

### Korttelin 17023 erityiset varausehdot

1. Kortteliin 17023 on suunniteltava asuinhanke, jota on kuvattu 25.4.2022 päivätyssä viitesuunnitelmassa.

Tontin 17023/4 alueelle sijoittuvan rakennuksen korkeus on sovitettava ympäröivien kortteleiden asuinrakennusten räystäskorkoihin. Tontin 17023/5 alueelle sijoittuvan rakennuksen korkeus sovitetaan Itä-Pasilan olemassa olevien asuintornien korkeuksiin.

On huolehdittava rakennusten huolellisesta sovittamisesta ympäristön korkoihin niin, että pihatilat liittyvät luontevasti sekä puisto- ja katu-alueisiin että kannen kävelyalueisiin. Maantasokerrokset eivät saa antaa umpinaista vaikutelmaa puistoon, katuihin tai kävelyalueisiin rajautuessaan.

2. Asumisen rahoitus- ja hallintomuotojakauma sekä perheasuntovaatimus
  - A. Tontin 17023/4 alueelle sijoittuvan rakennuksen asuinrakennusoikeus tulee toteuttaa kohtuuhintaisena vapaarahoitteisena omistusasuntotuotantona.
    - Tontille toteutettavasta asuinhuoneistoalasta vähintään 85 % on pyrittävä toteuttamaan perheasuntoina (kaksi makuuhuonetta tai enemmän). Näiden asuntojen keskipinta-alan tulee olla vähintään 70 h-m<sup>2</sup>.
    - Omistusasunnot tulee markkinoida ja myydä luonnollisille henkilöille. (enintään 1 asunto/ostaja).
    - As. Oy toteutetaan omistustontille (ei valinnaista vuokratonttia).
  - B. Tontin 17023/5 alueelle sijoittuvan rakennuksen asuinrakennusoikeus tulee toteuttaa vapaarahoitteisena omistusasuntotuotantona.
    - Tontille toteutettavasta asuinhuoneistoalasta vähintään 50 % on pyrittävä toteuttamaan perheasuntoina (kaksi makuuhuonetta tai enemmän). Näiden asuntojen keskipinta-alan tulee olla vähintään 70 h-m<sup>2</sup>.
    - Omistusasunnot tulee markkinoida ja myydä pääosin luonnollisille henkilöille.
    - As. Oy toteutetaan omistustontille (ei valinnaista vuokratonttia).
3. Varausalueeseen kohdistuu olemassa olevia maanvuokrasopimuksia. Varauksensaajan tulee noudattaa sopimusten mukaisia velvoitteita ja/tai neuvotella mahdollisista muutoksista
4. Tontin ja yleisen alueen välille sijoittuvat mahdolliset tukimuurit, perustukset, kannattimet tai muut vastaavat yhteiset rakenteet kuuluvat varauksensaajan vastuulle.

10.5.2022

5. Hankkeen suunnittelu ja toteutus tulee tapahtua yhteistyössä kaupunkiympäristön toimialan ja kaupungin alueellisten yhteistyö- ja koordinoitiryhmien kanssa.
6. Varauksensaaja on velvollinen ottamaan huomioon hankkeen suunnittelussa ja toteutuksessa alueelle laaditut Itä- ja Länsi-Pasilan kehittämisperiaatteet, johon on kirjattu alueen kehittämisessä huomioitavia kaupunkikuvallisia ja toiminnallisia lähtökohtia ja tavoitteita.
7. Varauksensaajalla on oikeus siirtää varaus hankkeen toteuttamista varten perustettavalle erilliselle kaupungin tonttiyksikön hyväksymälle yhtiölle.
8. Varauksensaajalle tuodaan tietoon, että muista tontinluovutusehdoista päätetään erikseen.
9. Varauksensaajalla ei ole varauspäätöksen perusteella oikeutta aloittaa maanrakennus- tai rakennustöitä tontilla.

#### 10. Maaperäehdot

Kaupunki ilmoittaa käytettävissään olevien tietojen perusteella, ettei alueella ole tiedossa maaperän tai pohjaveden pilaantumista. Varausalueella sijaitseva tontti 17023/2 on ollut vuokrattuna 1.9.1980 lähtien. Mikäli tontin 17023/2 alueella kuitenkin todetaan maaperän pilaantuneisuutta vastaa tontin vuokralainen kustannuksellaan vuokra-aikana tapahtuneesta maaperän pilaantumisesta. Varauksensaaja on velvollinen kustannuksellaan poistamaan uudisrakentamisen edellyttämässä laajuudessa varausalueella tai sen maaperässä mahdollisesti olevat rakennus- ja muut jätteet sekä vanhat rakenteet.

Muulla varausalueella kaupunki korvaa varauksensaajalle mahdollisesta pilaantuneen maaperän puhdistamisesta aiheutuneet tavanomaisiin maarakennuskustannuksiin nähden ylimääräiset kustannukset, mikäli korvattavista toimenpiteistä ja kustannuksista on sovittu kaupungin kanssa ennen toimenpiteisiin ryhtymistä. Selvyiden vuoksi todetaan, että alemman ohjearvon alittavista haitta-ainepitoisuuksista aiheutuvia toimenpiteitä tai kustannuksia ei pidetä tässä tarkoitettuna pilaantuneen maaperän puhdistamisena. Varauksensaaja on velvollinen kustannuksellaan poistamaan uudisrakentamisen edellyttämässä laajuudessa varausalueella tai sen maaperässä mahdollisesti olevat rakennus- ja muut jätteet sekä vanhat rakenteet, kuten johdot, putket, pylväät, asfaltoinnin, perustukset tai muut vastaavat.

Kaupunki ei vastaa maaperän puhdistamisesta tai jätteiden poistamisesta aiheutuvasta viivästyisestä, eikä viivästyksestä johtuvista vahingoista, haitoista

10.5.2022

eikä kustannuksista, joita vuokralaisen hankkeelle tai kolmannelle osapuolelle saattaa aiheutua.