

Kaupunkirakennelautakunta

KOKOUSAIKA 23.01.2024 klo 17:00

KOKOUSAIKKA

KÄSITELTÄVÄT ASIAT

Läsnäolijasivu	1
1 § Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus	2
2 § Pöytäkirjan tarkastajat	3
3 § Käsittelyjärjestys	4
4 § Selvitys Kotkan luovien ja hyvinvointialojen keskuksen perustamiseksi	5
- Luovien alojen toimintakeskus LUOTO (työnimi) Kotkansaaren vanha kaupunginsairaala uuteen käyttöön. Selvitys Kotkan luovien ja hyvinvointialojen keskuksen perustamiseksi.	10
- Selvitys Kotkan luovien ja hyvinvointialojen keskuksen perustamiseksi. Power Point-esitys	53
5 § Pihkoon vesihuolto-osuuskunnan toiminta-alueen liittäminen Kymen Vesi Oy:n toiminta- alueeseen	87
- Pihkoon vesihuolto-osuuskunnan anomus	89
- Rekisteritiedot	90
- Toiminta-alue	91
- Vesi- ja viemärijohdot	92
- Vesijohto- ja viemäritiedot	93
6 § Valtuustoaloite Tiutisen koulun pihasaunan purkamisesta	94
- Valtuustoaloite Tiutisen koulun pihasaunan purkamiseksi	95
7 § Lautakunnan otto-oikeuden piiriin kuuluvat viranhaltijapäätökset	96
8 § Kaupunkisuunnittelun vastuualueen toimintasääntö 2024	97
- Kaupunkisuunnittelun vastuualueen toimintasääntö ehdotus	99
9 § Lausunto hallinto-oikeudelle: Kotkan kaupungin kaupunkirakennelautakunta, 13.12.2023, 140	108
- Lausuntopyyntö: Kotkan kaupungin kaupunkirakennelautakunta, 13.12.2023, 140	110
- Liite 2 Lausunto hallinto-oikeudelle	112
- Selvitys Koskenniskantie 2a kaavallisesta tilanteesta	117
10 § Kaupunkisuunnittelun toiminnan ja talouden seuranta	119
11 § Teknisten palveluiden toiminnan ja talouden seuranta	120
12 § Muut asiat	121
Oikaisuvaatimusohjeet ja valitusosoitus	122

KOKOUSAIKA	Tiistai 23.1.2024 klo 17.00–19.02	
KOKOUSAIKKA	Kokoushuone 1/5.krs ryhmäkokousten tiloiksi on varattu kokoushuoneet KH4/4. krs ja kahvion takaosa	
OSALLISTUJAT Päätöksentekijät	Hurtta Pia Savolainen Kai Elo Jari Herranen Henri Hohti Sami Laamanen Krista Leijamaa Päivi Paasi Heli Pirttilä Päivi Rosberg Tiina Ruuska Tommi Sorsa Saku Tujula Pirjo	puheenjohtaja varapuheenjohtaja jäsen jäsen, poistui klo 18.47 §12 aikana jäsen ” ” ” ” ” ” ” ”
Muut osallistujat	Vuorela Jarkko Hannonen Markku Ala-Vannesluoma Päivi Peurala Maijastiina Klami Atte Purovaara Tomi Huusko Tero Kytölä Marika Rauhala Jouko	kaupunginhallituksen edustaja, paikalle klo 17.26 §4 aikana kaupunkisuunnittelujohtaja tekninen johtaja kaavoitusassistentti, sihteeri nuorisovaltuuston edustaja kulttuurijohtaja, poistui klo 17.35 §4 jälkeen toimitilapäällikkö, poistui klo 17.50 §6 jälkeen lakimies kaupunginhallituksen edustaja
Poissa	Sirviö Esa Elosuo Laura	kaupunginjohtaja nuorisovaltuuston edustaja
ALLEKIRJOITUKSET	Puheenjohtaja Pia Hurtta	Sihteeri Maijastiina Peurala
LAILLISUUS JA PÄÄTÖSVALTAISUUS	Todetaan	Pykälät 1–12
PÖYTÄKIRJAN TARKASTUS	Kotkassa 26.1.2024	
Pöytäkirjan tarkastajat	Krista Laamanen	Tiina Rosberg
PÖYTÄKIRJA YLEI- SESTI NÄHTÄVÄNÄ	Yleisessä tietoverkossa: www.kotka.fi/esityslistat 29.1.2024	
	Sihteeri	Maijastiina Peurala

1 § Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus

Todetaan.

Päätös: Kokous todettiin lailliseksi ja päätösvaltaiseksi.

Ei oikaisuvaatimusohjetta (KuntaL 136 §)

Pöytäkirjan tarkastusmerkintä		
-------------------------------	--	--

2 § Pöytäkirjan tarkastajat

Valittiin

Päätös: Pöytäkirjan tarkastajiksi valittiin Krista Laamanen ja Tiina Rosberg.

Ei oikaisuvaatimusohjetta (KuntaL 136 §)

Pöytäkirjan tarkastusmerkintä

3 § Käsittelyjärjestys

Hyväksytään listan mukaisena.

Päätös: Hyväksyttiin listan mukaisena.

Ei oikaisuvaatimusohjetta (KuntaL 136 §)

Pöytäkirjan tarkastusmerkintä		
-------------------------------	--	--

D/4226/12.03.00/2023

4 § Selvitys Kotkan luovien ja hyvinvointialojen keskuksen perustamiseksi

Hyla 17.10.2023 § 149

Valmistelija: Kulttuurijohtaja Tomi Purovaara, p. 040 668 27 47
Toimitusjohtaja Outi Raatikainen, Pink Eminence Oy, p. 050 55 23 135
Arkkitehti Henna Helander, Pink Eminence Oy, p. 040 51 33 530

Esittelyteksti: Hyvinvointilautakunta hyväksyi 24.1.2022 kokouksessaan Kotkansaaren vanhan kaupunginsairaalan käyttötarkoituksen mahdollista muutosta koskevan tarveselvityksen. Kokouksessa lautakunnan toiveena oli, että sairaalan vastaiseen käyttöön liittyviä asioita selvitetään edelleen.

Jatkoselvitystä varten kaupunki haki Kymenlaakson maakuntaliiton AKKE-rahoitusta. Hankkeelle myönnettiin 21.4.2023 maakuntajohtajan viranhaltijapäätöksellä yhteensä 36 327 euron avustus. Hankkeen kokonaiskustannukset ovat 51 895 euroa, joten kaupungin omarahoitusosuudeksi jää 15 568 euroa. Omarahoitusosuuden kustannus jaetaan kulttuuri- ja tapahtumapalvelujen, hyvinvoinnin ja terveyden vastualueen sekä teknisten palvelujen kesken.

Kilpailutuksen selvityksen tekijäksi valikoitui helsinkiläinen Pink Eminence Oy. Tehtävänasettelun mukaan yritys on selvittänyt Kotkan luovien ja hyvinvointialojen keskuksen toimintaedellytyksiä Kotkansaaren vanhalla kaupunginsairaallalla, työstäen myös ehdotuksen keskuksen toimintakonseptiksi ja hallinnointimalliksi. Tavoitteena on luoda toimintaa alusta, joka edistää alueen luovien ja hyvinvointialojen yritysten ja yhteisöjen toiminnan kehittymistä, liiketaloudellista kannattavuutta ja eri tahojen välistä synergiaa. Selvityksessä listataan keskuksen tulevien eri alojen toimijoita, arvioidaan kiinteistön omistus- ja hallintomallivaihtoehtoja sekä suunnitellaan keskuksen toiminta- ja talousmallin konsepti. Erillisenä, Kotkan tilapalvelujen tilaamana työnä Insinööristudio Oy on tutkinut sairaalan eri rakennusten tekninen kunto ja korjaustarpeet.

Hanketta on johtanut ohjausryhmä, johon kuuluvat kulttuurijohtaja Tomi Purovaara, hyvinvointijohtaja Kati Homanen, tilapalvelupäällikkö Tero Huusko, toimitilainsinööri Vesa Minkkinen, asiantuntija Marjo Luomi Cursor Oy:sta sekä maakuntaliiton edustajana kehittämispäällikkö Anna-Riikka Karhunen.

