



Senaatti myy:

# Joensuun virastotalo ja maaherran entinen asuinrakennus

Torikatu 36 ja Sairaalakatu 2, Joensuu





# Johdanto

- Senaatti myy kiinteistön 167-2-6-2 ja sillä sijaitsevan Joensuun virastotalon sekä maaherran entisen asuinrakennuksen Joensuun keskustasta.
- Vuonna 1966 ja 1967 rakennetut rakennukset on suunnitellut arkkitehti Kurt Simberg.
- Virastotalossa ovat toimineet useat valtion virastot koko sen historian ajan.
- Maaherran entinen asuinrakennus on toiminut maaherran virka-asuntona 1980-luvulle asti, jonka jälkeen se muutettiin toimisto- ja kokoustiloiksi.
- Nyt rakennukset ovat pääosin tyhjillään, joten kohteelle etsitään uutta omistajaa.



15 260  
kem<sup>2</sup>

Rakennusoikeus

12 717  
m<sup>2</sup>

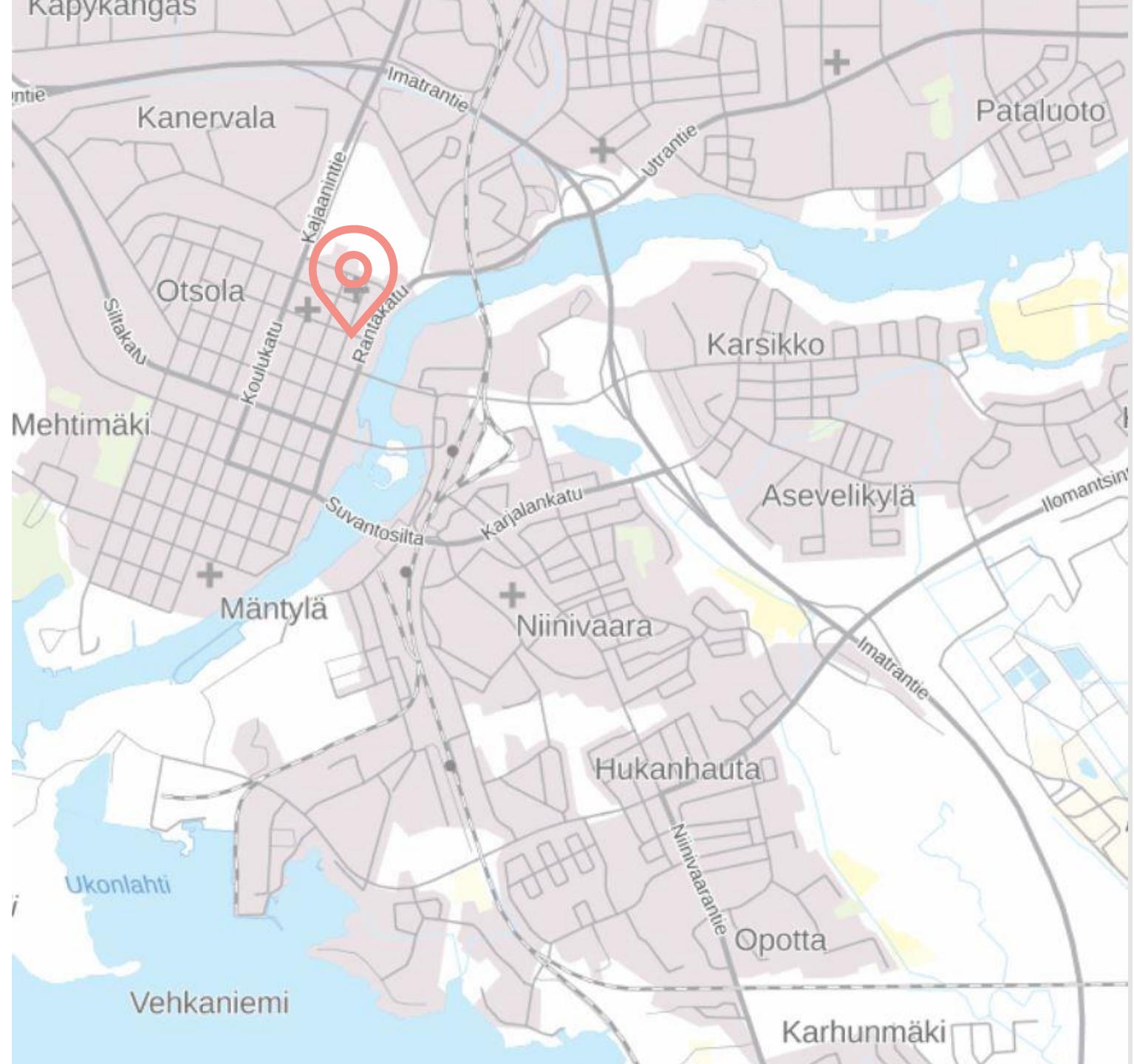
Tontin pinta-ala

1 400  
kem<sup>2</sup>

Käyttämätön  
rakennusoikeus

# Kohteen sijainti

- Sijainti Joensuun keskustan koillislaidalla.
- Tontti rajautuu luoteessa Torikatuun, lounaassa Sairaalakatuun, kaakossa Rantakatuun ja koillisessa naapurisekä pysäköintitontteihin
- Kohteen lähiympäristössä on virasto- ja toimistorakennuksia sekä asuinkerrostaloja.
- Keskustan palvelut löytyvät läheltä: 500 metrin säteellä sijaitsee esimerkiksi kauppakeskuksia, päivittäistavarakauppoja ja ravintoloita.
- Pielisveden varren kävelyreitit ovat kohteen välittömässä läheisyydessä.





