



Senaatti myy: Sibeliuksenkatu 21, Hämeenlinna

Vanhan ajan henkeä huokuva
kokonaisuus Hämeenlinnan
keskusta-alueella.







Johdanto

- Senaatti-kiinteistöt myy upean, historian havinaa huokuvan kokonaisuuden Hämeenlinnan keskusta-alueella.
- Myyntikohde käsittää kiinteistön 109-1-6-1, jolle sijoittuu viisi rakennusta sekä auto- ja jätekatos.
- Kohteen rakennukset on rakennettu vuosina 1849-1911. Tunnetuimmat rakennuksista ovat arkkitehti Ernst Bernhardt Lohrmanin kollegoineen suunnittelema Yläalkeiskoulu (1849) sekä Ricardo Björnbergin suunnittelema Maanmittauskonttori (1911).
- Asemakaavassa tonttialue on merkitty yleisten hallinto- ja virastorakennusten hallintoalueeksi (YH).



7 750
brm²

Rakennusten pinta-ala

8 526
m²

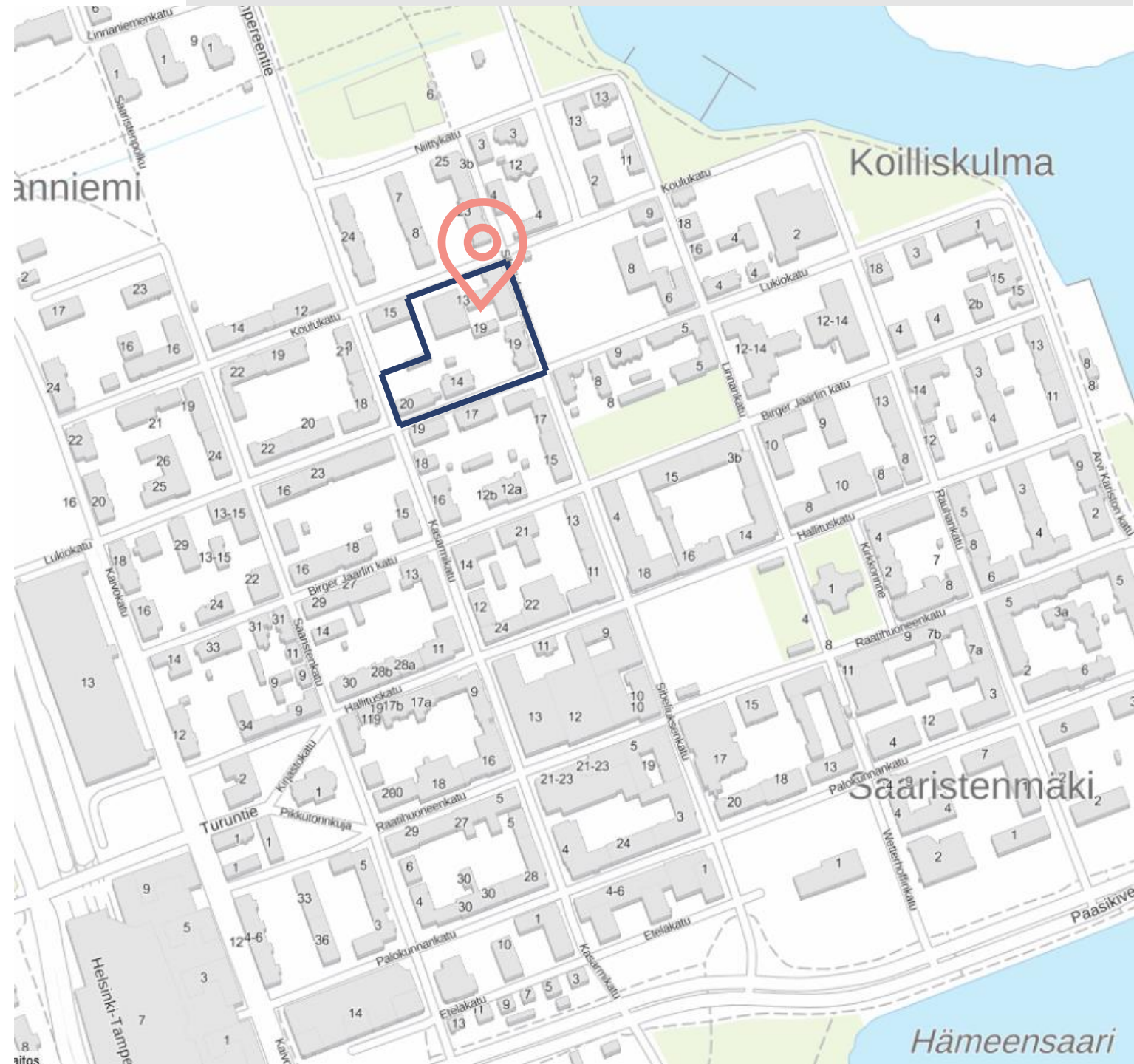
Tontin pinta-ala

12 789
kem²

Rakennusoikeus

Sijainti

- Keskeinen sijainti Hämeenlinnan keskustan pohjoisosassa, puutaloalueella.
- Kohteen lähiympäristössä on asuinkerrostaloja, koulu, seurakuntatalo sekä useita puistoja.
- Sibeliuksenkadun toisella puolella sijaitsee Itsenäisyydenpuisto.
- Rautatieasema löytyy 1 km etäisyydeltä.
- Kortteli sijaitsee Engelin asemakaavan ruutukaava-alueen pohjoispuolelle, linnalle johtaneen reitin varrella.



Rakennusten kuvaus

Kiinteistöllä sijaitsee viisi rakennusta ja auto- sekä jätekatos, joiden yhteenlaskettu pinta-ala on noin 7 750,9 brm². Osa kohteen puurakennuksista sijaitsee tontin ulkopuolella nykyisellä kaupungin katualueella (rakennukset 2 ja 3).

Rakennukset:

