



Senaatti myy:

Hennala,  
Lahti

Asuinrakennustontit



# Sisällysluettelo

- 1. Lahden Hennala**
- 2. Asemakaava**
- 3. Myytävät rivitalotontit**
- 4. Purettavat rakennukset**
- 5. Maaperä**
- 6. Maankäyttösopimus**
- 7. Myyntiprosessi**
- 8. Lisämateriaalit**

# 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

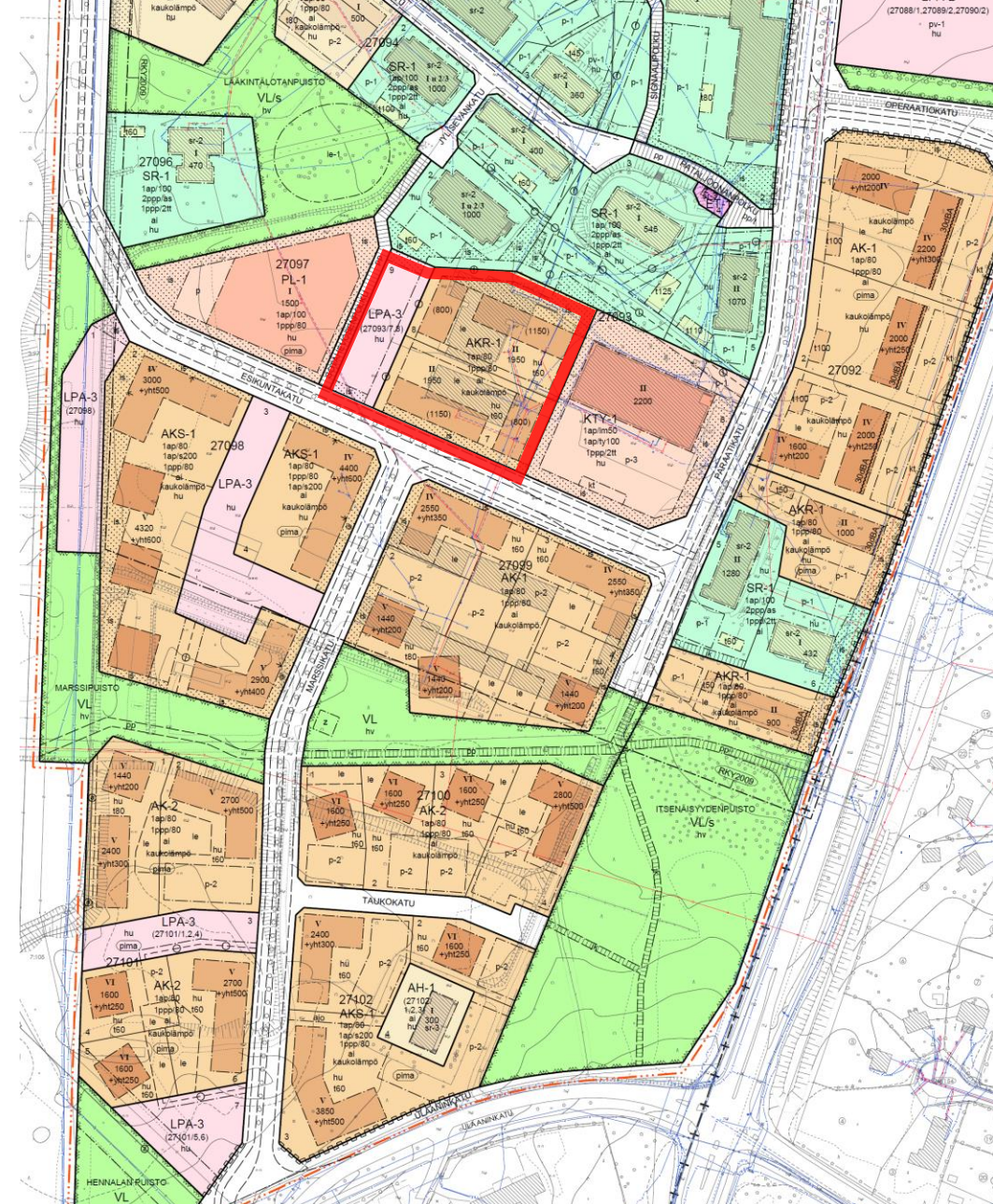
Myytävät tontit (kaavakartassa punaisella) ovat osa Hennala Kasarmialueen asemakaava-alueetta (a2653), jonka pinta-ala on n 38 ha. Asemakaava on vahvistettu 12.12.2019.

