

Kaupunkiympäristölautakunta

Päätöspäivämäärä 09.09.2025

Lahden kaupunki, Kaupunkiympäristölautakunta, 09.09.2025

Hennalan varuskunta-alueen länsiosan ja radanvarren ratapiha-alueen ostaminen

3830/10.00.01.00/2025

Asian valmistelija / lisätietojen antaja

suunnittelujohtaja Juha Helminen p. 050 387 8710

maankäyttöinsinööri Petri Solonen p. 050 398 5396

Päätös**Esittelijä**

suunnittelujohtaja Helminen Juha

Päätösehdotus**HENNALAN VARUSKUNTA-ALUE**

Kaupunkiympäristölautakunta päättää ostaa Senaatti-kiinteistöiltä kiinteistöistä 398-402-1-32, 398-402-1-33, 398-402-1-38, 398-402-2-244, 398-402-2-245, 398-402-3-97, 398-402-4-106, 398-402-10-5, 398-406-2-190, 398-406-7-105, 398-406-7-329 ja 398-406-12-84 muodostuvan yhteensä noin 30,87 hehtaarin alueen.

Alueen kauppahinta on 1 143 300 €. Myyjä vastaa erikseen yksilöityjen alueiden 1–3 yksilöityjen kunnostamistoimenpiteiden suorittamisen kustannuksista 244 200 euroon asti. Kyseiset kustannukset ovat osa kauppahintaa. Kaupungille jää kauppahinnasta rahalla maksettavaksi 899 100 €.

Kaupan kohteesta suoritettujen yksilöityjen tutkimusten ulkopuolisten alueiden maaperän mahdollisen pilaantumisen ja/tai jätteenekaisen maaperän

puhdistamiskustannuksista kaikkine kustannuksineen vastaa myyjä 750 000 euroon saakka, jonka jälkeen kustannuksista vastaavat osapuolet puoliksi. Myyjän vastuu on voimassa 31.12.2030 saakka.

Edellä mainitusta poiketen Kaupunki vastaa kuitenkin pilaantuneen maaperän puhdistuskustannuksista 50 000 euroon (alv. 0 %) asti.

Kaikkien kaupan kohteessa todettujen maaperän puhdistamistoimenpiteiden suorittamisesta vastaa kaupunki.

RADANVARREN RATAPIHA-ALUE

Kaupunkiympäristölautakunta päättää ostaa Senaatin asema-alueet Oy:ltä noin 4,7 ha:n määräalan määräalasta 398-405-63-1-M503.

Määräalan kauppahinta on 1 035 700 €. Kauppahinnasta 45 000 euroa on myyjän osuus maaperän kunnostamistoimenpiteistä, joka on osa kauppahintaa. Kaupungin rahalla maksettava kauppahinta on 990 700 €.

Kaupan kohteesta tehdyissä yksilöidyissä tutkimuksissa todettujen maaperän puhdistamistoimenpiteiden suorittamisesta vastaa kaupunki.

LISÄMÄÄRÄRAHA

Kiinteistökauppojen toteuttamisen edellytyksenä on, että kaupunginvaltuusto myöntää kauppojen suorittamista varten esitetyn 1 milj.€ lisämäärärahan maanhankintaan vuodelle 2025.

Perusteluosa

Lahden kaupunkisuunnittelun, Senaatti-kiinteistöjen ja Senaatin asema-alueet Oy:n edustajat ovat neuvotelleet Hennalan lakanneen varuskunta-alueen noin 30,87

hehtaarin länsiosan ja noin 4,68 hehtaarin radanvarren ratapiha-alueen alueen rakennuksineen ostamisesta kaupungille.

HENNALAN VARUSKUNTA-ALUE

Kaupungin ja Senaatti-kiinteistöjen edustajat ovat vuonna 2019 allekirjoittaneet Hennalan lakanneen varuskunta-alueen pääosin vanhastaan rakennettua noin 27,32 hehtaarin aluetta koskevan maankäyttösopimuksen ja sopimukseen liittyvien maa-alueiden luovutuskirjat. Maankäyttösopimus ja luovutuskirjat mahdollistivat alueen asemakaavoittamisen.

Em. sopimusten ja asemakaavoituksen jälkeen varuskunta-alueesta jäi vielä Senaatin omistukseen noin 30,87 hehtaarin puolustusvoimien harjoitusalue (mm. ampuma- ja esteradat). Asemakaavoitetun lakanneen varuskunta-alueen länsipuolella sijaitsevasta alueesta noin 23,72 hehtaaria on Lahden yleiskaavan 2035 (Y-205) asuinaluetta (A-20), noin 6,24 hehtaaria virkistysaluetta (VL-22) ja noin 0,91 hehtaaria asemakaavan Hennalanpuiston puistoaluetta (VP).

Rakentamattomalla alueella sijaitsee mm. ulkoilureittejä, hulevesien viivytysaltaita yhdysojineen ja varuskunta-aikaisia esteratoja rakennelmineen. Alueen länsiosa on metsävaltaista aluetta. Päijät-Hämeen Metsänhoitoyhdistys on kaupungin toimeksiannosta tehnyt alueesta puustoarvion.

