



Senaatti myy:
Hennala, Lahti
Asuinrakennustontit

Avoinna
neuvottelutarjouksille



Kohteen sijainti

**Myytävät tontit sijaitsevat
Lahdessa Hennalan uudella
asuinalueella.**



1. Lahden Hennala

Suomen valtio /Senaatti-kiinteistöt omistaa Lahden Hennalassa entisen varuskunta-alueen, jota on kehitetty uudeksi mielenkiintoiseksi asuin- ja työpaikka-alueeksi. Hennala sijaitsee pari kilometriä etelään Lahden keskustasta. Junamatka Lahdesta Helsinkiin taittuu alle tunnissa.

Alueella olevat satavuotiset punatiiliset rakennukset ovat jo löytäneet uudet omistajansa ja niihin on kehitetty monipuolista yritystoimintaa ja asumista. Entinen upseerikerho ja sotilaskoti toimivat jatkossakin ravintoloina. Muonituskeskus on muutettu Hämeen uudeksi poliisitaloksi. Hennalan alueelle kaavoitetut uudisrakennusoikeudet mahdollistavat noin 1200-1300 asunnon toteuttamisen.



2. Asemakaava

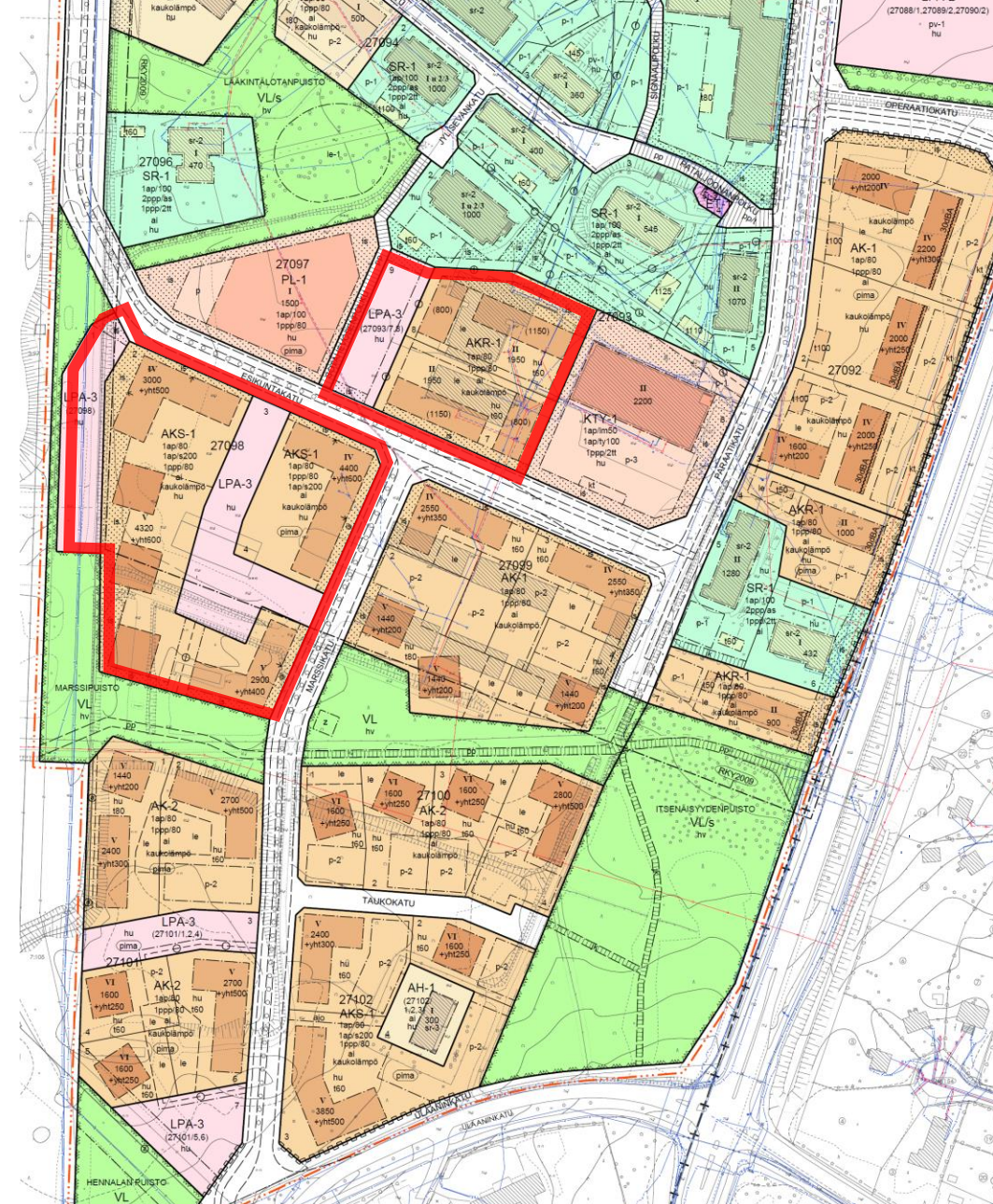
Myytävät tontit (kaavakartassa punaisella) ovat osa Hennala Kasarmialueen asemakaava-aluetta (a2653), jonka pinta-ala on n 38 ha. Asemakaava on vahvistettu 12.12.2019.

