



Senaatti myy:

Kotkan virastotalo ja virastotalon paikoitushalli

Laivurinkatu 1-3, 48100 Kotka



Esitteen sisältö

Johdanto

- Kohteen sijainti
- Perustiedot

Myyntiprosessi

Kiinteistö

- Mikrosijainti
- Kaavoitus
- Rakennusten kuvaus
- Kehitysmahdollisuudet

Taloudellinen selvitys

- Vuokrasopimukset ja hoitokulut

Lisätiedot

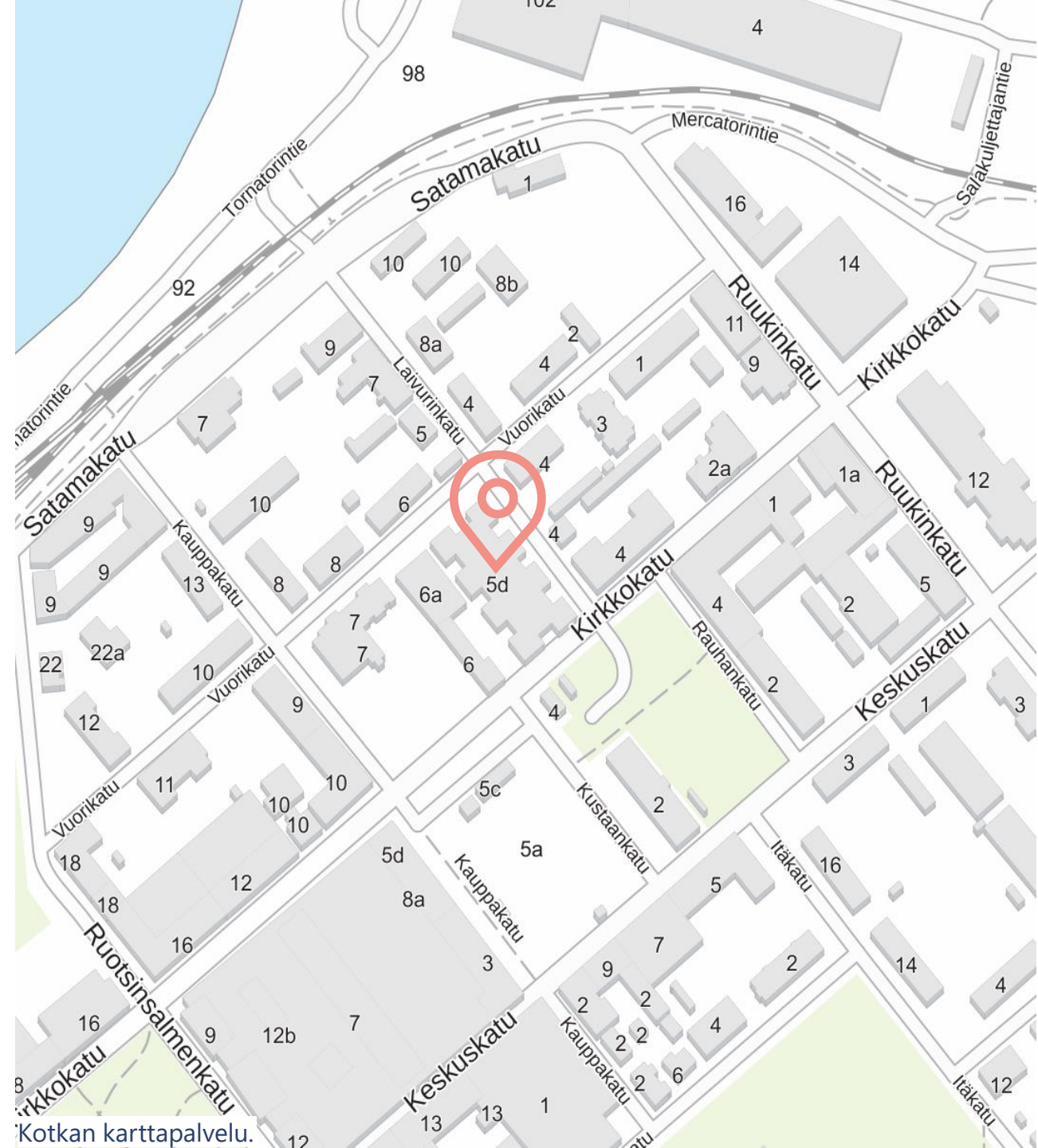
Johdanto

Kohteen sijainti

**Virastotalo sijaitsee Kotkan
keskustassa, Kotkansaaressa,
kauppatorin kupeessa.**



**Virastotalo sijaitsee Kotkan
keskustassa, Kotkansaaressa,
kauppatorin kupeessa.**





~8 850
k-m²

Rakennuksen pinta-ala

4 291
m²

Tontin pinta-ala

7 000
k-m²

Rakennusoikeus

Perustiedot

Senaatti-kiinteistöt myy kiinteistön 285-1-10-6 rakennuksineen. Tontin pinta-ala on 4 291 m². Virastotalon bruttoala on noin 8 850 m² ja paikoitushallin noin 2 211 m²

Asemakaavassa myytävä kiinteistö korttelissa 10 on osoitettu yleisten rakennusten korttelialueeksi (Y). Tontin rakennusoikeus on 7 000 k-m².



