesti. Yksittäisten sopimusten selkeä yli- tai alihinnoittelu heikentäisi kaupungin luotettavuutta ja vaikeuttaisi vireillä olevia ja tulevia neuvotteluja myös maanhankinnassa ja tontinluovutuksessa.

Kaupungilla on henkilökunnassaan kiinteistöarvioinnin osaamista ja kokemusta. Ulkopuolisia asiantuntijoita käytetään harkitusti, kun se neuvottelujen edistämiseksi tai hinnoittelun markkinaehtoisuuden varmistamiseksi katsotaan tarpeelliseksi. Kuntalaki edellyttää ulkopuolisten arvioitsijoiden käyttöä vain maanluovutuksissa.

ARA:n määrittämiä enimmäishintoja käytetään lähinnä AM-ehdon (kohta 2.4.1) vaatiessa ARA:n pitkillä korkotukilainoilla rahoitettavaa vuokra-asunto- ja/tai asumisoikeustuotantoa.

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

Perustelu: Menettely vastaa kaupungin menettelyä ostettaessa keskinäistä asunto- tai kiinteistöosakeyhtiötä (kohta 1.4). Purkamista käytännössä vaativan uuden asemakaavan toteuttaminen vaatii käytännössä myös, että (lähes) kaikki osakkaat, eli huoneistojen omistajat päättävät (jokainen erikseen) yhdessä myydä omistuksensa taikka yhtiönsä kautta itse toteuttaa asemakaavan tuomat rakentamismahdollisuudet.

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.

Perustelu: Asemakaavaratkaisut, joissa kokonaan purkamisen sijasta hyödynnetään mahdollisimman paljon olevan rakennuksen rakenteita, liittyvät usein tontin/rakennuksen käyttötarkoitusta muuttaviin kaavoihin, olevan rakennuksen (osittaiseen) suojeluun uudessa asemakaavassa taikka siihen, että uuden asemakaavan rakennusala on olevan rakennuksen kokoinen eikä rakennusoikeutta voi kokonaan hyödyntää muuten kuin olevan rakennuksen ulkovaippaa noudattaen. Asemakaavaratkaisun uuden rakennusoikeuden arvoa alentava vaikutus riippuu sekä sijainnista, että rakennuksen muuntautumisen rakenteellisista rajoitteista. Alimmillaan se on tyyppillisesti (keskustan) vanhoissa asuintaloissa, jotka on muutettu toimistokäyttöön ja uudestaan ovat palautettavissa nykykysyntää vastaavaan asumiskäyttöön.

2.3.1 Arvonnousussa vähennyskelvottomista 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.

Perustelu: Sellaiset kustannukset, jotka vertailukaupoissa pääsääntöisesti jäävät ostajalle/toteuttajalle on jo uuden rakennusoikeuden arvonmäärityksessä otettu huomioon eikä niitä siksi voi toistamiseen vähentää.

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

Pilaantuneen maaperän puhdistaminen kuuluu Ympäristölain mukaan likaajalle/roskaajalle, omistajalle, haltijalle ja vain hyvin harvoissa poikkeustapauksissa julkishallinnolle. Maaperän pilaantuminen on tontin ominaisuus, joka ei muutu kaavoituksen johdosta eikä pilaantuneen maaperän kustannusvastuu kaavoituksen johdosta siirry kaupungin vastuulle, ellei kaupunki itse ole maaperää pilannut.

2.3.2 Tilusvaihtoperiaate

Kaupungin tiivistäminen vaatii uusia pääliikenneyhteyksiä, uusia kaupunginosia yhdistäviä raidehankkeita, kokoojakatuja 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.

Muutos: Tilusvaihtoperiaate.

Perustelu: Tilusvaihtoperiaatteella voidaan estää maanomistajille kohtuuttomia yleisten alueiden ilmaislouvutusratkaisuja, jotka liittyvät kaupungille tärkeiden liikenteen pää- ja kokoojaverkostojen välttämättömään maantarpeeseen. Uusi linjaus helpottaa näissä tilanteissa merkittävästi kaavoitusta ja maankäytösopimusneuvotteluja.