Asemakaavassa on osoitettu rakennusoikeutta asumiselle yhteensä 83.025 k-m², yleisille rakennuksille 14170 k-m², toimitilarakennuksille 2200 k-m² ja rakennussuojelualueille yhteensä 35.146 k-m². Kaikkiaan rakennusoikeutta kaava-alueella on 136.041 k-m².

Suojellut rakennukset sijaitsevat kaava-alueen pohjoisosassa, jonne on myös osoitettu neljä tonttia uusille rivitaloille. Kerrostalotontit sijaitsevat kaava-alueen eteläosassa, jotka ovat olleet rakentamattomia tai niillä olleet varistorakennukset, katokset yms on jo purettu.

Kerrostalot ovat IV-VI kerroksisia. Autopaikkavaade on pääosin 1ap/80, jotka on toteutettavissa maantasoisina pihapaikkoina.

Alueen kaakkoiskulmassa oleva itsenäisyyden puisto säilyy, minkä lisäksi alueelle toteutetaan itä-länsisuuntainen uusi Marssipuisto sekä heti tonttien pohjoispuolelle Lääkintälötanpuisto monipuolisine leikki- ja oleskelupaikkoineen.



3A. Myytävät kerrostalotontit

Senaatti-kiinteistöt myy tarjousten perusteella korttelin 27098 tontit 2 ja 4 sekä niitä palvelevista LPA tonteista 1 ja 3. Tontit ovat asuinkerrostalojen korttelialuetta (AKS-1), joka mahdollistaa myös vanhusten asuntojen ja tarvittavia palvelutilojen toteuttamisen. Tontti 2 on mahdollista tarjota myös osa-alueittain.

Tarjottavat kohteet:

- Tontti 27098- 2 rakennuspaikka A : 3000 +yht 500 k-m2
- Tontti 27098- 2 rakennuspaikat B : 4320 +yht 600 k-m2
- Tontti 27098- 2 rakennuspaikka C : 2900 +yht 400 k-m2
- Tontti 27098- 4: 4400 +yht 600 k-m2

Tarjoushintaan sisältyy rakennusoikeuksien suhteessa laskettava osuus tonteista 1 ja 3 (LPA-3).

Ostaja voi tehdä tarjouksen yhdestä tai useammasta kohteesta.

Ostaja voi ehdottaa kohteeseen myös ARA hankkeita. Näistä päätetään erikseen Lahden kaupungin ja ARA:n kanssa. Lähtökohtana on, että ARA kohteita voi aloittaa kun korttelin muut hankkeet ovat rakenteilla.



3B. Myytävät rivitalotontit

Senaatti-kiinteistöt myy tarjousten perusteella korttelin 27093 tontit 7,8 ja 9.

Kortteli 27093 on asuinkerrostalojen ja rivitalojen korttelialuetta (AKR-1) ja niitä palvelevaa LPA-aluetta