Myyntiprosessi

Myyntiprosessi

Senaatti-kiinteistöt myy kohteen huutokaupalla tarjousten perusteella. Lopulliset kaupat vaativat Senaatti-kiinteistöjen hallituksen hyväksymisen.

Huutokaupat.com, kohdenumero 6155840.

Esittelyt sopimuksen mukaan:

- arkisin kello 8.00—15.00
- Jukka Forsberg/ ISS Oy
- p. 050 340 4287 / jukka.forsberg@iss.fi

Myyntikohdetta koskevat tiedot on koottu projektipankkiin. Tunnukset saa tilaamalla osoitteesta **kirsi.lotjonen@senaatti.fi**. Ilmoitathan pyynnön yhteydessä nimen, sähköpostiositteen, yrityksen nimen ja postiosoitteen.



Kiinteistö

Mikrosijainti

Virastotalo sijaitsee Kotkan kaupungin keskustassa.

Kohteen lähiympäristössä on Kotkan kaupungintalo, kauppatori, kauppakeskus Pasaati, asuinkerrostaloja sekä liike- ja toimistotiloja. Tontti rajautuu koillisessa Laivurinkatuun, kaakossa Kirkkokatuun, lounaassa naapuritontteihin ja luoteessa Vuorikatuun. Lähialueen palvelutarjonta on monipuolinen.