Liitteet: Luovien alojen toimintakeskus LUOTO (työnimi) Kotkansaaren vanha kaupunginsairaala uuteen käyttöön. Selvitys Kotkan luovien ja hyvinvointialojen keskuksen perustamiseksi.

Selvitys Kotkan luovien ja hyvinvointialojen keskuksen perustamiseksi.
Power Point-esitys

Esittelijä: Kulttuurijohtaja Tomi Purovaara

Pöytäkirjan tarkastusmerkintä

--	--	--

Ehdotus: Hyvinvointilautakunta merkitsee selvityksen tiedoksi, ja esittää kaupunginhallitukselle, että kulttuurijohtaja valtuutetaan edistämään vanhan sairaalan kunnostamista koskevan hankesuunnitelman tekemistä, selvittämään sairaalan tiloja koskevien eri hallintomallien toteuttamismahdollisuuksia sekä sopimaan kaupungin tilapalvelujen kanssa sairaalan hyväkuntoisiksi todettujen tilojen antamisesta kulttuuri- ja hyvinvointialojen toimijoiden käyttöön käyttöoikeussopimuksella.

Päätös: Hyväksyttiin ehdotuksen mukaisesti.

Kh 30.10.2023 § 285

Liitteet: Luovien alojen toimintakeskus LUOTO (työnimi) Kotkansaaren vanha kaupunginsairaala uuteen käyttöön. Selvitys Kotkan luovien ja hyvinvointialojen keskuksen perustamiseksi.

Selvitys Kotkan luovien ja hyvinvointialojen keskuksen perustamiseksi.
Power Point-esitys

Esittelijä: Kaupunginjohtaja Esa Sirviö

Ehdotus: Kaupunginhallitus merkitsee selvityksen tiedoksi ja päättää, että ennen kaupunginhallituksen päätöksentekoa, vanhan sairaalan kunnostamista koskevan hankesuunnitelman tekemisestä ja sairaalan kiinteistön jatkokäytöstä pyydetään lausunto kaupunkirakennelautakunnalta.

Asian käsittely: Puheenvuoroja asiasta käyttivät kaupunginhallituksen puheenjohtaja Sami Virtanen, kaupunginhallituksen varapuheenjohtaja Jouko Rauhala, valtuuston puheenjohtaja Pasi Hirvonen sekä kaupunginhallituksen jäsenet Johanan Hasu, Mia Holmberg, Kari Niininen sekä Sami Ristiniemi.

Päätös: Hyväksyttiin.

Kara 23.1.2024 § 4

Valmistelijat Toimitilapäällikkö Tero Huusko, p. 040 844 9744
Tekninen johtaja Päivi Ala-Vannesluoma, p. 040 120 8764

Tausta: Kaupunginhallitus on 30.10.2023 merkinnyt luovien alojen keskusta koskevan selvityksen tiedoksi ja päättänyt, että ennen kaupunginhallituksen päätöksentekoa, vanhan sairaalan kunnostamista koskevan hankesuunnitelman tekemisestä ja sairaalan kiinteistön jatkokäytöstä pyydetään lausunto kaupunkirakennelautakunnalta.

Pöytäkirjan tarkastusmerkintä

Esittelyteksti:

Kotkansaaren sairaalan tyhjentyessä nykyisistä käyttäjistä tulisi sille löytää arvoisensa uusi käyttötarkoitus ja uudet käyttäjät. Kotkansaaren sairaalan rakennukset ovat vuoden 2017 salkutuksessa merkitty salkkuun C eli realisoitaviin rakennuksiin. Kotkansaaren sairaalan rakennuskokonaisuus on laaja ja siihen liittyvät taloudelliset vaikutukset ovat merkittävät. Lisäksi kohteen arvokas historia ja rakennustaiteellinen ja -historiallinen arvo on tunnustettu. Rakennuksille ei ole löydetty uutta omistajaa / käyttäjää viime vuosien aikana tehdyistä yrityshauissa.

Sairaalan rakennuksien tulevaisuuden kannalta on tärkeää, että sille löydetäisiin sellainen käyttäjä/omistaja joka pystyisi taloudellisesti panostamaan rakennuksien ylläpitoon ja investointeihin omavaraisesti ilman kaupungin tukea.

Konsulttityönä tehdyssä selvityksessä on esitetty erilaisia etenemismalleja luovien alojen keskuksen synnyttämiseksi. Kaupunkirakennelautakunnan mukaan luovien alojen keskushanketta tulisi löytää ”hankkeeseen ryhtyvä” eli taho, joka ottaisi vetovastuun asioiden eteenpäin viemisestä. Kaupunkirakennelautakunnan alaisten vastuualueiden virkamiesten valmisteluna hankkeen eteenpäin viemistä tulisi välttää. Kaupunkirakennelautakunta suosittelee, että kulttuurijohdaja edistäisi hanketta, kunnes hankkeeseen ryhtyvä taho löytyy.

Hankkeeseen ryhtyvä tulisi vastata hankkeen rahoituksesta ja rahoituslähteiden hakemisesta. Luovien alojen keskuksen taloussuunnittelu tulisi rakentaa realistiselle tulo-/rahoitus pohjalle, jotta siitä ei tulisi kaupungin tiukkenevassa taloustilanteessa vuotuinen talousarvioissa tuettava kohde. Perustettava hankkeesta vastaava taho ottaa vastuun hankkeen kokonaisvaltaisesta eteenpäin viemisestä. Kaupungin omistamien rakennuksien tai niistä osan luovuttamishdoista hankkeelle päätetään myöhemmin, mikäli hanke etenee.

Em. huomioiden Kotkansaaren sairaalan kehittämistä Luovien alojen keskuksiksi ei tulisi jatkaa kaupungin omien hankkeiden hankesuunnitteluprosessin mukaisesti, jossa tarveselvityksen jälkeen asiaa edistettäisiin hankesuunnitteluvaiheella. Kaupunkirakennelautakunnan alainen Teknisten palveluiden vastuualue vastaa kaupungin omien hankkeiden edistämisestä hankesuunnittelun muodossa, mikäli tarveselvitys hyväksytään ja se antaa riittävät lähtötiedot hankesuunnittelun käynnistämiseksi. Luovien alojen keskuksen kehittämisvaihetta ja valmistelua tulisi jatkaa hankkeeseen ryhtyvän toimesta (perustettava yhtiö/säätiö tms.), eikä kaupungin hankesuunnitteluprosessin mukaisesti.

Toimitilahallinto voi voimassa olevien normaalein käytänteiden vuokrata käyttökuntoisia tiloja kulttuurin vastuualueelle, mutta tilojen hallintaa ei tule luovuttaa vastikkeettomasti käyttöoikeussopimuksin.

Pöytäkirjan tarkastusmerkintä

Kulttuurin vastuualue voi jälleenvuokraa tai luovuttaa vuokratiloja kulttuuri- ja hyvinvointialojen toimijoiden käyttöön.

Kotkansaaren sairaalan luovien ja hyvinvointialueen keskuksen toimintamallin kehittelyvaiheen aikana ei muun uusiokäytön hakemista rakennuksille tulisi keskeyttää. Mikäli muita potentiaalisia käyttötarkoituksia rakennuksille löytyy, tulee niiden yhteensovittamista Luovien alojen keskuksen tarpeiden kesken tutkia.

Kohteen teknisen kunnan arviointi tulisi huomioida tarkemmin kuin mitä konsulttiselvitys antaa ymmärtää. Kohteen käyttöhistorian aikana rakennuksen eri osissa on havaittu erilaisia ja laajuisia sisäilmaan liitettyjä olosuhdehaittoja tms., joiden vaikutuksia eri käyttötarkoituksiin tulee hankkeeseen ryhtyvän suhtautua asiaan kuuluvalla vakavuudella. Kaupungin toimesta rakennuksien peruskorjaamiseen tai muuhun investointitasoiseen korjaukseen ei tule ryhtyä, mikäli rakennus ei tule kaupungin järjestämisvastuulla olevaan omaan palvelukäyttöön.

