

Senaatti myy

Suomen pankin konttori

- Keskuskatu 19, Kotka





Myyntikohde

Senaatti-kiinteistöt myy kiinteistön 285-3-49-2 ja sillä sijaitsevan toimistorakennuksen osoitteessa Keskuskatu 19, 48100 Kotka. Kohde on rakennettu alun perin Suomen pankin Kotkan haarakonttoriksi ja sillä on toiminut myöhemmin Helsingin yliopiston koulutus- ja kehittämiskeskus sekä Kymenlaakson käräjäoikeus. Rakennus on arkkitehtuuriltaan uniikki, rakennushistoriallisesti merkittävä sekä tunnettu osa Kotkan kaupunkikuvaa. Kaava mahdollistaa kohteen kehittämisen toimisto- ja liiketilaksi sekä osin asuinkäyttöön.

Sijainti ja saavutettavuus

Kiinteistö sijaitsee keskeisellä paikalla Kotkan keskustassa noin 300 metriä kauppatorilta lounaaseen. Kohteen välittömässä läheisyydessä sijaitsee monipuolisia keskustan palveluita: lounaispuolelta löytyy hotelli (Original Sokos Hotel Seurahuone), ja koillispuolelta Kotkan kaupunginteatteri sekä kauppakeskus Pasaati.

Rakennuksen tiedot

Valmistumisvuosi	1909-1910 ja 1979
Pinta-ala	1 771,4 htm ² ja 1 600 kem ²

Rakennuksen alkuperäisosa on valmistunut vuosina 1909-1910 ja laajennusosa vuonna 1979. Pinta-aloja ei ole tarkistusmitattu. Alkuperäisosa on tiilirunkoinen ja sen katemateriaalina on pelti ja liuskekivi. Kadun puolen julkisivu on graniittia, muut julkisivut on rapattu. Rakennuksessa on kaksi kerrosta, kellari ja ullakkokerros.

Alkuperäisosa rakennettiin alun perin Suomen pankin tiloiksi. Ensimmäisessä kerroksessa oli pankin tilat, toisessa kerroksessa asuintiloja, ullakolla pieni asunto ja kellarissa oli asuntoja sekä lämmitys- ja varastotiloja. Rakennus tuli vuonna 1993 Helsingin yliopiston koulutus- ja kehittämiskeskus Palmenian käyttöön ja tiloja muutettiin opetukseen soveltuviksi. Vuonna 2012 rakennus saneerattiin Kymenlaakson käräjäoikeuden tarpeisiin. Rakennuksen koillispuolelle rakennettiin samassa yhteydessä lasi- ja teräsrakenteinen hissitorni. Rakennuksen ensimmäisessä kerroksessa on aula- ja asiakaspalvelutilaa, istuntosali, putka sekä sosiaali- ja varastotilaa. Toisessa kerroksessa on toimistohuoneita sekä sosiaali- ja varastotilaa. Kellarikerroksessa on toimistohuoneita sekä sosiaali- ja teknistä tilaa. Ullakkokerroksessa on toimistohuoneita, saunatilat, sosiaali- ja varastotilaa sekä kylmää ullakkotilaa. Lattiamateriaalina on käytetty pääasiassa parkettia ja laattaa. Seinät on maalattu. Tiloissa on säilynyt muutamia alkuperäisiä kakluuneja. Saunatilat ovat 1970-luvulta, muutoin pinnat ovat pääosin vuodelta 2012.

Laajennusosa on kaksikerroksinen ja betonirakenteinen. Julkisivut ovat messinkipoimulevyä. Katemateriaalina on huopa, jonka päällä on singelikerros. Ensimmäisessä kerroksessa on taukotila, pukuhuoneet, väestönsuoja sekä sosiaali-, varasto- ja teknistä tilaa. Ensimmäisen kerroksen tasolla on myös kolme autotallia. Toisessa kerroksessa on kaksi istuntosalia, toimistohuoneita sekä sosiaali- ja varastotilaa. Rakennuksen katolla on IV-konehuone. Lattiamateriaalina on käytetty pääasiassa laattaa, parkettia ja muovimattoja. Seinät ovat maalattuja. Pukuhuoneiden ja osin sosiaalitilojen pinnat ovat 1970-luvulta, muutoin pinnat on uusittu vuonna 2012.

Rakennus on peruskorjattu vuonna 2012. Laajennusosan kate on tarkastettu vuonna 2020 vuotojen varalta, kattokaivoihin on lisätty sihdit ja singelikerros on uusittu. Piha-alueella sijaitsee jätekatos- ja varastorakennus, jonka pinnat on uusittu vuoden 2020 aikana.

Kiinteistötiedot

Kiinteistötunnus	285-3-49-2
Kiinteistön pinta-ala	2 265 m ²
Rasitteet ja oikeudet	Ei ole

Kiinteistöön on lainhuuto Suomen valtiolla. Kiinteistöä hallinnoi Senaatti-kiinteistöt.