Asemakaava

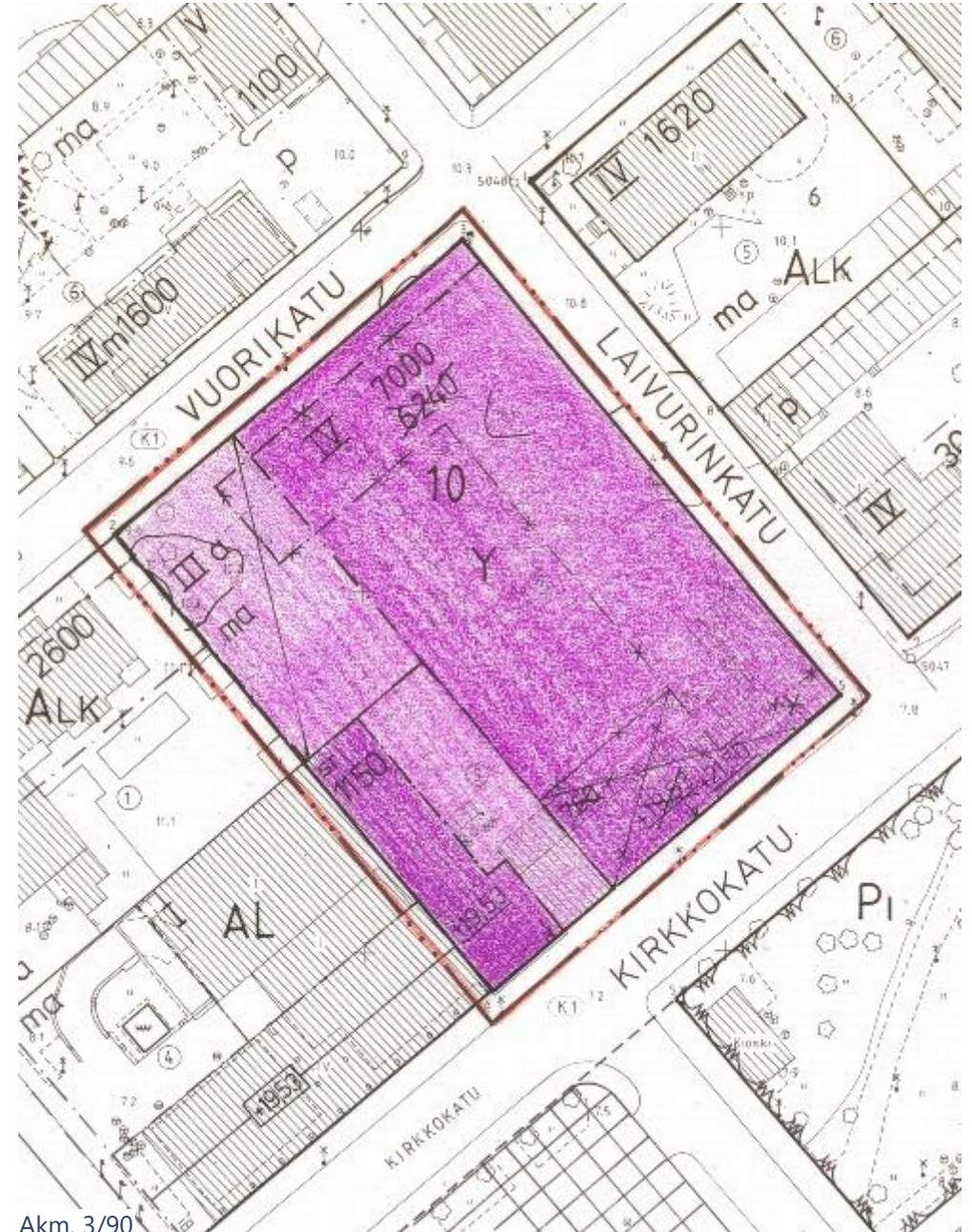
Kiinteistöä koskee 21.4.1991 voimaan tullut asemakaavan muutos (Akm. 3/90), jossa tontti on osoitettu yleisten rakennusten korttelialueeksi, kaavamerkintä Y. Tontin rakennusoikeuden määrä on 7 000 k-m². Virastotalon sijaitsemalla rakennusalueella suurin sallittu kerrosluku on neljä.

Kaavan mukaisesti rakennus on rakennettava Kirkkokadun puoleiseen rakennusalan sivuun kiinni, minkä lisäksi asemakaavassa on osoitettu rakennuksen julkisivupinnan ja vesikaton leikkauskohdan ylin korkeusasema.

Paikoitushallin sijainti on osoitettu kaavamerkinnällä "a" (auton säilytyspaikan rakennusala). Ma-merkintä puolestaan viittaa maanalaiseen tilaan. Paikoitushallin suurin sallittu kerrosluku on kolme.

Autopaikkoja on varattava yksi 80 kerrosalaneliömetriä kohti.

Kaavakartta määräyksineen löytyy kokonaisuudessaan projektipankista.