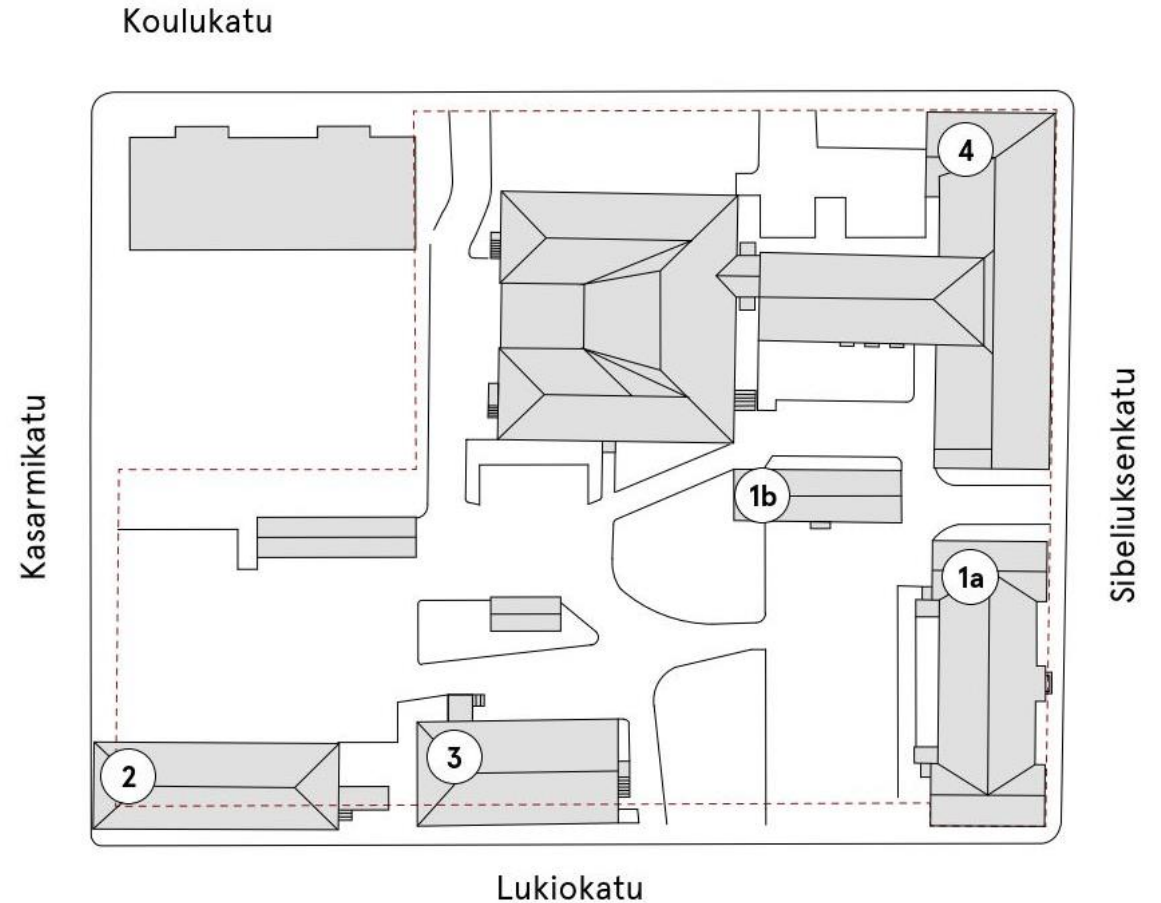
1a. Yläalkeiskoulu

1b. Talousrakennus

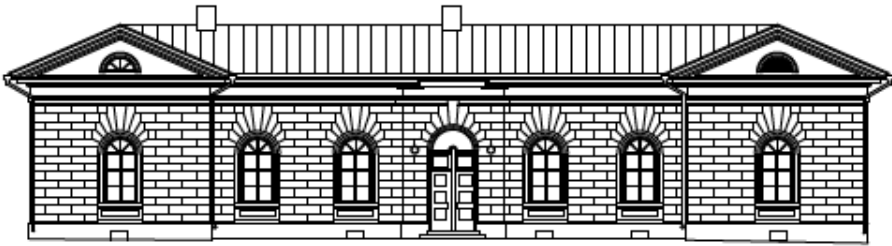
2. Lukiokatu 16 333 kem²

3. Lukiokatu 14 335 kem²

4. Maanmittauskonttori 5 063 kem²



Kiinteistön rakennukset 1/3



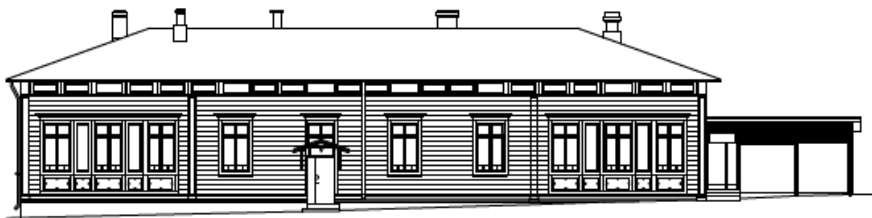
1a Yläalkeiskoulu

Rakennusvuosi	Viimeistään 1849
Osoite	Sibeliuksenkatu 19
Kerrosala	729 m ²
Kerroksia	2

1b Talousrakennus

Rakennusvuosi	Viimeistään 1849
Osoite	Sibeliuksenkatu 19
Kerrosala	147 m ²
Kerroksia	2

Kiinteistön rakennukset 2/3



② Lukiokatu 16

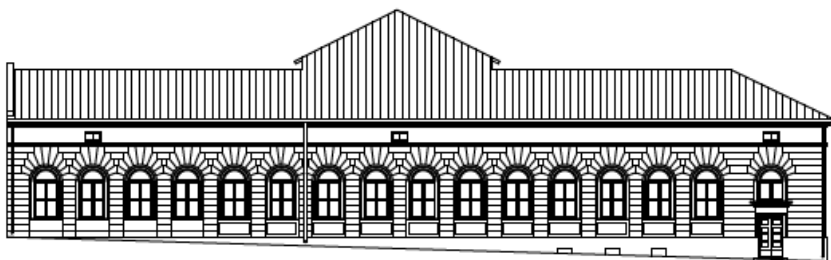
Rakennusvuosi	Noin 1860-luku
Osoite	Lukiokatu 16 / Kasarmikatu 20
Kerrosala	333 m ²
Kerroksia	1



③ Lukiokatu 14

Rakennusvuosi	Noin 1880-luku
Osoite	Lukiokatu 14
Kerrosala	335 m ²
Kerroksia	1

Kiinteistön rakennukset 3/3



④ Maanmittauskonttori

Rakennusvuosi	1911
Osoite	Sibeliuksenkatu 21/ Koulukatu 13 (uudisosa)
Kerrosala	2088 m ² + 2975 m ² (uudisosa)
Kerroksia	3
Muuta	Rakennuksen uudisosaa ei ole suojeltu.



Rakennusten historia

- Myyntikohteella on pitkä historia ja sen rakennukset ovat olleet monenlaisessa käytössä vuosikymmenten varrella.
- Rakennuksissa on toiminut muun muassa Suomalainen normaalilyseo, Hämeenlinnan pääpostikonttori, neuvola ja lääni- sekä piirirakennustoimistot.
- Säveltäjä Jean Sibelius on opiskellut kohteen Yläalkeiskoulussa.
- Lukiokadun puutalot on rakennettu yksityishenkilöiden toimesta asuinnoiksi. Asuinkäyttö on päättynyt 1950-luvulla.
- Talousrakennus on toiminut alun perin hevostallina.