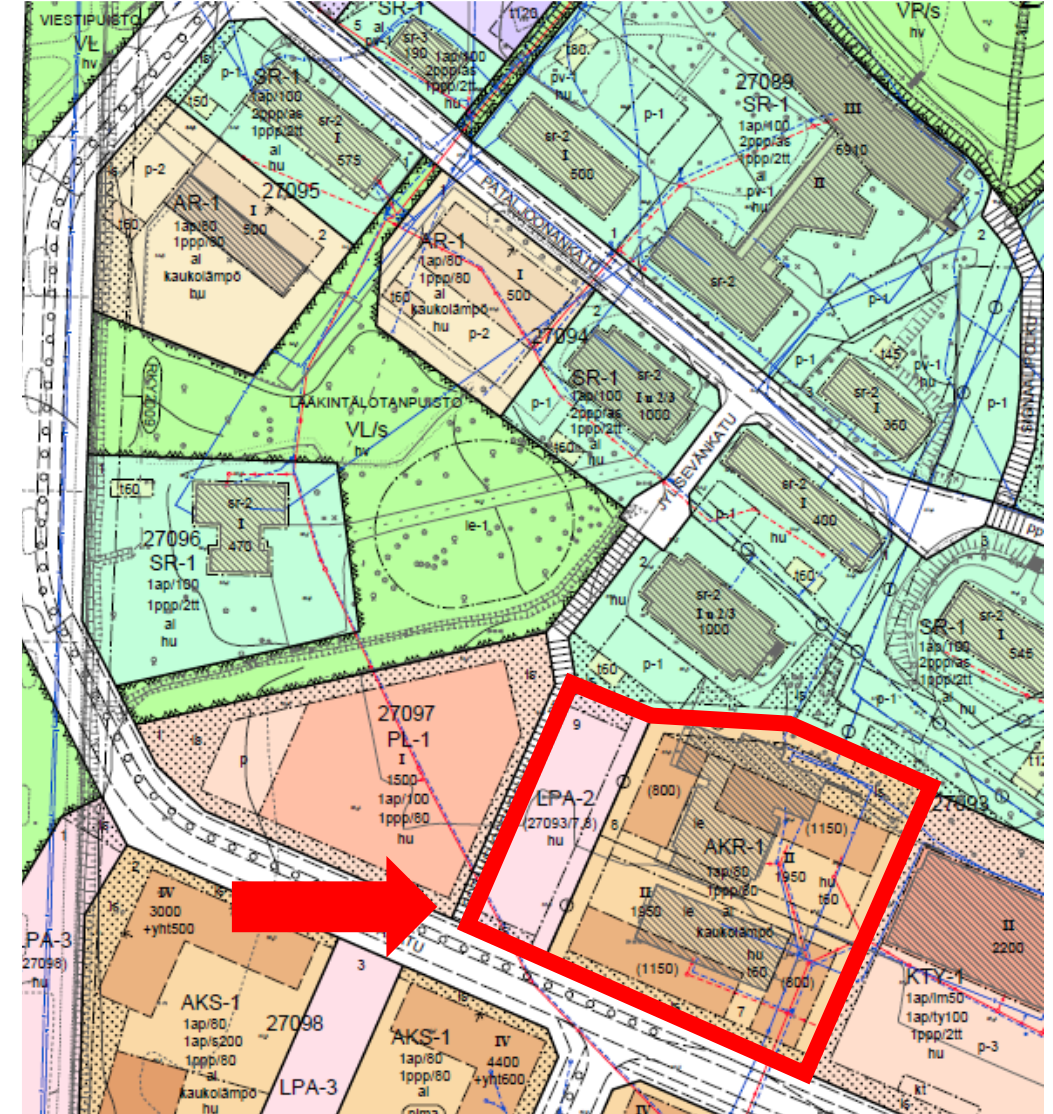
Tarjottavat kohteet:

- Tontit 27093-7: 1950 k-2
- Tontit 27093-8: 1950 k-m2

Tonttien 7 ja 8 tarjoushintaan sisältyy rakennusoikeuksien suhteessa laskettava osuus tontista 9 (LPA-2).

Ostaja vastaa tontilla olevan rakennuksen purkamisesta

Ostaja voi tehdä tarjouksen yhdestä tai useammasta kohteesta.