Akm. 3/90

Rakennusten kuvaus

Virastotalo ja paikoitushalli ovat valmistuneet vuonna 1994. Virastotalon bruttoala on noin 8 850 m² ja paikoitushallin noin 2 211 brm². Virastotalo on liitetty kunnalliseen vesi-, jäte- ja sadevesiverkostoon.

Virastotalossa on neljä kerrosta. Kerroksissa 1-3 on toimistotiloja, neuvottelu- ja taukotiloja sekä varasto- ja sosiaalitilaa. Kellarikerroksesta puolestaan on varasto- ja arkistotilaa, kuntosali, pukuhuoneet, saunaosasto, väestönsuojatila sekä varavoimakoneelle ja porakaivolle tarkoitettu tila. Lisäksi katolta löytyy teknistä tilaa.

Pysäköintihallissa on pysäköintitilaa kolmessa kerroksessa yhteensä noin 60 autopaikan verran.

Virastotalon tekniset tiedot

Perustukset	Teräsbetonianturat osittain paalutetut.
Alapohja	Maanvarainen laatta.
Kantavat rakenteet	Pilari-palkki-laatasto.
Ulkoseinä-rakenteet	Pääosin teräsbetonielementti.
Julkisivupinnoite	Teräsemalikasetti, peltikasetti ja valkobetoni.
Katto	Tasakatto, kermieriste päällystettynä suojakiveyksellä.
Lämmitys	Kaukolämpö.
Ilmanvaihto	Koneellinen.
Jäähdytys	Jäähdytysjärjestelmä, tilajäähdytys toteutettu jäähdytyspalkeilla.

Virastotalon arkkitehtuuri

Virastotalon on suunnitellut arkkitehti ja kunniatohtori Kaarina Löfström, joka tunnetaan laadukkaiden toimisto- ja laboratoriorakennusten suunnittelijana.

Ark-byroo Oy:n tekemässä rakennushistoriaselvityksessä (RHS) tuodaan esiin virastotalon erityispiirteitä, kuten sen vaaleutta ja kennomaisuutta, teräksen ja lasin runsasta käyttöä sekä rationaalista tilarakennetta, joka on jäsennelty selkeästi julkisimmista tiloista puolijulkisiin ja yksityisimpiin tiloihin.

Kotkan virastotaloa ei ole toistaiseksi suojeltu. Museoviraston luovutusta koskevassa lausunnossa kuitenkin todetaan, että kohteen ostaja on saatettava tietoiseksi rakennuksen arkkitehtuuriin kuuluvista ominaispiirteistä, joita rakennushistoriaselvityksessä tuodaan esille.

Rakennushistoriaselvitys on luettavissa kokonaisuudessaan projektipankissa.



Kuva: Ark-byroo Oy

Kehitysmahdollisuudet

Kiinteistön loistava sijainti Kotkan keskustassa luo monipuolisia mahdollisuuksia kohteen kehittämiseen tulevaisuudessa.

Kohteesta on laadittu Arkkitehtitoimisto K2S:n toimesta esimerkinomainen uudiskäyttösuunnitelma, jossa kohteen käyttötarkoitusta on luonnosteltu hotelli- ja hoivakotitoimintaan. Kohteen kehittämisestä ostaja voi laatia myös muita suunnitelmia.

Kohde myydään kuitenkin nykyisen asemakaavoituksen ehdoilla.

Uusikäyttöluonnokset löytyvät projektipankista.









Taloudellinen selvitys

Vuokrasopimukset ja ylläpitokulut

Ulosottolaitos 30.6.2026 saakka.

Vuonna 2024 kohteen hoitokulut olivat noin 443 000 € (alv 0 %).

Hoitokulut sisältävät seuraavat erät: käyttö ja huolto, ulkoalueiden hoito, siivous, lämmitys ja jäähdytys, vesi ja jätevesi, sähkö, jätehuolto, kiinteistöverot, kunnossapito ja muut hoitokulut.

Lisätietoja

Myyntipäällikkö Sirpa Rouhiainen
sirpa.rouhiainen@senaatti.fi
p. 050 12 78

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!