Asemakaavassa on osoitettu rakennusoikeutta asumiselle yhteensä 83.025 k-m<sup>2</sup>, yleisille rakennuksille 14170 k-m<sup>2</sup>, toimitilarakennuksille 2200 k-m<sup>2</sup> ja rakennussuojelualueille yhteensä 35.146 k-m<sup>2</sup>. Kaikkiaan rakennusoikeutta kaava-alueella on 136.041 k-m<sup>2</sup>.

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.





# 3. 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

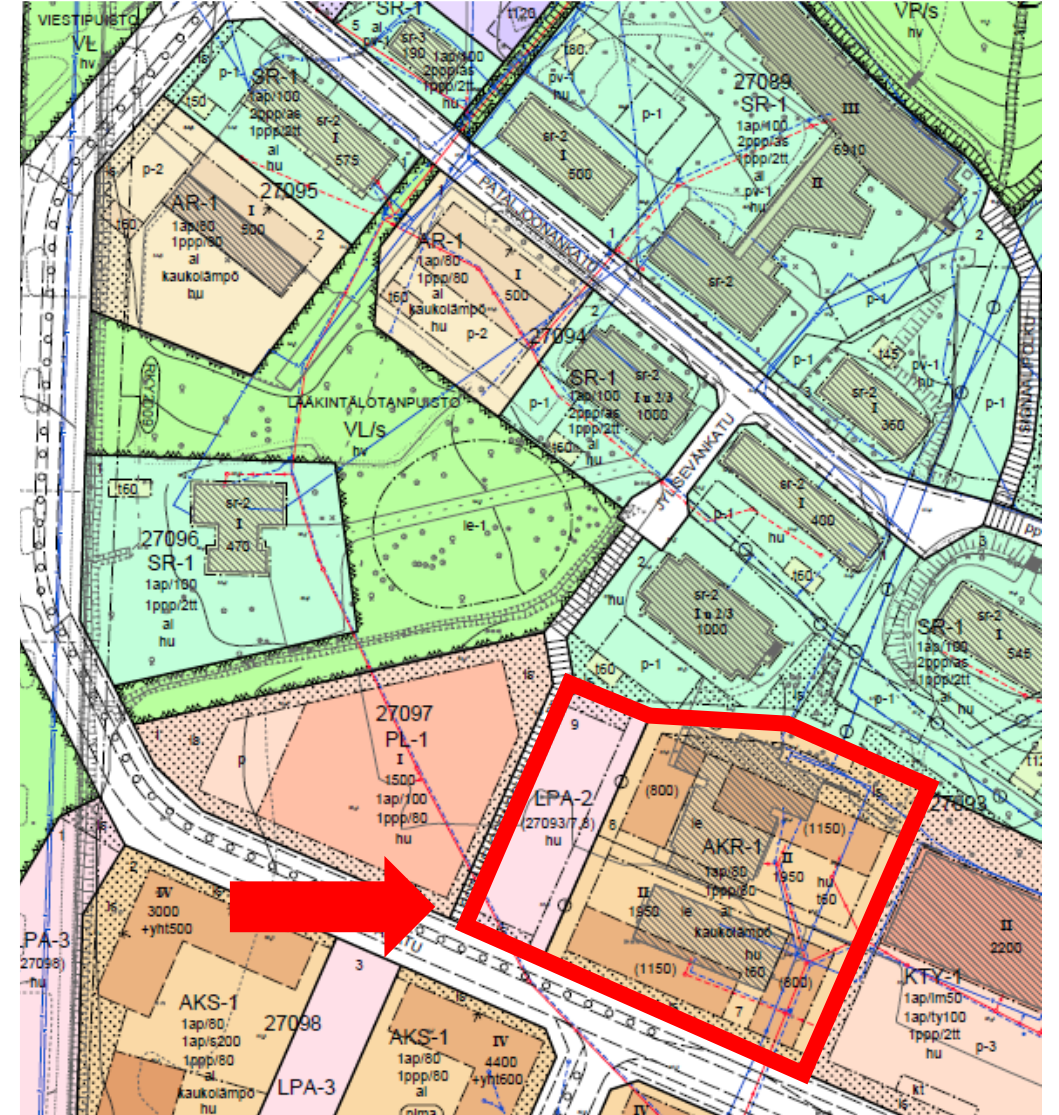
Tarjottavat kohteet:

- 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).