2.4 Muut sopimusperiaatteet

2.4.1 AM-ohjelman mukainen hallintamuotovelvoite

Asemakaavahankkeen käynnistyessä tehdään aina alueellinen hallintamuototarkastelu, jonka perusteella määritetään asemakaava-alueen maanomistajaa velvoittava uuden asuntotuotannon hallintamuotojakauma. Määritys tehdään asemakaavoituksen, kaupunginkanslian ja tontit -yksikön yhteistyönä.

Maankäytösopimukseen kirjataan ehto, jossa maanomistaja sitoutuu toteuttamaan kaupungin määrittämän hallintamuotovelvoitteen tietyn ajan kuluessa. Toimituksen varmistamiseksi ehto tehostetaan sopimussakolla, joka lankeaa maksettavaksi, ellei maanomistaja ole ehtoa toteuttanut asetetussa määräajassa.

Perustelu: Sopimussakko nopeuttaa ja varmistaa kaupungin tavoitteleman säännellyn asuntotuotannon toteutumista. Menettely estää myös maanomistajaa saamasta itselleen perusteetonta maankäyttökorvauksen alennusta.

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

Taustaa: Hallintamuotojen sääntelyvaatimukset liittyvät pääsääntöisesti valtion rahoittamiin vuokra- ja asumisoikeushankkeisiin, mutta tietyissä markkinaoloissa myös vapaarahoitteisen vuokra-asuntotuotannon rajoittaminen voi alentaa asemakaavan tuomaa arvonnousua.

2.4.2 Ilmastotavoitteet

Rakennusten energiatehokkuusvaatimuksen noudattamatta jättäminen on sopimusrikkomus, josta kaupunki perii sopimuksessa määritellyn sopimussakon.

Perustelu: Sopimussakko tehostaa kaupungin tavoitteleman ilmastotavoitteen toteutumista.

2.4.3 Korvausten maksaminen ja asetettavat vakuudet

Maankäyttö sopimuksessa kaupunki ja maanomistaja sopivat maksettavaksi tulevasta maankäyttökorvauksesta, muista osapuolten välisistä oikeuksista ja velvoitteista sekä ajasta, jonka kuluessa korvaus on maksettava ja muut ehdot täytettävä.

Maanomistaja maksaa maankäyttökorvauksen sovituksessa ajassa asemakaavan tai sen muutoksen saatua lainvoiman. Korvaus suoritetaan pääsääntöisesti rahana, mutta korvaus on mahdollista maksaa myös luovuttamalla maata. Maankäyttö sopimuksen rahana maksettavan osuuden voi jakaa useampaan erään. Rahakorvausta korotetaan sen nykyarvon säilyttämiseksi voimassa olevien korotusperiaatteiden mukaisesti.

Perustelu: Kaavavalitukset saattavat hidastaa asemakaavan lainvoimaistumista usealla vuodella ja maksuaikakin saattaa osittain olla useita vuosia. Jotta rahana maksettava maankäyttökorvaus ja mahdolliset sopimussakot vastaisivat kaupungin etupainotteisia kustannuksia tai ehtojen määrittämisperusteita myös maksu- tai toteutushetkellä, kaupunki sisällyttää sopimukseen niiden korotusmenettelyn. Korotuksen määrän ja laskentatavan tarve riippuu voimakkaasti neuvotteluhetken taloustilanteesta. Joustavan ja oikea-aikaisen reagoinnin mahdollistamiseksi kaupunkiympäristön toimialan maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelun operatiivinen ohjausryhmä määrittelee korotusperiaatteet ja niiden muutokset sekä niihin liittyvät siirtymäsäännöt.

Maanomistajan on annettava kaupungille sen hyväksymät vakuudet, jotka kattavat korvauksen ja mahdolliset muut sopimusvelvoitteet. Kaupunki vapauttaa ja luovuttaa vakuudet takaisin maanomistajalle, kun korvaus on maksettu ja mahdolliset muut sopimusvelvoitteet on täytetty. Kaupunki voi maanomistajan pyynnöstä järjestellä vakuuksia uudelleen, esimerkiksi hajauttamalla kiinnityksiä asemakaavan 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.

Perustelu: Sopimusehdoilla kaupunki varmistaa, että asemakaava-alueen toteutuu kaupungin asettamien tavoitteiden mukaisesti. Vakuuksilla kaupunki varmistaa, että se saa infrainvestointiensa kustannuksia vastaavat korvaukset.