4. Purettavat rakennukset

Tontilla 27093-8 on 1-2 kerroksinen betonirunkoinen, tiiliverhoiltu korjaamorakennus, jonka pinta-ala on 1 200 brm2 ja rakennustilavuus 6 000 m3. Rakennus on tyhjä ja "kylmillään"



Tontilla 27093-7 on 670 m2 kaarihalli, joka on vuokrattu toistaiseksi 1 kk:n irtisanomisajalla



5. Maaperä

Alue on ollut pitkään varuskuntakäytössä. Alueen maaperän puhtautta on tutkittu useissa eri selvityksissä. Tiedossa oleva maaperän pilaantuminen on puhdistettu ympäristöviranomaisen antaman ohjeen, päätöksen tai luvan mukaisesti ympäristöviranomaisten hyväksymällä tavalla. Mikäli kaupan kohteena olevilta tonteilta kuitenkin löytyy pilaantunutta maata, vastaa Myyjä maaperän puhdistamisesta aiheutuvista ylimääräisistä suorista kustannuksista, Selvyyden vuoksi todetaan, että ylimääräisillä kustannuksilla tarkoitetaan kaikkia niitä maaperän puhdistamisesta aiheutuvia suoria kustannuksia, joita ei olisi aiheutunut, mikäli maaperä ei olisi pilaantunut.

Varuskunta-alueella on todettu hajanaisesti täyttömaakerroksessa purkujätejakeita (pääasiassa betonin ja tiilen kappaleita, ei yhdyskuntajätettä). Mikäli uudisrakentamisen edellyttämän maarakentamisen laajuudessa ilmaantuu jätejakeita, jotka tulee Lahden kaupungin kohteelle antaman lausunnon ehtojen mukaisesti poistaa, vastaa Myyjä näiden jätejakeiden seulonta- tai välppäyskustannuksista sekä erotellun jätteen vastaanottokustannuksista.

Puhdistamisaikataulu sovitaan myyjän ja ostajan kesken etukäteen erikseen siten, ettei se estä alueen rakentamista. Osa puhdistustöistä voidaan suorittaa esim. muun maanrakentamisen yhteydessä. Tavoitteena on puhdistaa maaperä viranomaisten edellyttämään tasoon mahdollisimman edullisin kustannuksin.

Edellä mainittu vastuu ylimääräisistä lisäkustannuksista päättyy viimeistään viiden (5) vuoden kuluttua omistusoikeuden siirtymisestä, ellei tontin ostaja ole siihen mennessä ilmoittanut kirjallisesti ja asianmukaisesti dokumentteihin perustuen vaatimuksiaan.

Mikäli asemakaavan mukainen tontti/rakennuspaikka on rakentunut edellä mainittua aikaa ennen, vastuu päättyy rakennetun tontin/rakennuspaikan osalta siihen, kun rakennettu kohde on otettu käyttöön.

Alueella aiemmin tehtyjen pohjatutkimusten perusteella rakennusten perustaminen suositellaan tehtäväksi paaluperustusta käyttäen.

6. Maankäyttösopimus

Asemakaavaan liittyen Lahden kaupunki ja Suomen valtio/Senaatti-kiinteistöt ovat sopineet maankäyttösopimuksessa mm. alueluovutuksista, yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvauksista sekä kunnallistekniikan rakentamisen aikatauluista. Tavoitteena on, että vähintään 20% toteutetaan valtion tukemana asuntotuotantona (ARA). Em tavoite koskee koko sopimusaluetta, joten Kaupunki ja ARA tekevät niitä koskevat päätökset tapauskohtaisesti.

Senaatti-kiinteistöt vastaa alueluovutuksista ja sopimuskorvausten suorittamisesta kaupungille.

Alueen kunnallistekniikan rakentaminen on käynnissä. Kaupungin ilmoituksen mukaan nyt myytävät tontit ovat rakentamiskelpoisia.

Ostajan vastuulle siirtyy ostettavien tonttien osalta:

- Velvoitteet Hulevesien osalta
- Velvoitteet Vesi- ja jätevesihuollon sekä energiahuollon järjestämisestä.



Kohde on avoinna neuvottelutarjouksille Ota yhteyttä

Pekka Komulainen

PKsubstanssi Oy
pekka.komulainen@pksubstanssi.fi

+358 50 620 16

Otto Virenius

Kiinteistökehityspäällikkö
otto.virenius@senaatti.fi

+358 40 718 8028

Senaatti-kiinteistöt on valtion kiinteistöasiantuntija ja toimitilakumppani. Luomme asiakkaidemme kanssa heidän toimintaansa tukevia työympäristöjä ja vastaamme niiden ylläpidosta. Kehitämme valtion kiinteistövarallisuutta ja pidämme huolta kulttuurihistoriallisista kohteista. Vastuullisuus on kaiken toimintamme keskiössä.

Teemme tilaa innostumiselle ja onnistumiselle!