Koska alue on ollut puolustusvoimien käytössä mm. harjoituskenttänä, on alueella teetetty maaperän pilaantuneisuustutkimuksia, perustamistapalausunto sekä junaradan läheisyyden takia tärinäselvitys.

Alueen hankinta kaupungille tuli ajankohtaiseksi, koska em. selvitysten perusteella alueelle on mahdollista toteuttaa myös pientalorakentamista aikaisemmin oletetun pelkän kerrostalorakentamisen sijaan.

Pilaantuneisuustutkimus

Pilaantuneisuustutkimuksen mukaan yleiskaavan asuinalueelta löytyi noin 3,51 hehtaarin alue (liitekartoissa pohjoisin vihreä alue), jonka maaperässä havaittiin maaperän luontaisen pitoisuuden ylittäviä (raja-arvo 10 mg/kg) arseenipitoisuuksia. Edelleen tutkimuksen perusteella noin 1,41 hehtaarin alueen (liitekartoissa keskimäinen vihreä alue) maaperässä havaittiin selkeä jätetäyttökerros. Lahden kaupungin ympäristöpalveluiden lausuntojen perusteella em. alueiden toteuttaminen rakentamiseen edellyttää maamassojen vaihtoa. Alueet voivat jäädä puisto/virkistysalueeksi, mikäli alueiden muuttaminen ei vaadi maanpinnan leikkaamista. Tällöin ei myöskään alueilla olevia arseenipitoisia maita ja jätteitä tarvitse poistaa.

Kaupunkisuunnittelun näkemyksen mukaan toimenpiteiden korkeiden kustannusten takia on taloudellisesti kannattavampaa jättää alueet rakentamattomana ja maaperä muokkaamattomana puisto-/virkistyskäyttöön kuin ottaa rakentamisen piiriin. Alueet on hinnoiteltu tarjouksessa muuta yleiskaavan virkistys- ja asemakaavan puistoalueita matalammalla hinnalla.

Tutkimuksessa rajatun asemakaavan puistoalueella sijaitsevan noin 0,14 hehtaarin alueen (liitekartoissa eteläisin vihreä alue) maaperässä on havaittu selkeä paksu jätetäyttökerros (mm. betonia, tiiltä, muovia, rautaa) sekä haitta-ainepitoisuuksia. Alueella kulkee myös suurjännitelinja ja maaperässä kaukolämpöjohto ja sähkökaapeleita. Johtojen kunnostamisen tai muun alueella tehtävän rakentamistoimenpiteen yhteydessä Lahden ympäristöpalvelut edellyttävät alueen pilaantuneen maaperän kunnostamista. Senaatti luovuttaa alueen vastikkeetta kaupungille.

Perustamistapalausunto

Insinööritoimisto Lepistö Oy on kaupungin toimeksiannosta tehnyt yleiskaavan asuinalueelta alueellisen perustamistapalausunnon. Selvityksen mukaan noin 2,89 hehtaarin alueelle (liitekartoissa sinisellä rajattu alue) ei suositella maanvaraista

perustamista. Alue on erityisen haasteellinen myös paalutettavaksi alueen paineellisen pohjaveden takia. Alue on hinnoiteltu tarjouksessa muuta yleiskaavan virkistys- ja asemakaavan puistoalueita matalammalla hinnalla.

Tärinäselvitys

Sitowise Akustiikka on kaupungin toimeksiannosta tehnyt maaliikenteen tärinä- ja runkoselvityksen yleiskaavan asuinalueelta noin 600 metriin saakka junaradasta pois lukien arseenialue (liitekartoissa luoteisin vihreä alue). Selvityksessä on esitetty, että rakennusteknisesti ja taloudellisesti kannattaa jättää junaradan reunasta 50 metriin ulottuva noin 6 190 m²:n vyöhyke rakentamattomaksi. Alue on hinnoiteltu tarjouksessa muuta yleiskaavan virkistys- ja asemakaavan puistoalueita matalammalla hinnalla.

Alueiden kunnostustoimenpiteiden suorittaminen ja kustannusten jako

Insinööritoimisto Lepistö Oy:n kaupungin toimeksiannosta tekemän kolmea aluetta koskevan kunnostamistoimenpiteiden kustannusarvion mukaan alueiden kunnostamistoimenpiteet kustantavat yhteensä noin 244 000 € (alv. 0 %). Alueiden kunnostuksesta vastaa kaupunki jolloin em. kustannus on osa kauppahintaa.

Mikäli alueella, lukuun ottamatta alueita 1–3, todetaan ennen luovutuskirjan allekirjoittamista tapahtunutta maaperän pilaantumista tai maaperään on kulkeutunut jätteensekaista maaperää, vastaa maaperän kunnostamisesta ensisijaisesti pilaaja ja toissijaisesti Senaatti siten, että Senaatti vastaa puhdistamiskustannuksista 750 000 euroon saakka, jonka jälkeen kustannuksista vastaavat osapuolet puoliksi.