Asuntojen hallinta- ja rahoitusmuotoehdot alentavat uuden rakennusoikeuden arvoa ja siten myös maankäyttökorvausta. Arvoerot voivat olla merkittävät etenkin kalliimmilla alueilla. Perusteettomien etujen saamisen estämiseksi ja ehtojen noudattamisen varmentamiseksi ehtoihin liittyvät arvoeroihin pohjautuvat sopimussakot ja niiden vakuustarvekin voi nousta korkeaksi. Korkea vakuustarve kannustaa maanomistajaa toteuttamaan sopimussakon kohteena olevaa asun-

totuutantoa etupainotteisesti. Joustavan ja oikea-aikaisen reagoinnin mahdollistamiseksi kaupunkiympäristön toimialan maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelun operatiivinen ohjausryhmä määrittelee korotuseriaatteen ja niiden muutokset sekä niihin liittyvät siirtymäsäännöt.

Hyväksyttävän vakuuden määrittelee sopimuksen toimeenpanosta vastaava viranhaltija kaupungin antamien ohjeiden pohjalta.

Kaupunki ei vaadi vakuuksia niiltä julkisilta toimijoilta, joilla on verotusoikeus. Vakuuksia ei myöskään vaadita näiden toimijoiden liikelaitoksilta, eikä kuntayhtymältä, 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.

Perustelu: Julkiset toimijat, joilla on verotusoikeus eivät käytännössä voi mennä konkurssiin, joten vakuudet eivät ole tarpeen.

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 vastaavatko 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 strategisiin linjauksiin liittyvät asemakaavahankkeen reunaehdot kuten hallintamuoto- ja energiatehokkuusehdot. Asemakaavan muutoshakemukseen ei sisällytetä asemakaavan sisältöä koskevia sitovia ehtoja.

Perustelu: Yhteinen asemakaavan muutoshakemus ja vuokrauksen reunaehdoista sopiminen jo hankkeen alkuvaiheessa helpottaa vuokralaista arvioimaan asemakaavamuutoksen kannattavuutta ja nopeuttaa kaavoitusprosessin loppuvaiheessa käytäviä sopimusneuvotteluja.

Yhteiseen asemakaavan muutoshakemukseen liittyvällä alkuinformoinnilla ja reunaehtoihin liittyvällä alkuseveltelyllä voidaan myös jo alkuvaiheessa karsia sellaiset hankkeet, joiden taloudellisuus edellyttäisi selviä poikkeuksia kaupungin strategisista linjauksista. Menettely vapauttaa kaupungin resursseja todennäköisemmin toteuttamiskelpoisten hankkeiden kehittämiseen yhdessä vuokralaisen kanssa.

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

Perustelu: Toimialajohtajan toimivallan delegointi nopeuttaa kaavoitusprosessia ja vähentää hallinnollista työtä.

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.

Perustelu: Menettelyn nopeuttaa täydennysrakentamisen toteutumista. Toteuttamissopimus vastaa vuokrausta rakennusluvan hakemista varten.

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.

Perustelu: Normaalisti uusi maanvuokrasopimus tehdään vasta juuri ennen varaajan rakennusluvan myöntämistä. Luvanhakuprosessi vie normaalisti 6–12 kuukautta ja hakemisajalta peritään 2 kuukauden vuokraa vastaava korvaus. Tämän luvun mukaisessa menettelyssä kaupungin neuvottelukumppani on vuokraaja, usein yksityishenkilöiden omistama asunto-osakeyhtiö, joka erikseen hakee tai on hakenut ostajaa uudelle rakennusoikeudelle.

Kun vuokralainen ei ole toteuttaja, se ottaa riskin, jonka kantajiksi tulevat asunot omistavat osakkaat, pääosin asukkaat. Riskiä lisää epätietoisuus asemakaavan mahdollisista valituksista ja niiden vaikutuksesta asemakaavan lainvoimaisuusajankohtaan. Vuosia kestävä valituskäsittely lisää riskiä siitä, ettei vuokralaisen sopimuskumppani pysty vastaamaan velvoitteistaan, mikä helposti vaikeuttaa toteuttamissopimuksen tekemistä. Uuden rakennusoikeuden vuokranmaksuvelvoitteen alkaminen vasta pitkähkön viiveen jälkeen pienentää vuokralaisen riskiä. Menettely nostaa samalla jonkin verran vuokrasopimuksen arvoa, mikä heijastuu positiivisesti vuokralaisen saamaan kauppahintaan.