Liitteet:

Luovien alojen toimintakeskus LUOTO (työnimi) Kotkansaaren vanha kaupunginsairaala uuteen käyttöön. Selvitys Kotkan luovien ja hyvinvointialojen keskuksen perustamiseksi.

Selvitys Kotkan luovien ja hyvinvointialojen keskuksen perustamiseksi. Power Point-esitys

Päätösesitys

Kaupunkirakennelautakunta esittää edellä esitetyn lausuntonaan luovien ja hyvinvointialojen keskuksen perustamiseen liittyen. Lisäksi kaupunkirakennelautakunta suosittaa, että kulttuurijohtaja jatkaa sairaalan tiloja koskevien eri hallintomallien toteuttamismahdollisuuksien selvittämistä ja edistäisi osaltaan luovien alojen keskuksen perustamista, jotta hankkeeseen ryhtyvä taho löytyisi.

Asian käsittely:

Toimitilapäällikkö Tero Huusko ja kulttuurijohtaja Tomi Purovaara esittelivät asian.

Esittelyn jälkeen puheenvuoroja käyttivät Saku Sorsa, Tiina Rosberg, Kai Savolainen, Päivi Leijamaa, Pia Hurtti, Pirjo Tujula ja Sami Hotti.

Päätös:

Hyväksyttiin ehdotuksen mukaisesti.

Jarkko Vuorela saapui kokoukseen tämän pykälän käsittelyn aikana klo 17.26. Tomi Purovaara poistui kokouksesta tämän pykälän käsittelyn jälkeen klo 17.35.

Toimeenpano:

Ote: Kaupunginhallitus
Kulttuurijohtaja Tomi Purovaara

Ei oikaisuvaatimusohjetta (Kuntal 136 §)

Pöytäkirjan tarkastusmerkintä

SELVITYS KOTKAN LUOVIEN JA HYVINVOINTIALOJEN KESKUKSEN PERUSTAMISEKSI 9.10.2023

Pink Eminence Oy (2163278-7)

Outi Raatikainen ja Henna Helander

Museokatu 46 B 30, FIN-00100 Helsinki



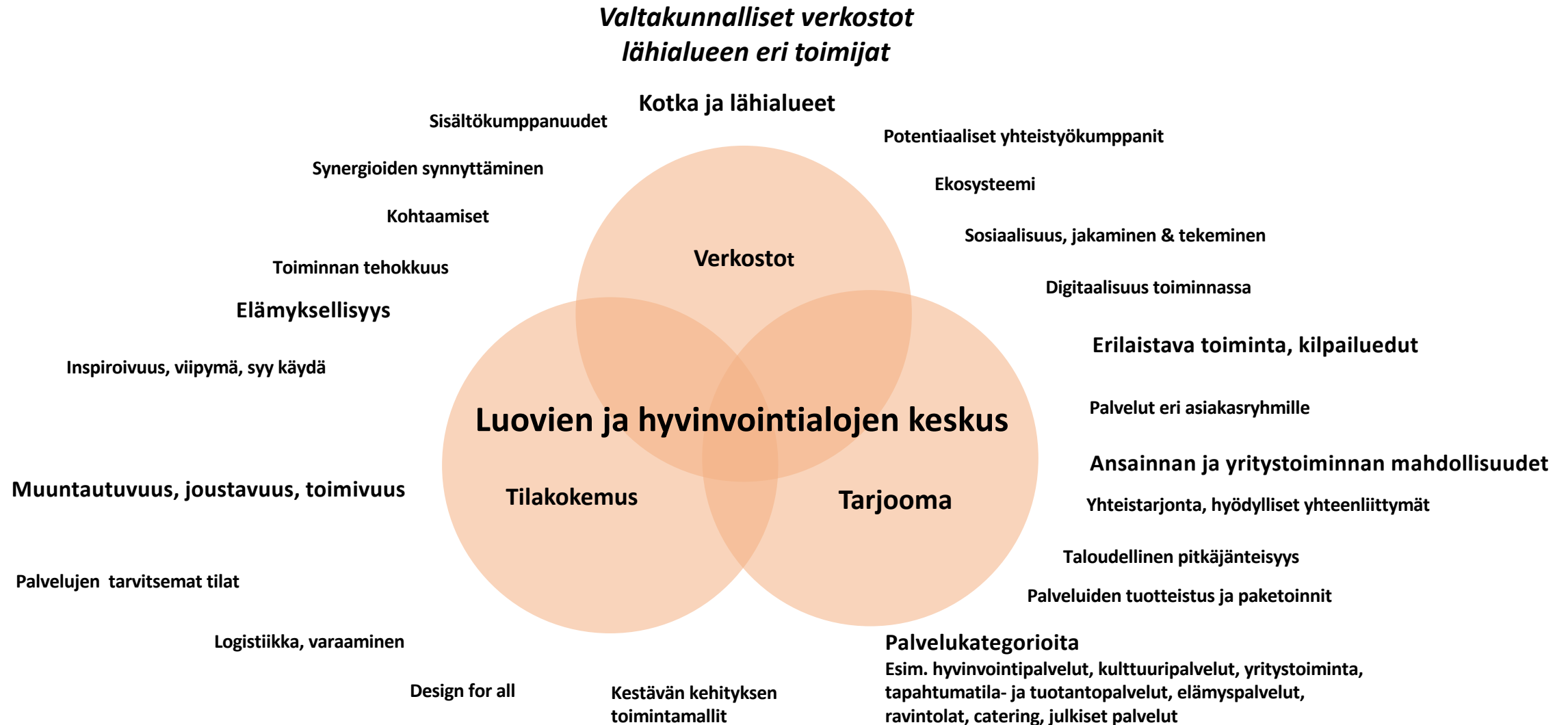
Työn tavoite ja tarkoitus

”Kotkan kaupunki suunnittelee Kotkansaaren vanhalle, tyhjillään olevalle kaupunginsairaalalle uutta käyttötarkoitusta. Erääksi vaihtoehdoksi on selvitetty Kotkan kaupungin omistaman, 1925 valmistuneen päärakennuksen muuttamista luovien ja hyvinvointialojen keskuksi. Tavoitteena on luoda toiminta-alusta, joka edistää alueen luovien ja hyvinvointialojen yritysten ja yhteisöjen toiminnan kehittymistä, liiketaloudellista kannattavuutta ja eri tahojen välistä synergiaa.”

Työn sisältöä:

- Keskuksen toimintakonseptin suunnitleminen (tilojen käyttäjätahot, toiminnan eri muodot, keskuksen toiminnan taloudellinen malli, toiminnan käynnistämiseen johtavat toimenpiteet ja aikataulu)
- Keskuksen tulevien eri alojen toimijoiden listaaminen (kotkalaiset toimijat, näkemys potentiaalisista Kotkan ulkopuolisista toimijoista)
- Kiinteistön omistus- ja hallintomallivaihtoehtojen selvittäminen

Näkökulmiamme konseptisuunnitteluun



Teemaksi: Kulttuurihyvinvoinnin keskus

- Työn tuloksena voidaan saada syntymään Kotkan kulttuurihyvinvointikeskus, jossa sijaitsee ”Kotkan musiikkihautomo”, ”Kotkan taideverstaas”, ”Luova yrityspaja” sekä ”Kotkan kulttuuriparantamo”.
- Avaintoimijoista isoin osa on yhdistyksiä, joiden toiminta on ei-kaupallista. Vapaaehtoistyön merkitys on suuri.
- Hyvällä yhteisöllisyyden rakentamisella luovien- ja hyvinvointialojen tekijöiden sijoittuminen lähelle toisiaan synnyttää keskinäistä synergiaa ja vahvistuvaa yhteistyötä.
- Keskus tarvitsee toimijoitaan sekä asiakkaitaan varten peruspalveluksi ainakin kahvila/ravintolapalveluita sekä yhden isomman tilan, johon kokoontuminen ja muu toiminta on mahdollista.
- Keskus tarjoaa alustan myös Ekamin ja XAMKin pitkäjänteiselle oppilaitos- ja hankeyhteistyölle sekä Cursorin luovien alojen liiketoiminnan kehittämisen projekteille.
- Keskus työllistää ja voi toimia välityöllistämisen toimijana vuokralaistensa kautta.

