

KESKI-PASILAN KESKUSTAKORTTELIN SUUNNITTELU- JA TOTEUTUSKILPAILU

PASILAN ASEMA MUKAAN KESKUSTAKORTTELIN SUUNNITTELU- JA TOTEUTUSKILPAILUUN**Pasilan aseman liittäminen keskustakorttelihankkeeseen lisätoteutusalueena**

Keski-Pasilan keskustakorttelin suunnittelu- ja toteutuskilpailua koskevassa hankintailmoituksessa 15.2.2011 todetaan, että suunnittelualueella on nykyinen Pasilan asema, jonka liittämisestä keskustakorttelin hankkeeseen hankintayksiköt neuvottelevat neuvotteluvaiheeseen valittavien kilpailijoiden kanssa.

Hankintailmoituksen laatimisen jälkeen Senaatti-kiinteistöt on ostanut Pasilan aseman VR-Yhtymä Oyj:ltä perustettavan yhtiön lukuun. Asemarakennuksen hallinnoimiseksi perustettavan kiinteistöosakeyhtiön osakekanta tullaan luovuttamaan edelleen keskustakorttelin suunnittelu- ja toteutuskilpailun voittajalle 12 milj. euron velattomalla hinnalla.

Kiinteistöyhtiön hallintaan kuuluvan asemarakennuksen rakennuspaikan rajat on likimääräisesti kuvattu oheisessa kartassa. Kartassa osoitettu alue rakennuksineen ("Lisätoteutusalue") liitetään osaksi keskustakorttelihanketta tässä lisäkirjeessä todetun mukaisesti.

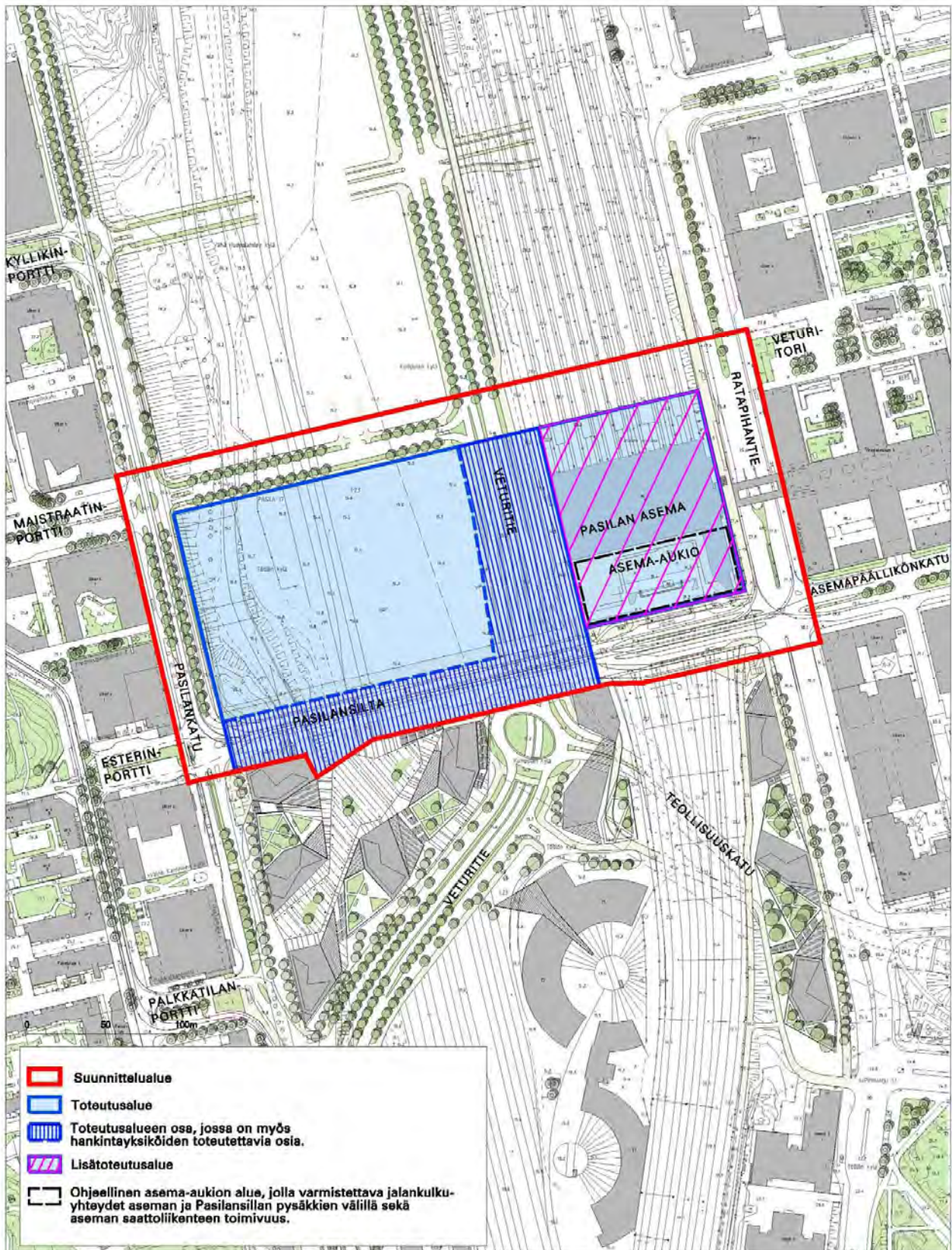
Asemarakennuksen omistus ja maapohjan käyttöoikeus