Kaavatilanne

Asemakaavamerkintä	K/s
Kerrosluku	Alkuperäisosan 4, laajennusosan 2
Tontin rakennusoikeus	1 500 + 630 = 2 130 kem ²

Kiinteistö on 31.7.2020 voimaan tullessa asemakaavassa osoitettu liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi, jolla ympäristö säilytetään (kaavamerkintä K/s).

Suojellun rakennuksen pihapiiriin kuuluvia luonnonkivirakenteita, terasseja ja pengerryksiä, kaiteita ja portaita sekä alueella olevia luonnonmuodostelmia ja puustoa tulee säilyttää.

Tontille on merkitty pysäköimispaikkojen alue (kaavamerkintä p). Tontin koillis- ja lounaislaidoilla on säilytettäväksi merkittyjä puita. Rakennusalan ulkopuolelle saa sallitun rakennusoikeuden lisäksi rakentaa enintään 30 kem² talousrakennuksen. Tonteilla olevat olemassa olevat autopaikat voi säilyttää. Pyöräpaikkoja on rakennettava 1 pp/200 kem².

Kiinteistöllä sijaitseva rakennuksen alkuperäisosa on merkitty suojeltavaksi rakennukseksi tai sen osaksi (kaavamerkintä sr). Rakennus on rakennustaiteellisesti, kulttuurihistoriallisesti tai kaupunkikuvan kannalta arvokas rakennus. Rakennusta tai sen osaa ei saa purkaa, eikä siinä saa tehdä sellaisia korjaus-, muutos- tai lisärakentamistöitä, jotka heikentävät rakennuksen historiallisia arvoja tai muuttavat arkkitehtuurin ominaispiirteitä. Rakennuksen julkisivujen, ovien ja ikkunoiden sekä vesikaton ominaispiirteet, materiaalit sekä värit tulee korjaus- ja muutostöissä säilyttää tai pyrkiä palauttamaan entistään. Pihapiirin pinnoitteet, istutukset, kalusteet, katokset, aidat ja muut kiinteät rakenteet on toteutettava siten, että ne sopeutuvat arvokkaan rakennuksen luomaan ympäristöön. Korjaus- ja muutostöissä on pyydettävä museoviranomaisen lausunto.

Kiinteistöllä sijaitsevan rakennuksen laajennusosa on merkitty merkittäväksi rakennukseksi tai sen osaksi (kaavamerkintä r). Laajennus on paikkakunnan liikerakentamisen historiaan liittyvä edustava aikakautensa rakennus ja merkittävä osa ympäröivää kaupunkitilaa. Rakennus ja sen ominaispiirteet suositellaan säilytettäväksi.

Rakennukseen saa sijoittaa pääkäyttötarkoituksen lisäksi julkisia palveluja sekä 1. kerrosta lukuun ottamatta asuntoja. Rakennussuojelu ei koske rakennuksen rungon ulkopuolella 2000-luvulla rakennettua hissitornia.

Kiinteistö on osa kiinteää muinaisjäännösaluetta smA: Ruotsinsalmen linnoituskaupunki. Kiinteistön mahdollisen arkeologisen arvon vuoksi on kiinteistön omistajan oltava yhteydessä museoviranomaiseen, mikäli kiinteistöllä suoritetaan kaivuutöitä.

Hoitokulut

Kohteen toteutuneet hoitokulut on esitetty oheisessa taulukossa.

Vuosi	2017	2018	2019	2020
Hoitokulut	n. 76 513	n. 71 917	n. 67 693	n. 90 627

Sopimukset ja myyntihinta

Vuokrasopimukset

Vuokralaisena kohteessa on Kymenlaakson käräjäoikeus. Tilat vapautuvat vuokralaiselta syksyllä 2022. Kaupan vahvistuessa Senaatti-kiinteistöt tekee uuden vuokrasopimuksen valtion voimassa olevasta vuokrasopimuksesta kiinteistön uuden omistajan kanssa.

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

Kirjalliset ostotarjoukset pyydetään toimittamaan 29.10.2021 klo 15.00 mennessä osoitteeseen: senaatti@senaatti.fi tai postitse Senaatti-kiinteistöt / kirjaamo, PL 237 (Lintulahdenkatu 5 A), 00531 Helsinki.

Sähköpostiin tai kuoreen merkki "Kotka, Suomen pankki".

Yhteystiedot:

Senaatti-kiinteistöt
Sirpa Rouhiainen
Myyntipäällikkö
puh. 050 12 78
sirpa.rouhiainen@senaatti.fi

Senaatti-kiinteistöt
Elias Rainio
Kiinteistökehittäjä
p.050 439 1337
elias.rainio@senaatti.fi

Esittelyt ja kohdekäynnit:

ISS Jukka Forsberg, +358 50 340 4287



Kuvat