Kulttuurin, luovien alojen ja hyvinvoinnin keskus

Kotkan musiikkihautomo

Musiikkiopisto
Lohisoitto; Kotka Jazz, Kotkan Muusikot
Treenikämpät

Kotkan taideverstaas

Kotkan taiteilijat
Visuaalinen kulttuuri
Työhuoneet
Residenssitilat

Kotkan luovat yrityspaja

Toimitiloja joka tarpeeseen
Co working-tila
Kokoushuoneet ja pop up –tilat
Yritysten showroomit
Omia huoneita ja huonekokonaisuuksia

Kotkan

Kulttuuriparantola

Kulttuurihyvinvoinninkeskus
Hyvinvointijärjestöt
Tiloja harrastajille
Erilaiset kurssit
Lyhytaikainen asuminen eri tarpeisiin

Ketä kulttuurihyvinvoinnin keskus palvelee?

- Kotkan tiloja tarvitsevia kulttuurin, luovien alojen ja hyvinvoinnin toimijoita (yhdistyksiä ja freelancereita, taiteilijoita ja mikroyrityksiä/yrittäjiä) vuokralaisina.
- Vuokralaisten omia asiakkaita, yleisöjä ja sidosryhmiä
- Kotkan kaikkia asukkaita lasten muskareista ikäihmisten ja erityisryhmien toimintaan
- Luovien alojen hanketoiminnan alustana XAMKia
- Oppilaitosyhteistyön pitkäjänteisenä kumppanina Ekamia
- Kulttuurisen hyvinvoinnin teeman ympärille voi ja pitää rakentua myös yritystoimintaa, työpaikkoja, välityömarkkinatoimintaa ja työllistymistä, työkykyä ylläpitäviä ja kehittäviä palveluita, harraste- ja vapaa-ajanpalveluita kaiken ikäisille sekä alan koulutuksen (XAMKin koulutusala) yhteistyöhankkeiden kautta syntyvää innovaatiotoimintaa.

Luovien alojen, kulttuurin, hyvinvoinnin ja oppimisen palveluita



Tilojen tarvitsijoita ja kiinnostuneita tahoja

Musiikkihautomon 1.vaiheen toimijat:

- Musiikkiopisto (arvio 600-900 m2), Kotka Jazz, Kotkan Muusikot ja Lohisoitto toimistoineen, alan yritykset/ bändikämpävuokraus (arvio n. 200-300 m2 yhteensä)
- Musiikkiopisto uskoo, että riittävä ääneneristys syntyy levyillä, molton-verhoilulla ja tarvittaessa tuplaovilla, ei vaadi suurta kustannusta.

Taideverstaan toimijoita:

- Kotkan taiteilijaseura ja Kotkan kulttuuriyhdistys
- Yksittäiset taiteilijat työtilatarpeineen eri aloilta
- Näyttelyjen järjestäjät
- Taiteilijaresidenssit
- Taidekokoelmien esillepanon mahdollisuus

Kulttuurihyvinvoinnin avaintoimijat:

- Kakspy ry (arvio 400-500 m2), Mieli ry, Kotkan Korttelikodit ry (arvio 400-500m2)
- Vakiintuneita kotkalaistoimijoita, joilla on runsaasti kokemusta myös hankekehittämisestä

Luovat pienyritykset ja yhteisöt:

- Yksittäisiä pienyrityksiä ja freelancereita ei ole erikseen kontaktoitu työtilatarpeesta. Cursorin kautta saa luovien alojen yritysten ajankohtaiset tiedot tarvittaessa.
- Käsityöharrastajayhteisöt/kutojat, joiden kangaspuut tarvitsevat tiloja.

Oppilaitokset:

Ekami: korjaustoimiston/työpajatilan vuokraaminen ja oppilastyön tekeminen kiinteistönhoidon- ja tilahallinnon opetuksen osana

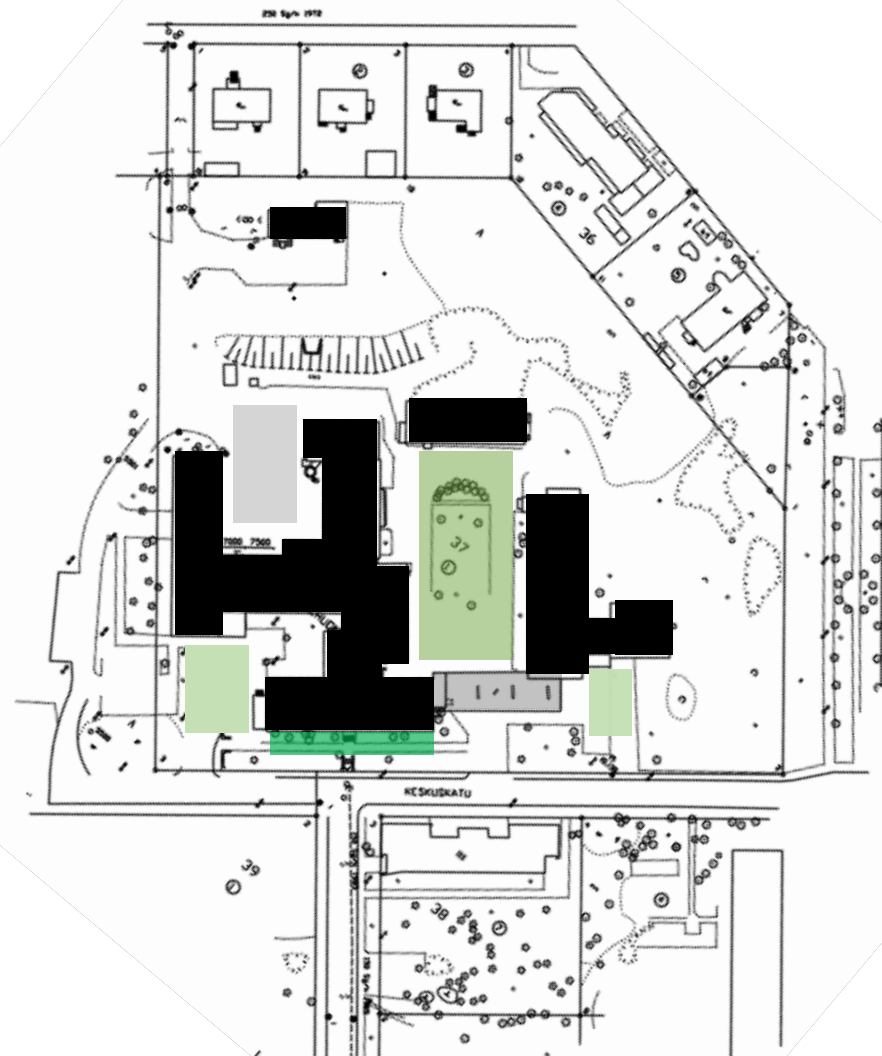
XAMK: ei tilantarpeita, mutta vahva kiinnostus keskuksen kehittämiseen hankeyhteistyön kautta

Oletusarvo on, että tiloja saisi vuokrattua nopeasti yhteensä noin 2000-2500 m2 maltillisella noin 8 euron neliövuokralla/kk.



Tilat / Kotkansaaren entinen sairaala

- 1. vaihe valmistunut 1925.
- Vuodeosastot suljettu 2010-2011
- Kotkan kaupunki on asettanut kiinteistön myyntiin.
- Rakennusten kokonaispinta-ala on noin 11 800 m².
- Rakennuksia ei ole suojeltu nykyisessä kaavassa.