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.

Perustelu: Selkeät, ennalta määritetyt toteuttamishdot nopeuttavat uuden rakennusoikeuden toteuttamista. Asemakaavan lainvoimaistumiseen liittyvien ajallisten epävarmuustekijöiden vuoksi kaupunki saattaa tarvita määrärahan ylityspäästöä voidakseen maksaa kauppahinnan, mikä vaatii aikaa päätöksentekoon. Menettely vastaa maankäyttö Sopimusten ja niihin liittyvien kiinteistökauppojen menettelyä.

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.

Perustelu: Menettely vastaa kaupungin rakennetun kiinteistön ostoperiaatetta (kohta 1.3). Tällainen tilanne voi syntyä, jos uusi tontti koostuu eri palasista, joiden hankinta on mahdollista vasta uuden kaavan saatua lainvoiman, tai kaupungin luovutus vie aikaa esimerkiksi luovutustavan vuoksi (kilpailu, yleinen varauskierrös tmv.). Jättämällä alueen hallinnan vuokralaiselle kaupunki säästyy kunnossapitokustannuksilta ja samalla ilkeiden lisäntymisriski pienenee.

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

Perustelu: Kaupungin mahdollisuudet onnistua neuvotteluissa vaatii johdonmukaisuudesta rakentuvaa uskottavuutta. Vuokralaisen on voitava luottaa siihen, että kaupunki toimii tasapuolisesti. Yksittäisten sopimusten selkeä yli- tai alihinnoittelu heikentäisi kaupungin luotettavuutta ja vaikeuttaisi vireillä olevia ja tulevia neuvotteluja myös maankäyttö Sopimuksissa, maanhankinnassa ja tontinluovutuksessa.

Kaupungilla on henkilökunnassaan kiinteistöarvioinnin osaamista ja kokemusta. Ulkopuolisia asiantuntijoita käytetään harkitusti, kun se neuvottelujen edistämiseksi tai hinnoittelun markkinaehtoisuuden varmistamiseksi katsotaan tarpeelliseksi. Kuntalaki edellyttää ulkopuolisten arvioitsijoiden käyttöä vain maanluovutuksissa.

Kaupunki vastaa vuokra-alueelle jäävien rakennusten ja rakenteiden poistamiskustannuksista.

Perustelu: Menettely nopeuttaa uuden rakennusoikeuden toteuttamista, kun mahdollisten rakennusten purkamisaikataulu on kaupungin omissa käsissä. Menettely vastaa myös yksityisten välisissä tonttikaupoissa yleisesti noudatettuja käytäntöjä.

3.2 Muut sopimusperiaatteet

3.2.1 AM-ohjelman mukainen hallintamuotovelvoite

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

Perustelu: Maanvuokrauskäytäntöjä pyritään pitämään mahdollisimman yhtenäisinä. Perusteita normaalikäytännöistä poikkeamiseen ei ole.

3.2.2 Ilmastotavoitteet

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

Perustelu: Maanvuokrauskäytäntöjä pyritään pitämään mahdollisimman yhtenäisinä. Perusteita normaalikäytännöistä poikkeamiseen ei ole.

3.2.3 Päättävien maanvuokrasopimusten erityisehdot

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

Perustelu: Esimerkiksi vuokralaisen informointi vasta määräajan ollessa lähes umpeutunut tai töiden ruuhkautumisesta johtuva kaupungin pidentynyt valmistelu/päätösaika ovat perusteita pidentää vuokralaisen määräaika. Sen sijaan vuokralaisen vaatimusten vuoksi pidentyneet neuvottelut tai vuokralaisen omien päätösprosessien pitkittyminen eivät velvoita kaupunkia myöntämään määräajan pidentämistä.

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.

Perustelu: Yksikäsitteinen määritelmä vähentää virhetulkintamahdollisuuksia.

4.2 Voimassaolo

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

Perustelu: Esimerkiksi töiden ruuhkautumisesta johtuva kaupungin pidentynyt valmistelu/päättösaika ovat perusteita pidentää vuokralaisen määräaika. Sen sijaan vuokralaisen vaatimusten vuoksi pidentyneet neuvottelut tai vuokralaisen omien päätösprosessien pitkittyminen eivät velvoita kaupunkia myöntämään määräajan pidentämistä.