Asemarakennuksen rakennuspaikan hallinta perustuu Suomen valtion ja VR-Yhtymä Oy:n väliseen luovutuskirjaan 7.4.1995, jolla asemarakennuksen rakennuspaikan (kuvattu luovutuskirjan liitekartassa 4021-7-J-071-A) pysyvä vastikkeeton käyttöoikeus on luovutettu VR-Yhtymä Oy:lle. Käyttöoikeutta ei ole kirjattu kiinteistötietojärjestelmään.

Kilpailun aikana laaditaan Liikenneviraston ja kiinteistöyhtiön välille rakennuspaikkaa koskeva pitkäaikainen maanvuokrasopimus, joka korvaa edellä mainitun käyttöoikeuden ja joka kirjataan kiinteistötietojärjestelmään rautatiealueeseen 91-410-1-4 kohdistuvana erityisenä oikeutena. Maanvuokrasopimus tehdään tavanomaisin ehdoin huomioiden alueen rautatieliikenteestä ja sitä palvelevista jalankulkuyhteyksistä johtuvat erityispiirteet sekä tulevien ratahankkeiden edellyttämät tila- ja aluevaraukset. Kiinteistöyhtiö maksaa Liikennevirastolle vuokraa rautatiealueen maanvuokrasopimuksen ehtojen mukaisesti. Vuokran määrä perustuu Pasilan aseman käyttämän noin 1,5 ha:n rautatiealueen arvoon, jona pidetään noin 50 €/m². Vuokratuottovaatimuksena pidetään 4 % suurista vuotuista korkoa. Vuokra sidotaan elinkustannusindeksiin.

Maanvuokrasopimuksessa sovitaan myös asemarakennuksen käytöstä rautatieliikenteen tarpeisiin.

Lisätoteutusalueeseen kuuluu liitekartassa osoitettu asemarakennuksen kansitaso ja sen yläpuoliset rakenteet sekä kansitason alapuoliset kantavat rakenteet perustuksineen. Lisätoteutusalueen laajuus ja sille kuuluva rakennusoikeus voi täsmentyä neuvotteluvaiheessa tai kilpailun voittaneen tarjouksen perusteella laadittavan kaavoituksen mukaisesti.