Noin XXm2 huonetiloja /kerros
1 kerros
Kolme sisäänkäyntiä

Noin XXm2 huonetiloja /kerros
1 kerros
Kaksi omaa sisäänkäyntiä

Noin 120m2 huonetiloja /kerros
2 kerrosta
Omat sisäänkäynnit

Noin XXm2 huonetiloja /kerros
1 kerros
Ei omaa sisäänkäyntiä

Noin 350m2 huonetiloja /kerros + aulatilat ja käytävät
Huoneet 15m2/30m3 (/45/60)
4 kerrosta
Kaksi sisäänkäyntiä sisääntulokerroksessa

Noin XXm2 huonetiloja /kerros
3 kerrosta
Kaksi sisäänkäyntiä

Noin 120m2 huonetiloja /kerros
2 kerrosta
Omat sisäänkäynnit

Noin XXm2 huonetiloja /kerros
3 kerrosta
Kaksi sisäänkäyntiä sisääntulokerroksessa

Noin 150m2 huonetiloja /kerros + aula
1 kerros
Ei omaa sisäänkäyntiä
Parveke

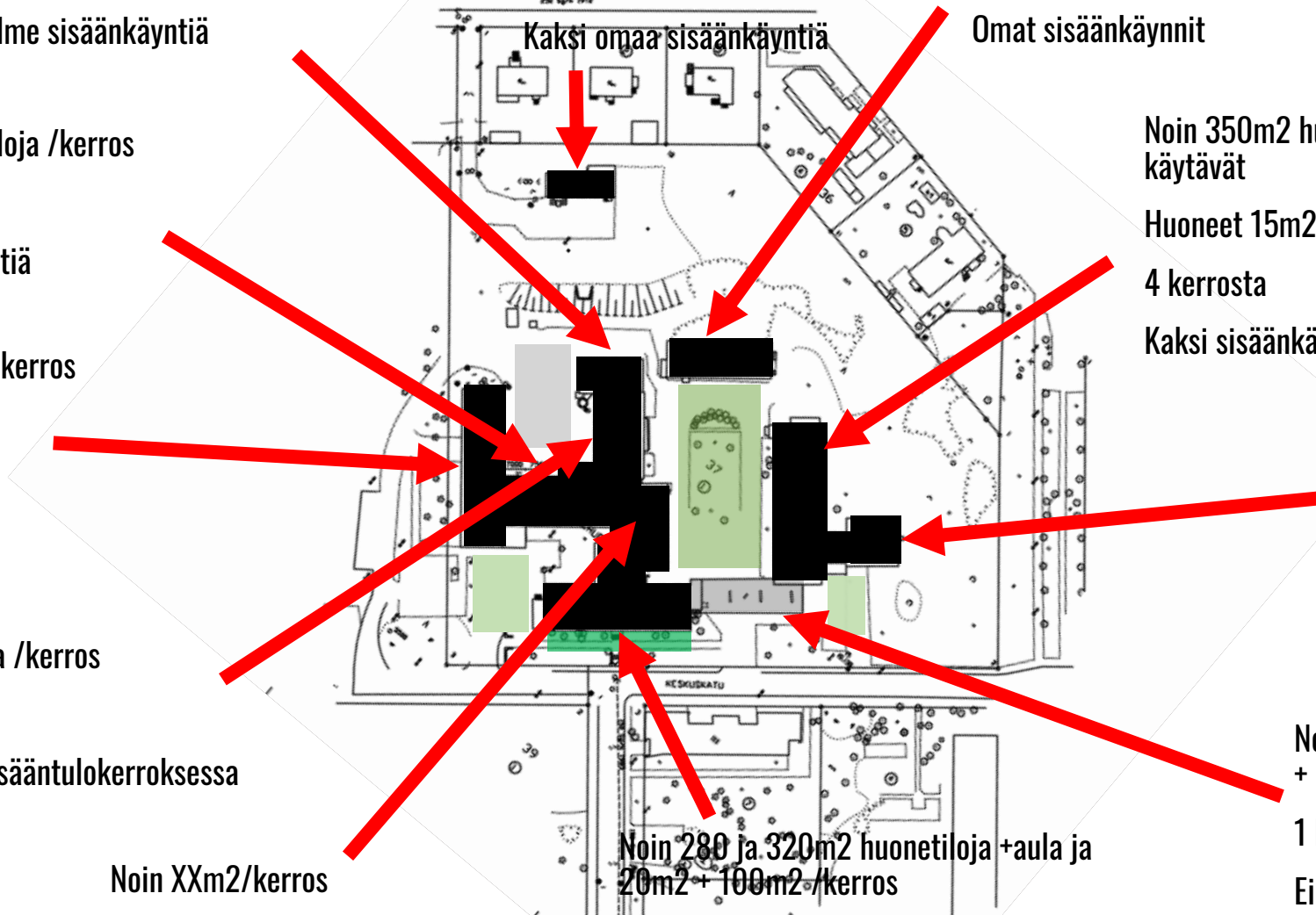
Noin XXm2/kerros
1 kerros
Oma sisäänkäynti sisääntulokerroksessa

Noin 280 ja 320m2 huonetiloja + aula ja 20m2 + 100m2 /kerros
3 kerrosta
Oma sisäänkäynti sisääntulokerroksessa
Parvekeet

LAAJENNUSOSAN PAIKKA

LIITE: Kaupunkirakennelautakunta 23.01.2024 / 4

**HUOM! Tilojen neliömäärät suuntaa-antavia
Ei tarkistusmitattuja**

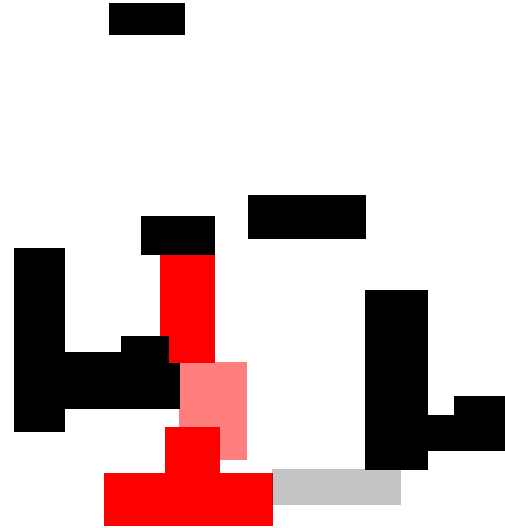
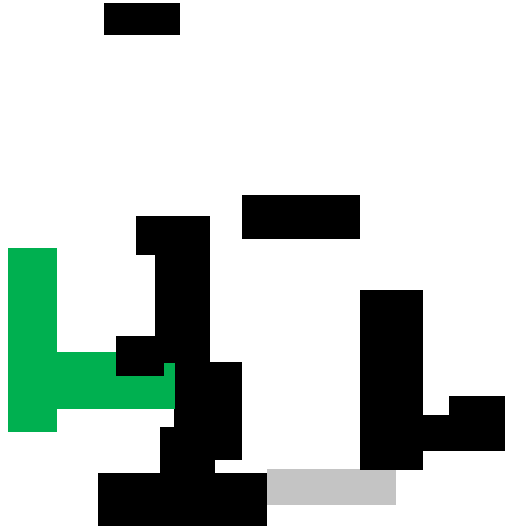


Tilojen kunto ja arkkitehtuuri

Tilojen kunto on selvitetty kesällä 2023 kaupungin toimitilahallinnon teettämässä rakennuskohtaisissa kuntoraporteissa. Niiden perusteella tilat ovat täysin mahdollisia suunniteltuun käyttöön. Haasteita on myöhemmin rakennetulla röntgenosastolla, joka olisi myös alueella tarvittavan kokoontumistilan/salin paikka.

Arkkitehtuuri ja identiteetti

- Kotkansaaren entinen sairaala-alue on kaunis ja tasapainoinen kokonaisuus, johon kuuluu rakennuksia eri aikakausilta. Mielikuviamme siitä, mikä on vanha sairaala, hallitsee Kotkansaaren sairaalan vanhin rakennus. Sen symmetrinen fasadi Keskuskadulle on lähes jokaiselle kotkalaiselle tuttu. 1920-luvulla rakennetun kolme kerroksisen rakennuksen keskellä on myös koko rakennuskompleksin pääsisäänkäynti.
- Vanhimman rakennuksen takana, pihanpuolella on toinen yhtä vanha ja yhtä korkea rakennus. Nämä kaksi rakennusta muodostavat yhdessä koko sairaala-alueen pääakselin, ryhdikkään arkkitehtonisen kokonaisuuden. Niiden välissä on myöhemmin rakennettu yksikerroksinen nivelosa.
- Entisen sairaala-alueen rakennukset ovat valmistuneet 50 vuoden aikana. Silti niiden arkkitehtoninen henki on ulkoa yllättävän yhdenmukainen. Kaikki rakennukset ovat lämpimän vaaleiksi rapattuja, yksinkertaisia ja selkeitä. Vanhin, hieman linnamainen osa dominoi kompleksia monimuotoisella tiilikatollaan ja korkeilla kerroksillaan, ryhdikkäänä ja vankkana. Linnamaisuuden mielikuvaa ruokkivat myös myöhempien rakennusten sijoittelu tontille.



