

Tontin 47200/10 erityiset varausehdot:

1. Varauksensaajana on Erikoissijoitusrahasto UB Suomi Kiinteistöt.
2. Varaus on voimassa 31.12.2023 asti.
3. Suunnittelun periaatteita:
  - Suunnittelun lähtökohtana tulee olla varauksensaajan esittämä viite-suunnitelma (3/2021). Suunnittelijaa ei saa vaihtaa ilman kaupungin suostumusta.
  - Hankkeen suunnittelu ja toteutus tulee tapahtua tiiviissä yhteistyössä kaupunkiympäristön toimialan, HKL:n ja kaupungin alueellisten yhteistyö- ja koordinoitiryhmien kanssa.
  - Toteutettava yleiskaavan ja alueen suunnitteluperiaatteiden mukainen ratkaisu, jossa eri toiminnot sekoittuvat.
  - Metroaseman nykyiset sisäänkäynnit tulee säilyttää ja on tavoiteltava uuden sisäänkäynnin toteuttamista Ounasvaarantielle.
  - Rakennusten mittakaava tulee suunnitella siten, että rakennukset liittyvät mahdollisimman pienipiirteisesti lähiympäristöön.
  - Asuntopihat voidaan toteuttaa asemarakennuksen katolle ja kattopihaa voidaan jakaa teemoiltaan ja toiminnoiltaan. Osa kattopihasta voidaan toteuttaa viherkattona.
  - Liiketilän määrä on pidettävä vähintään nykyisellään ja rakennusten katutaso elävöittämiseen on kiinnitettävä huomiota.
  - Naapurikiinteistöjen tuleva tilanne tulee huomioida lähiympäristötarkastelussa ja massamallissa.
  - Rakentamisessa edellytetään käytettävän vähähiilisiä ratkaisuja.
  - Suunnittelussa tulee huomioida metron melu ja runkoäänet.
4. Metron ja muun liikenteen lähtökohdat:
  - Tontilla kulkeva Hetanpolun jalankulkuyhteys voidaan joko säilyttää nykyisellään tai tutkia vaihtoehtoisia tapoja sen toteutukselle.
  - Varauksensaajan on varmistettava HKL:n tarvitsemat mahdolliset metron toimintoihin liittyvät rasitteet kuten esimerkiksi esteettömät kulkuyhteydet.
  - Suunnittelussa tulee ottaa huomioon metroliikenteen uusien sähkönsyöttöasemien mahdolliset tilatarpeet.
  - Varauksensaaja on tietoinen, että mikäli metron päälle rakentaminen aiheuttaa muutoksia tai uusia rakenteita metrotunneliin tai asemaan, niiden rakentamisesta ja niihin liittyvästä kunnossapidosta pitää sopia HKL:n kanssa. Mikäli muutostarve johtuu metrosta/HKL:sta on kustannusvastuusta erikseen sovittava.

13.1.2022

TONTIN 47200/10 VARAUSEHDOT

- Hankkeen toteutus on suunniteltava siten, ettei se aiheuta häiriötä metroliikenteelle. Saapumisreitit metrolle on rakentamisen aikana ohjeistettava selvästi myös esteettömyys huomioiden.

#### 5. Pysäköinti

Asuntojen autopaikat pyritään osoittamaan keskitettyyn pysäköintilaitokseen alueella. Vuokra-asuntojen osalta voidaan tutkia myös mahdollisuutta autopai-kattomuuteen, koska hanke sijaitsee metroaseman yhteydessä ja bussien lii-tyntäpysäköinnin välittömässä läheisyydessä. Liiketilojen autopaikat osoite-taan mahdollisuuksien mukaan pihapaikkoina.

#### 6. Asumisen rahoitus- ja hallintomuotojakauma sekä perheasuntovaatimus

Vähintään toinen kohteen rakennuksista on toteutettava omistus-asuntotuotantona. Kohteen omistusasunnot tulee markkinoida ja myydä luonnollisille henkilöille. Omistusasuntojen huoneistoalasta vähintään 40 % on pyrittävä toteuttamaan asuntoina, joissa on keittiön/keittotilan lisäksi kaksi makuuhuonetta tai enemmän. Näi-den asuntojen keskipinta-alan tulee olla vähintään 70 h-m<sup>2</sup>.

Vuokra-asuntotuotannon huoneistoalasta vähintään 40 % tulee to-teuttaa asuntoina, joissa on keittiön/keittotilan lisäksi kaksi ma-kuuhuonetta tai enemmän. Näiden asuntojen keskipinta-alan tulee olla vähintään 60 h-m<sup>2</sup>.

75 % kaikista kohteen yksiöistä on toteuttava asuntoina, joiden pinta-ala on vähintään 30 h-m<sup>2</sup>. Yksiöiden pinta-alat voivat olla pienempiä, mikäli on varmistettu, että ne ovat asuttavuudeltaan hyviä.

7. Tonttiin 47200/10 kohdistuu olemassa oleva maanvuokrasopimus nro 14717, jonka ehdoin tontinvaraus tehdään. Nykyisen maanvuokrasopimuksen periaat-teita tulee noudattaa hankkeen suunnittelussa. Sopimuksen metroon ja ylei-seen kulkuun ja käyttöön liittyviä lisäehtoja käytetään soveltuvin osin tulevassa maanvuokrasopimuksessa.
8. Varauksensaaja on velvollinen maksamaan asemakaavassa varauksen koh-teelle merkityn rakennusoikeuden mukaisesti Helsingin kaupungin kaupun-ginkanslian talous- ja suunnitteluosaston aluerakentamiselle tai muulle kaupungin ilmoittamalle taholle ympäristötaiteelliseen yhteistyöhön 10 €/k-m<sup>2</sup> (rakennuskustannusindeksi 11/2021) ja indeksitarkistuksen tontin

13.1.2022

TONTIN 47200/10 VARAUSEHDOT

pitkäaikaisen vuokrasopimuksen allekirjoittamiseen mennessä. Rakennuskustannusindeksillä tarkoitetaan indeksisarjaa RI 2015 = 100, jolloin 11/2021 pisteluku on 114,1.

9. Varauksensaajalla on oikeus siirtää varaus hankkeen toteuttamista varten perustettavalle erilliselle kaupungin tonttiyksikön hyväksymälle yhtiölle. Rakennusten tulevaisuiksi omistajaksi tuleva sijoittaja on hyväksyttävä tonttiyksikössä.
10. Varauksensaajalle tuodaan tietoon, että muista tontinluovutusehdoista päätetään erikseen.
11. Varauksensaajalla ei ole varauspäätöksen perusteella oikeutta aloittaa maanrakennus- tai rakennustöitä tontilla.

#### 12. Maaperäehdot

Tontti 47200/10 on ollut vuokrattuna 1989 lähtien. Kaupunki ilmoittaa käytettävissään olevien tietojen perusteella, ettei alueella aiemmin ole harjoitettu toimintaa, joka saattaisi aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista.

Mikäli varausalueella ilmenee tarvetta maaperän puhdistamiseen, varauksensaaja vastaa kustannuksellaan varausalueen puhdistamisesta sekä alueella olevien jätteiden poistamisesta.

13. Lisäksi tulee noudattaa yleisiä tontinvarausehtoja.