Kaavoitus

- Asemakaavassa tonttialue on merkitty yleisten hallinto- ja virastorakennusten hallintoalueeksi (YH)
- Myyntikohde on lähes kokonaan osa Hämeenlinnan Koilliskulman puutalokorttelit ja koulut-nimistä valtakunnallisesti merkittävä rakennettua kulttuuriympäristöä (RKY).
- Kantakaupungin yleiskaava 2035:ssä kortteli on merkitty palvelu- ja hallintopainotteiseksi keskustatoimintojen alueeksi (kaavamerkintä CP).
- Kaavamääräyksen mukaan 60% tontin pinta-alasta saa käyttää rakentamiseen. Rakennusten sallittu kerroskorkeus on kolme.
- Rakennettaessa on asemakaavan mukaan uudisrakennuksen jokaista asuinhuoneistoa tai jokaista 100 m² toimistotilaa kohden osoitettava vähintään yksi autopaikka.

Sijoitusmahdollisuuden pääkohdat

- Kiinteistön loistava sijainti Hämeenlinnan keskustassa idyllisellä puutaloalueella ja kohteen keskenään erilaiset rakennukset luovat monipuolisia mahdollisuuksia kohteen kehittämiseen tulevaisuudessa.
- Tontilla on vielä käyttämätöntä rakennusoikeutta.
- Kohteesta on laadittu Arkkitehtitoimisto K2S:n toimesta esimerkinomainen uudiskäyttösuunnitelma, jossa tontille on soviteltu mahdollista uudisrakentamista asumiseen. Kohteen kehittämisestä ostaja voi laatia myös muita suunnitelmia.
- Kohde myydään kuitenkin nykyisen asemakaavoituksen ehdoilla.







Kohteen vuokrasopimukset ja hoitokulut

- Osa myyntikohteen huoneistoista on vuokrattu.
- Vuokratuotto erilliskorvauksineen on noin 22 000 €/kk. Vuokrasopimukset ovat voimassa toistaiseksi 3-5 kuukauden irtisanomisajoilla.
- Kiinteistöllä on autopaikkojen vuokrasopimuksia. Vuokrasopimukset ovat voimassa toistaiseksi.
- Kaupan vahvistuessa Senaatti-kiinteistöt tekee uudet vuokrasopimukset valtion voimassa olevista vuokrasopimuksista uuden omistajan kanssa. Muut vuokrasopimukset siirtyvät sellaisenaan uudelle kiinteistön omistajalle.
- Kohteen hoitokulut ovat olleet vuosina 2022 noin 309 000 € vuodessa.



Rajoitukset ja muuta huomioitavaa

- Asemakaavassa ei ole suojelumääräyksiä, mutta yläalkeiskoulun ja maanmittauskonttorin vanhan osan rakennukset on suojeltu valtionneuvoston päätöksellä.
- Maanmittauskonttorin uusi osa ei ole suojeltu.
- Puutalot on yleiskaavassa merkitty suojeltaviksi rakennuksiksi tai rakennusryhmäksi.
- Rakennuksissa suoritettavien korjaus- ja muutostöiden, täydennysrakentamisen sekä muiden alueella tehtävien toimenpiteiden tulee olla sellaisia että alueen rakennushistoriallisesti, kulttuurihistoriallisesti ja/tai maisemakuvallisesti arvokas luonne säilyy. Rakennuksia ei saa purkaa.

Lisätiedot ja kohdekatselmukset

Näytöt sopimuksen mukaan:

ISS Palvelut Oy, Jussi Kariniemi p. 040 751 6840, jussi.kariniemi@iss.fi

Myyntimateriaali löytyy sähköisenä projektipankista. Tunnukset saa pyynnöstä Päivi Pulkkiselta, paivi.pulkkinen@senaatti.fi

Tunnuksia pyydettäessä pyydämme liittämään mukaan yhteystiedot, joissa näkyy myös organisaation nimi ja osoite sekä sähköpositiosoite, jolla luodaan tunnukset projektipankkiin.



Myyntiprosessi

- Senaatti-kiinteistöt myy kohteen tarjousten perusteella. Lopulliset kaupat vaativat Senaatti-kiinteistöjen hallituksen hyväksymisen.
- Kirjalliset ostotarjoukset pyydetään toimittamaan 17.4.2023 klo 15.00 mennessä osoitteeseen: senaatti@senaatti.fi tai postitse Senaatti-kiinteistöt / kirjaamo, PL 237 (Lintulahdenkatu 5 A), 00531 Helsinki
- Sähköpostin otsikkoon tai kuoreen kirjoitetaan merkintä "Hämeenlinna, Sibeliuksenkatu 21" Postitse lähetettäessä lähetyksen tulee olla perillä ilmoitettuun ajankohtaan mennessä.

Lisätietoja

Senaatti-kiinteistöt

Myyntipäällikkö

Sirpa Rouhiainen

sirpa.rouhiainen@senaatti.fi

Puh. 050 12 78

Senaatti-kiinteistöt

Kiinteistöpäällikkö

Marko Sallinen

marko.sallinen@senaatti.fi

Puh. 040 641 1162

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!