Matala siipi ent. terveyskeskus



Vanha osa



Mahdollinen lisärakennusosa SALI

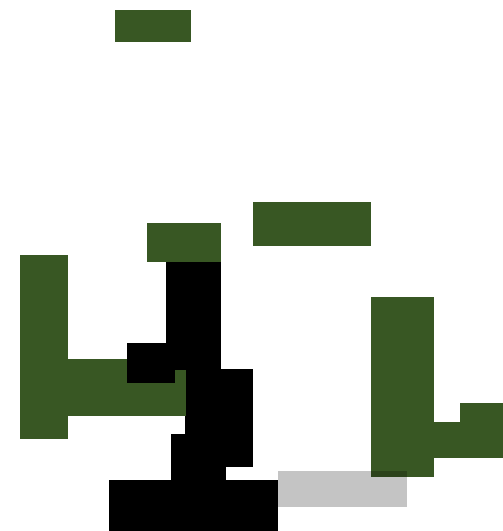
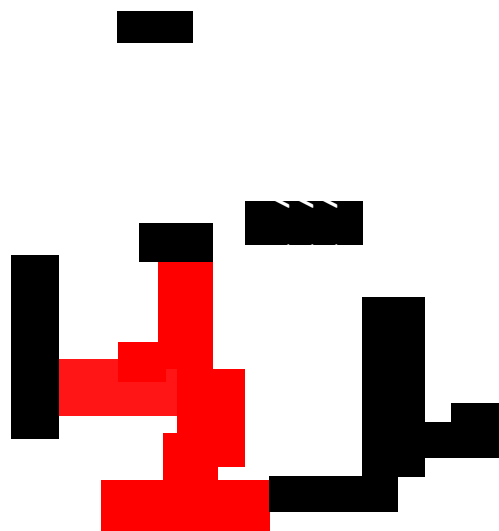
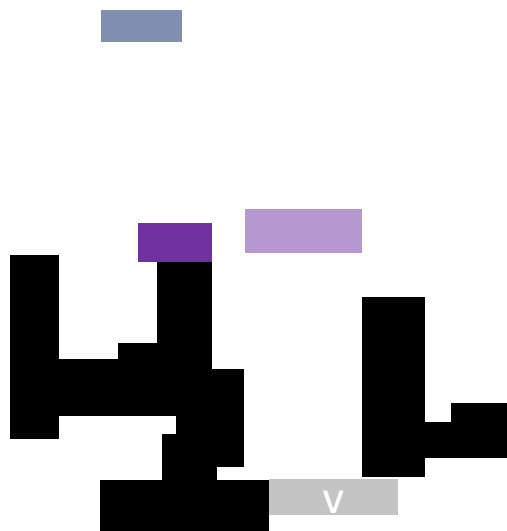


Funkis-siipi



2.Kerroksen yhdyssilta





Autotalli, varasto
Rivitalo
Ruumishuone



Yleisötilat pääsisäänkäyntikerros



Yritys, yhdistys, taiteilijatilat
sisäänkäyntikerros



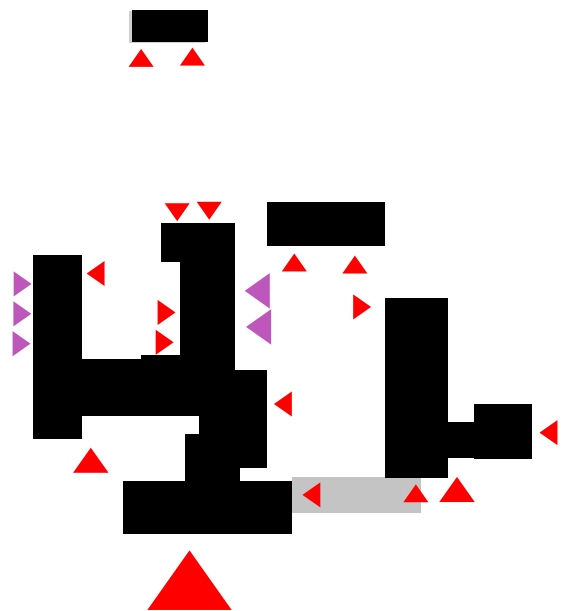
Julkiset tilat

Pääsisäänkäynti ja pääakseli

- Sairaalan pääsisäänkäynti tulee säilyttää jo pelkästään alueidentiteetin takia vanhalla paikallaan. Kaikki satunnaiset kävijät on syytä ohjata yhdelle sisäänkäynnille, jonka jälkeen tarjolla on yleisölle avoimia tiloja. Sisääntuloon on syytä panostaa sekä opastuksen selkeyteen että lämpimän ja energisoivan tunnelmaan. Tulijalle pitää tulla rauhallinen ja tervetullut olo.
- Sisääntulokerros kannattaa pitää yleisölle avoimena tilana tai vähintään yleisölle lyhytvuokrattavana tilana. Vaihtuvat näyttelyt, hankenäyttelyt ja erityisesti ilman aikataulua tapahtuvat suuren yleisön tapahtumat ovat hyviä sisääntulokerroksen toimintoja. Sen sijaan kerrokseen ei kannata sijoittaa toistuvia toimintoja tai muuta kuin suoraa yleisöä palvelevaa hallintoa.
- Sisäänkäyntiakseli on pääsisäänkäynnistä suoraan eteenpäin johdettava pääakseli. Akseli kulkee molempien vanhojen sairaalarakennuksen kautta ja niiden välisen yksikerroksisen yhdyssiiven kautta entinen ns. röntgentila.

Kahvila-ravintola

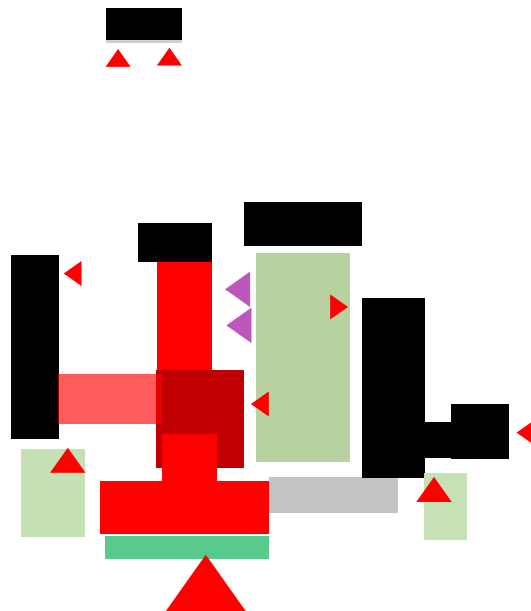
- Kahvila-ravintola on hyvinvointi- ja kulttuurikeskuksen sydän. Sen tulee ilmentää sekä taustayhteisöjensä käsitystä ravinnon merkityksestä sekä ihmisen hyvinvoinnin että kulttuurin kannalta. Visuaalisuus tulee olla hallittua, mutta niin että vanhan rakennuksen historia ja säröt tekevät siitä lempeää ja monimuotoista.
- Pihanpuoleisen vanhanrakennuksen sisäänkäyntikerroksessa on sijainnut sairaalan ravintolatilat, keittiön sijoittuessa useaan osaan. Vanhan asuintalon sisääntulokerroksen kaksi suurta tilaa on paras paikka kokonaisuuden ravintola- ja kahvilapalveluille. Ns. alakeittiön umpeenmuuratut oviaukkojen palauttaminen aukaisee kahvilan myös kauniille puistopihalle ja tekee tilasta valoisan ja kutsuvan. Keittiön sijoittaminen on tasoeroista johtuen hieman haasteellista, muttei lainkaan mahdotonta.