- Suunnittelualue
- Toteutusalue
- Toteutusalueen osa, jossa on myös hankintayksiköiden toteutettavia osia.
- Lisätoteutusalue
- Ohjeellinen asema-aukion alue, jolla varmistettava jalankulku-yhtäydet aseman ja Pasilansillan pysäkkien välillä sekä aseman saattoliikenteen toimivuus.



KAUPUNKISUUNNITTELUVIRASTO
ASEMAKAAVAOSASTO
PASILA-PROJEKTI
8.6.2011

KESKI-PASILAN Keskustakortteli
SUUNNITTELU- JA TOTEUTUSKILPAILU
SUUNNITTELU- JA TOTEUTUSALUE 1:3000



Lisätoteutusalueella sijaitsevien rautatieliikennettä ja muuta julkista liikennettä palvelevien kulkuyhteyksien ja muiden julkisten tilojen hoito- ja ylläpitovastuun jakautuminen kiinteistöyhtiön ja muiden osapuolten välillä määritetään neuvotteluvaiheessa.

Osakkeiden luovutus

Senaatti-kiinteistöt luovuttaa kiinteistöyhtiön koko osakekannan kilpailun voittajalle. Kaupan yhteydessä ostajan tulee sitoutua tiettyihin ehtoihin, joilla turvataan rautatieliikenteen toimintaedellytykset Pasilan asemalla. Aseman tiloihin kohdistuu pysyvä käyttöoikeus rautaliikennettä palvelevien välttämättömien laitteiden (kuten lippuautomaatit ja näyttötaulut) sijoittamista varten.

Kauppa perustuu siihen, että asemarakennus ja siihen liittyvät tilat luovutetaan siinä kunnossa kun ne ovat. Neuvotteluvaiheeseen valittaville kilpailijoille varataan mahdollisuus kohteeseen tutustumiseen ennen Keski-Pasilan keskustakorttelin suunnittelu- ja toteutuskilpailun tarjouksen tekemistä.

Kiinteistöyhtiön osakekannan velaton hinta on 12 miljoonaa euroa, Pasilan asemalle tai asema-alueelle osoitettavasta uudisrakennusoikeudesta ei peritä korvausta tai maankäyttömaksuja.

Asemakaavan edellyttämät Pasilan aseman autopaikat toteutetaan keskustakorttelin alueelle.

Lisätoteutusalueelle osoitettava rakennusoikeus ja kilpailun voittajan toteutusvastuu

Lisätoteutusalueelle voidaan osoittaa lisärakentamista keskustakorttelille sallitun korkeusmitoituksen puitteissa. Mahdollisesti osoitettava lisärakennusoikeus ei sisälly hankekuvauksessa ilmoitettuun keskustakorttelin rakennusoikeuden kokonaismäärään (100.000–140.000 kem²).

Kilpailija suunnitelmaehdotuksessa lisätoteutusalueelle esitetty lisärakentaminen sekä nykyisiin rakennuksiin ja rakenteisiin kohdistuvat muutostyöt ovat kilpailun voittajan toteutusvastuulla lukuun ottamatta niitä ennakoivia rakennustöitä, joiden hankekuvauksessa on erikseen ilmoitettu olevan hankintayksikköjen tai Liikenneviraston vastuulla. Hankekuvauksessa Pasilan aseman omistajan toteutusvastuuseen kuuluviksi mainitut asiat kuuluvat kilpailun voittajalle.

Suunnittelu- ja toteutusalueen rajat

Selvyiden vuoksi todetaan, ettei tässä lisäkirjeessä todetulla muuteta suunnittelu- ja toteutusalueen rajoja. Suunnittelu- ja toteutusaluetta koskevat tiedot ovat voimassa hankekuvauksessa esitetyn mukaisina, ellei tässä lisäkirjeessä nimenomaisesti toisin todeta.

Hankintayksiköt neuvottelevat toteutusalueen rajoja koskevista mahdollisista muista muutoksista ja täsmennyksistä neuvotteluvaiheeseen valittujen kilpailijoiden kanssa.