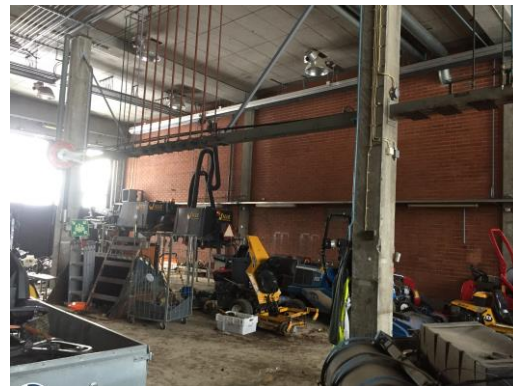
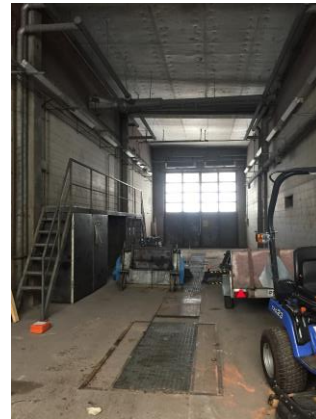
Ostaja vastaa tontilla olevien rakennusten purkamisesta

Ostaja voi tehdä tarjouksen yhdestä tai molemmista kohteista.



# 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 pääosin valmistunut. Nyt myytävät tontit ovat rakentamiskelpoisia.

Ostajan vastuulle siirtyy ostettavien tonttien osalta:

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



# 7. Myyntiprosessi

## Vaihe 1: Ostotarjoukset

Ostotarjoukset pyydetään toimittamaan sähköpostilla osoitteeseen: [senaatti@senaatti.fi](mailto:senaatti@senaatti.fi)

Sähköpostiin merkintä "KM Lahti Hennala".

Tarjoukset pyydetään jättämään perustuen tähän sijoitusmuistioon ja projektipankissa tarjottuihin tietoihin.

Tarjouksen tulee sisältää seuraavat tiedot:

Ostajan kuvaus ja referenssit

Sitova kokonaishintatarjous (€)

Suunniteltu tuotantomuoto (omistus, vuokra, ARA)

Kaikki keskeiset ehdot kaupan täytäntöön panemiseksi (rahoitus, hyväksynät, muut mahdolliset)

## Vaihe 2: Kaupan loppuunsaattaminen

Tarjousten pohjalta Senaatti kutsuu yhden tai useamman tahon kauppaneuvotteluihin.

Tarjoajan taloudelliset ja rahoitukselliset edellytykset tulee olla kunnossa. Verot ja muut yhteiskunnalliset maksut ja velvoitteet tulee olla suoritettuna.

Kauppa edellyttää Senaatti-kiinteistöjen hallituksen hyväksymisen.

### Keskeiset ehdot

Kiinteistökauppakirja tullaan laatimaan normaalia markkinakäytäntöä noudattaen.

Kauppahinta maksetaan kaupantekotilaisuudessa, jolloin kohteen omistusoikeus siirtyy ostajalle. Ostaja voi tehdä myös vaihtoehdoisen tarjouksen, jossa kauppahinta maksetaan esim. kahdessa osassa. Tällöin maksamattomalle kauppahinnalle on oltava turvaava vakuus.

# 8. Lisämateriaalit

Tarjouksen laatimista varten alla listatut lisämateriaalit löytyvät projektipankista, johon tunnukset saa pyytämällä:

**Paivi.pulkkinen@senaatti.fi**

Tunnuksia varten tarvitaan nimi, sähköpostiosoite, yrityksen nimi ja postiosoite.

1. Asemakaavakartta ja -määräykset
2. Kaavaselostus
3. Rakennustapaohje
4. Viitese suunnitelma
5. Maaperäselvitykset





# Lisätietoja

## **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!**



**SENAATTI**