Sisäänkäynti



Uusi sisäänkäynti



Julkiset yleisötilat



Sali



Yritys/taiteilija/yhdistys



Puistopiha

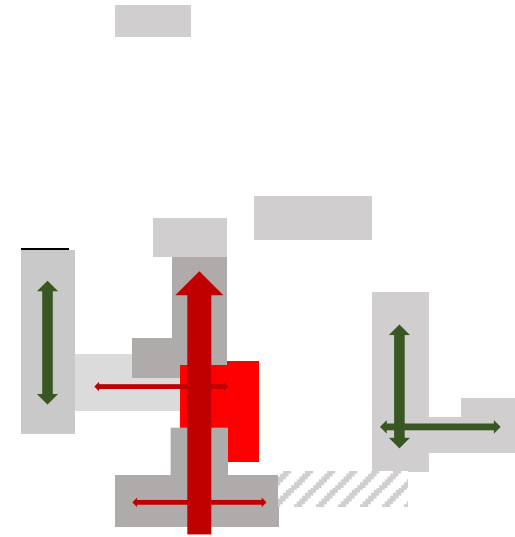
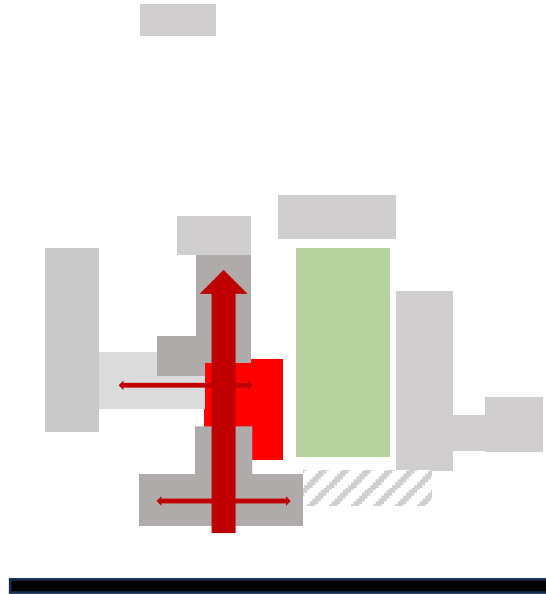
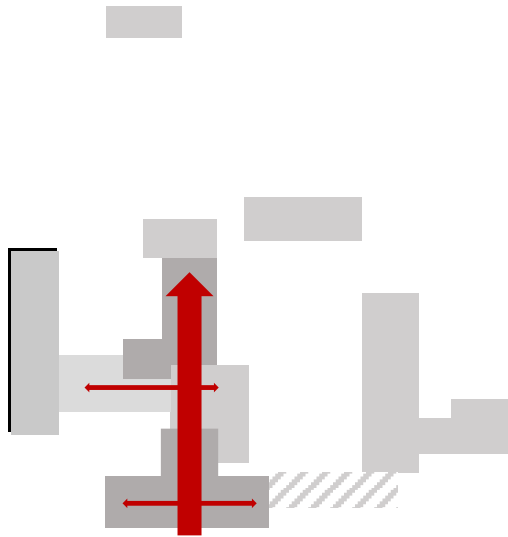


Edustapuutarha



Huoltopiha





Pääakseli, yleisö

Yritys/palveluakselit

Uudisrakennus / SALI



Julkiset tilat

Suuri sali ja mahdollinen uudisosa

- Ns. röntgentiloille rakennettu yksikerroksinen liitososa pääsisäänkäyntiakselilla on keskeisellä kohdalla toimintojen onnistumisen suhteen. Liitoskohta on myöhemmin rakennettu ja luonteeltaan sokkeloinen. Aluetta tulee kehittää voimakkaasti yleisölle avoimeksi ja miellyttäväksi ympäristöksi.
- Rakennuskokonaisuudesta puuttuu suurehko sali, johon mahtuisi noin 200 h kerralla ja jota voitaisiin käyttää muun muassa pienimuotoisiin konsertteihin, tanssitapahtumiin sekä taidenäyttelyihin sekä yhteisön kokoontumisiin.
- Liitososan purkaminen mahdollistaisi uuden puisen, yksikerroksisen saliosan rakentamisen pääakselille. Toinen vaihtoehto on tutkia väliseinien purkua, ja rakentaa sali nykyisen liitososan sisälle. Vaikeutena tällöin tulee olemaan ainakin matala huonekorkeus.

Korjaamisen periaatteita

- Kotkansaaren entinen sairaalarakennus on toiminut sairaalana ja terveyskeskuksena ennen tyhjilleen jäämistä. Tyhjät kiinteistöt alkavat rapistua nopeasti, vaikka niissä ylläpidettäisiin peruslämpöä. Päällisin puolin, pinnallisesti katsoen rakennukset näyttävät yllättävän hyvä kuntoisilta. Julkisivut näyttävät hyvin pidetyiltä.
- Nykyisen rakennuslain mukaan, vanhojen rakennuksien korjauksissa tulee noudattaa ns. hienovaraisen korjaamisen periaatetta. Se tarkoittaa, että rakennuksia ei tarvitse korjata nykynormiston mukaisiksi vaan rakennusten ominaispiirteet tulee säilyttää. Rakennuksien ominaisuuksia ei tarvitse parantaa, mutta niitä ei saa myöskään huonontaa. Henkilöturvallisuutta ei saa kuitenkaan vaarantaa.
- Rakennuskokonaisuudesta tulee laatia rakennushistoriallinen selvitys. Hankesuunnitteluvaiheessa tulee laatia karkea aluepriorisointi kartta joka kerroksesta. Karttaan tulee merkitä liikennevalovärein alueet, jotka tulee säilyttää / palauttaa; alueet, joissa tietyt periaatteet tulee säilyttää esimerkiksi alkuperäiset lattiapinnat, oviaukkojen rytmi tai tilan yleishahmo; alueet, joissa voi tehdä käytännössä katsoen lähes mitä vain toimintojen tarpeiden mukaan.
- Rakennuskokonaisuuteen sopii hyvin jatkuvan korjaamisen periaate hienovaraisen korjaamisen periaatteen lisäksi. Jatkuvassa korjauksessa pyritään välttämään laajamittakaavaista peruskorjausta vaan tilojen kunnossapitoon ja jatkuviin pieniin korjauksiin panostetaan normaalia enemmän.
- Tämä korjaustapa sopii erityisen hyvin kohteeseen, jossa käyttö vaihtelee ja korjaaminen voi olla osa kulttuuri- ja hyvinvointitoimintaa koulutuksen ja työllistämisen lisäksi.

Tilojen teknisten järjestelmät 1

Periaatteita

- Rakennuksien peruskorjauksista noin 70 % on LVIS-korjauksia. Vähentämällä eri teknisten järjestelmien määriä, voidaan vähentää samalla myös ylläpito- ja myöhemmin uusien korjausten kustannuksia. Sairaalassa on ollut useita teknisiä järjestelmiä, joille ei ole enää käyttöä. Ne tulee vähitellen purkaa alakattojen päältä, huoneiden seiniltä ja hormoneista. Myös seinien keskellä olevia alumiinisia sähkökouruja voidaan poistaa, ja vapauttaa seiniä turhista jakolinjoista.
- Samalla voitaisiin purkaa alakattoja erityisesti käytävistä ja keskittää niitä vain pieneen osaan huonetiloista, kun järjestellään teknisten installaatioiden paikkoja uudelleen.
- Purkaminen ja suunnittelu voidaan tehdä rakennus kerrallaan.

Sähkö

- Sähkökaapelit ovat nykyisin tilaa vieviä kaapelimattoja. Sähköistys tulee suunnitella uutta käyttöä palvelevaksi, muttei ylimitoittaa. Sähkösuunnittelun periaatteiden jälkeen voidaan luoda tapa, tehdä sähköistystä rakennus, kerros tai muu luonteva osa kerrallaan.

Valaistus

- Valaistuksen pääperiaatteet tulee luoda kokonaisuudesta pienempiin osiin päin. Valaistuksen väri tulee olla koko rakennuskokonaisuudessa yhtenäinen, lämmin valkoinen esimerkiksi 3000 Kelviniä on sopiva yleisempiin toimintoihin. Värilämpötila on oleellinen myös kokonaisuuden ulko-olemuksen kannalta.
- Ulkovalaistuksen tulee tukea paikkojen tunnelmaa ja toimintaa. Varsinaisia julkisivuvalaistusta ei tarvita, kun valo tulee itse toimintojen valaistuksen kautta. Pihat voidaan valaista hämärän aikaan kevyesti, jotta niissä on turvallista kulkea ja jotta sisäänkäynnit ovat havaittavissa.