Senaatin vastuu molemmissa em. tapauksissa on voimassa 31.12.2030 saakka edellytyksellä, että Kaupunki on toimittanut Senaatille kirjallisen kunnostamissuunnitelman kustannuksineen em. päivämäärään mennessä.

Edellä mainitusta poiketen Kaupunki vastaa kuitenkin pilaantuneen maaperän puhdistuskustannuksista 50 000 euroon (alv. 0 %) asti.

Hennalan alueen hinta

Hennalan alueen kiinteistöt ja määräalat hinnoitellaan yleis- ja asemakaavojen käyttötarkoitusten sekä alueellisen perustamistapalausunnon, maaperän pilaantuneisuustutkimuksen sekä tärinä- ja meluraportin perusteella.

Noin 30,87 hehtaarin alueen kokonaishinnaksi puustoineen saadaan 1 143 300 euroa.

Osana kauppahinnan maksua on kaupungin vastuulle jäävät yhteensä 244 200 euron maaperän kunnostamistoimenpiteet, jolloin rahana maksettava osa kauppahintaa on 899 100 €.

RADANVARSI

Kaavoitustilanne

Noin 46 790 m²:n radanvarren ratapiha-alue sijaitsee Helsingintien, Mannerheiminkadun ja Jaksonkadun sekä rautatien välissä. Alue on voimassa olevassa asemakaavassa osoitettu rautatiealueeksi (LR). Lahden yleiskaavassa 2035 alue on osoitettu keskustatoimintojen alueeksi (C).

Alueen käyttö ja rakennukset

Alue on ollut ratapihakäytössä ja siellä on vanhat käytöstä poistetut ratapihan raide- ja laiturirakenteet sekä asema- ja makasiinirakennus ja entinen autovarikko.

Alueella itäosassa oleva kerrosalaltaan noin 2 770 m²:n asema- ja makasiinirakennus on rakennettu vuonna 1920. Rakennus koostuu kaksikerroksisesta asemarakennuksesta sekä yksikerroksisesta puisesta makasiiniosasta.

Makasiiniosassa on rengasliikkeen toimitilat.

Kaupan kohteen länsiosassa sijaitsee vuonna 1950 rakennettu noin 960 m²:n autovarikkorakennus. Rakennuksen alakerrassa on halli- ja toimistotilaa. Yläkerrassa on toimisto- ja sosiaalitiloja, sekä varastotilaa.

Rakennukset ovat heikko/välttäväkuntoisia. Myyjä on vuokrannut kiinteistöllä sijaitsevista rakennuksista tiloja kolmansille osapuolille (vuokralaiset) vuokrasopimuksin. Rakennukset eivät ole asemakaavassa eikä myyjän antamien tietojen mukaan suojeltuja. Kaupunki ostaa rakennukset lähtökohtaisesti purettaviksi. Arvioidut rakennusten ja rakenteiden (mm. laiturirakenteet) purkukustannukset ovat noin 250 000 euroa.

Pilaantuneet ja jätettä sisältävät maat

Kaupan kohde on toiminut rautatiealueena ja osittain teollisuus- ja varastointikäytössä. Tehdyn maaperän pilaantuneisuustutkimuksen mukaan alueella on todettu paikoin pilaantumista ja kunnostustarve kolmessa pisteessä. Alueella on suositeltu tehtäväksi pilaantuneen maaperän kunnostus mahdollisten tulevien rakennustöiden tai muun alueelle soveltuvan työn yhteydessä.

Kunnostuksen kustannusarvio em. kolmessa pisteessä on noin 90 000 euroa. Kaupunki vastaa puhdistamistoimenpiteiden suorittamisesta. Kustannuksista vastaavat osapuolet puoliksi (45 000 € / 45 000 €).

Radanvarren alueen hinta

Alueen kauppahinnaksi osapuolet ovat neuvotelleet 1 035 700 €.

Kauppahinta muodostuu kokonaisuudesta huomioiden alueen sijainti, yleiskaavan käyttötarkoitus, maaperä ja alueella olevat rakennukset.

Kauppahinnasta 45 000 euroa on myyjän osuus maaperän kunnostamistoimenpiteistä, jolloin kaupungille jää kauppahinnasta rahalla maksettavaksi 990 700 €.

Esityksen strategian mukaisuus

Esitys tukee osaltaan Lahti 2030 strategian tavoitteita:

- vahvistamalla asemaamme pääkaupunkiseudun lähialueena
- hyödyntämällä Suomen johtavana ympäristökaupunkina edelläkävijän potentiaalin ja tarjoamalla asukkaille kestävän kaupunkirakenteen
- houkuttelemalla alueelle osaavaa työvoimaa

Asianosaisena

- Senaatti-kiinteistöt
- Senaatin asema-alueet Oy

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimus

Toimenpiteet

Ote: Senaatti-kiinteistöt, Senaatin asema-alueet Oy