# Rakennusten kuvaus

## Virastotalo

Rakennusvuosi	1966
Bruttoala	18 688,60 m <sup>2</sup>
Kerrosala	13 435 kem <sup>2</sup>
Kerrosten määrä	A-siivessä 4, B- ja C- siivessä 2. Lisäksi kellarikerros

## Maaherran entinen asuinrakennus

Rakennusvuosi	1967
Bruttoala	440,7 m <sup>2</sup>
Kerrosala	425, kem <sup>2</sup>
Kerrosten määrä	1



# Kaavoitus

- Kiinteistö on asemakaavassa osoitettu hallinto- ja virastorakennusten korttelialueeksi (kaavamerkintä YH).
- Tontin tehokkuus (e) on 1,2.
- Rakennusoikeutta on 15 260 kem<sup>2</sup> ja käyttämätöntä rakennusoikeutta on 1 400 kem<sup>2</sup>.
- YH-korttelialueelle saa sijoittaa kaksi asuntoa henkilökuntaa varten.
- Autopaikkoja on rakennettava toimisto- yms. tiloille 1 ap/85 kem<sup>2</sup> ja asunnoille 1 ap/90 kem<sup>2</sup>, kuitenkin vähintään yksi autopaikka asuntoa kohti



# Kehitysmahdollisuudet

- Keskeinen sijainti lähellä keskustan palveluita ja ulkoilureittejä sekä rakennusten arkkitehtuuri ja kauniit yksityiskohdat lisäävät kohteen kehitysmahdollisuuksia.
- Mahdollisen kaavamuutoksen ja käyttämättömän rakennusoikeuden myötä kohdetta voi kehittää uudelleenlaiseen käyttöön.
- Kohteesta on laadittu Arkkitehtitoimisto K2S:n toimesta esimerkinomaisia uudiskäyttösuunnitelmia, joissa tontille on soviteltu mahdollista uudisrakentamista asumiseen, opiskelija- ja palveluasumiseen sekä hotellikäyttöön. Kohteen kehittämistä ostaja voi laatia myös muita suunnitelmia.
- Kohde myydään kuitenkin nykyisen asemakaavoituksen ehdoilla.

# Vuokrasopimukset ja kulut

- Kohteessa on voimassa useampia vuokrasopimuksia.
- Vuokrasopimukset ovat toistaiseksi voimassa olevia pääsoin lyhytaikaisia.
- Vuokratuotto 2021 noin 1 907 410 euroa vuodessa.
- Kohteen ylläpito- ja korjauskulut ovat olleet vuonna 2021 noin 933 633 euroa vuodessa.



# Rasitteet ja muuta huomioitavaa

- Kiinteistöllä sijaitsevat rakennukset on merkitty maakunnallisesti arvokkaiksi rakennussuojelukohteiksi. Suojelun yksityiskohtainen toteuttamistapa ja lisärakentamismahdollisuudet ratkaistaan asemakaavatasolla. Rakennuksia ei saa purkaa eikä niiden ulkoasuun saa tehdä sellaisia muutoksia, jotka vaarantavat kohteen kulttuurihistoriallisen arvon säilymisen.
- Autopaikkavaatimus tontilla on 163 autopaikkaa. Myytävän tontin koillispuolella on autopaikkojen korttelialue, jolle saa rakentaa pysäköintilaitoksen (kaavamerkintä LPA-5). Korttelin 6 autopaikkoja saa sijoittaa alueelle. Tontille on rakennettu pysäköintilaitos. Tontin ulkoalueella on 66 ja parkkihallissa 25 paikkaa, yhteensä 91 autopaikkaa.





# Näytöt ja myyntimateriaali

Näytöt sopimuksen mukaan:

**ISS Palvelut, Henri Lehikoinen 040 516 1161**

Myyntimateriaali löytyy sähköisenä projektipankista. Tunnukset saa pyynnöstä Päivi Pulkkiselta, [paivi.pulkkinen@senaatti.fi](mailto:paivi.pulkkinen@senaatti.fi).

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

# Myyntiprosessi

Kirjalliset ostotarjoukset pyydetään toimittamaan 22.6.2022 klo 15.00 mennessä osoitteeseen:

**[senaatti@senaatti.fi](mailto:senaatti@senaatti.fi)** tai

Senaatti-kiinteistöt /Kirjaamo PL 237  
(Lintulahdenkatu 5 A) 00531 Helsinki

Sähköpostin otsikkoon tai kirjekuoreen tulee kirjata merkintä " Joensuun virastotalo". Postitse lähetettäessä lähetyksen tulee olla perillä yllä ilmoitettuun ajankohtaan mennessä.

## Tarjouksen tulee sisältää seuraavat kohdat:

- Kauppahinta euroissa
- Kaikki ehdot
- Päätöksentekoaikataulu ja –prosessi
- Oman ja vieraan pääomanlähteiden identifiointi

Senaatti-kiinteistöt pidättää oikeuden hylätä kaikki tarjoukset sekä pyytää lisäselvityksiä tehtyihin tarjouksiin.



## Lisätietoja

Senaatti-kiinteistöt

Myyntipäällikkö

Sirpa Rouhiainen

[sirpa.rouhiainen@senaatti.fi](mailto:sirpa.rouhiainen@senaatti.fi)

Puh. 050 12 78

Senaatti-kiinteistöt

Kiinteistökehityspäällikkö

Elias Rainio

[elias.rainio@senaatti.fi](mailto:elias.rainio@senaatti.fi)

Puh. 050 439 1337

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!**