Kulunvalvonta

- Sairaalan aikainen sähköinen kulunvalvonta on käyttöikänsä loppuvaiheessa. Kulunvalvonnalle on olemassa kevyempiä uusia lukitusperustaisia vaihtoehtoja, jotka eivät tarvitse ovien sähköistyksiä ja sitä kautta myös säännöllistä huoltoa.

Netti

- Toimiva käyttäjilleen ilmainen nettiyhteys on rakennuksen monimuotoisen toiminnan kannalta perusedellytys.

Tilojen teknisten järjestelmät 2

Ilmanvaihto

- Kaikki rakennukset ovat alun perin toimineet painovoimaisella ilmanvaihdolla tai ehkä 1970-luvun osissa on ollut ns. likaisten tilojen koneellinen poistoilma. Sairaala-aikana tiloissa on siirrytty koneelliseen tulo- ja poistoilmanvaihtoon.
- Kiinteistön ylläpidon kannalta ja esimerkiksi musiikin harjoitteluun liittyvien vaatimusten kannalta, painovoimainen ilmanvaihdon palauttaminen on harkitseminen arvoinen asia. Painovoimainen ilmanvaihto toimii parhaiten korkeissa tiloissa, joita löytyy erityisesti sairaalan vanhimmista osista.
- Koneellisen ilmanvaihdon paineolojen hallinta on vanhoissa rakennuksissa erityisen haastavia, koska rakennuksia ei ole tehty tiiviiksi ns. pullotaloiksi. Painovoimaisessa ilmanvaihdossa ei voida tehdä lämpimän ilman takaisinottoa LTO:ta, mutta painovoimaisen vähäisempi sähkönkulutus kompensoi puolestaan tätä. Ilmanvaihtolaitteiston elinkaari on myös lyhyehkö. Myös painovoimainen ilmanvaihto ja sen käyttö vaatii panostusta. Se tulee suunnitella huolella ja myös siihen liittyy rakenteellisia osia.
- Toisaalta, näin isossa kokonaisuudessa voi olla halua satsata myös ylimääräiseen tekniseen henkilökuntaan joka ylläpitää ja säätää kiinteistön teknisiä järjestelmiä jatkuvasti ja rakentaa kokonaisuuteen uusi koneellinen ilmanvaihtojärjestelmä. Samalla se tarkoittaisi myös uusien alakattojen ja todennäköisesti uusien hormien asentamista. Nykyinen järjestelmä lienee käyttöikänsä päässä.

Vesi- ja viemäröinti

- Tyhjiällä oleva rakennus ruostuttaa nopeasti vesi- ja viemäriverkoston. Vesi- ja viemäriverkoston perusteellinen kuvantaminen perusverkoston osalta on hyvä lähtötieto seuraavaan vaiheeseen ja korjausten tavan määrittelemiseksi esimerkiksi riittääkö sukitus toimenpiteeksi. Samalla selviää, voidaanko nykyisiä vesipisteitä käyttää ilman korjausta esimerkiksi taiteilijoiden ateljeetiloissa. Tilojen saaminen matalalla kynnyksellä käyttöön on tärkeää.
- Sairaalassa on lähes joka huoneessa vesipisteet. Tuleva käyttö tarvitsee vesipisteitä huomattavasti olemassa olevaa vähemmän. Vesi- ja viemäröintitarpeita pitää keskittää ja vähentää.

Haitta-aineet

- Kaikissa kiinteistön rakennuksissa, joissa kartoitusta ei ole tehty, on hyvä tehdä rakennusosien haitta-ainekartoitus, josta ilmenee mm. asbesti, PAH:it, PCB, lyijy ja kreosiitti. Vanhoissa rakennuksissa näitä aineita löytyy, ja niihin on syytä varautua sekä tehdä yleissuunnitelma toimenpiteistä.

Toiminnot

- Hyvinvointi- ja kulttuurikeskus on monipuolinen toiminnoiltaan. Parasta olisi muutama suurempi toimija, joiden lisäksi laaja kirjo pienempiä toimijoita, yrityksiä, yhteisöjä ja hankkeita.
- Ainoa selkeä toiminta, joka rajaa muiden toimintaa merkittävästi, on pysyvä asuminen. Se tulee rajata pois valikoimasta. Asumisterveellisyyteen liittyy muun muassa desibelivaateita, joiden takia konserttien ynnä muiden tapahtumien pito hankaloituu.

Vanha osa

Ehdotettu toiminta

- Sisääntulokerros yleisöpalvelut, kokous- ja kokoontumistiloja lyhytvuokraukseen, näyttelytiloja
- 2. ja 3.kerros Kotkan musiikkiopisto
- **Lisäosa ns. röntgenosa / Uudisosa**
- 1.kerros Sali

Vanha asuinosa

- Sisääntulokerros kahvila ja ravintolatilat
- 2. ja 3.kerros lyhytaikainen asuminen / harjoitusasuntoja tms.

- **Liitososa Matalaan siipeen**

- Sisääntulokerros Hyvinvointipalvelutiloja, hanke-showroomeja yms. puolijulkista

Toiminnot

Matala siipi ns. terveystakeskus

- Sisääntulokerros palvelutiloja hyvinvointiyrittäjille, terapeuteille yms.
- 2.kerros taiteilijatiloja esim. kirjailijat
- kellarikerros tiloja mahdollisesti uusilla sisäänkäynneillä pihalle

Funkis-siipi

- 1.kerros huonetiloja taiteilijoille, yhdistyksille
- 2.-4.kerros mieluiten kokonainen kerros yhdelle toimijalle esim.

Funkispääty

- 1.kerros yritystila omalla sisäänkäynnillä
- kellari yritystila omalla sisäänkäynnillä

Rivari

residenssiasuntoyhteisö

Autotallit

taloverstas / taiteilijatiloja

Ruumishuone

Bänditila tai muuta erillisyydestä hyötyvää toimintoa



Omistaminen, hallinnointi ja ylläpito

Kaupungin rooli ei poistu, mutta yhteistyöllä rahoitusta voi löytyä myös muualta.

Kiinteistön omistus alueella

- Kaupunki omistaa nyt
 - Kiinteistö kaupungin taseessa.
 - Omistaja hoitaa ja vuokraa, mutta ei pysty sijoittamaan alueelle esim. paikalla olevaa kiinteistöhuoltoa/palveluita eikä kehittämään alueen muuta toimintaa, joka jää vuokralaisten omalle vastuulle.
 - Kaupungilla ei resursseja suureen korjaukseen.
 - Kaupungilla käynnissä selvitys kaupungin omistamista kiinteistöistä. Valmistuu keväällä 2024.

Omistuksen muut vaihtoehdot

- Kaupungin omistamaksi **kiinteistöosakeyhtiöksi** (korjausvelka yhtiölle) -> vuokraus erilaisille toimijoille, yhtiö organisoi kiinteistön hoidon ja hallinnoinnin (2 hlöä paikan päällä), ennallistava korjaaminen vaiheittain (Kaapelitehtaan malli). Ei sisällöllistä operointiagendaa muutoin kuin vuokralaisten valinnassa.
- JUKI Oy – ei ole yrityksenä kiinnostunut, mutta toimijana vapaampi kuin kaupungin toimitilapalvelut.
- **Kiinteistöosakeyhtiö**, jossa on kaupungin ohella muita omistajia vrt. Lapinlahti-säätiön pyrkimys alueen osa-omistukseen. Löytyykö muita tahoja?
- Kaupunki **perustaa 100 % omistamansa Luovien alojen toimintakeskus -osakeyhtiön** hoitamaan operaattoritehtäviä ja isännöinti- ja tilahallinnon tehtäviä. Palkkaa siihen vetäjän ja tuottajan (yht. 2 hlöä) myös sisältöjä silmällä pitäen. Vrt. Turku ja Turun uusi Taiteiden talo Oy. Kaupunki osti tarkoitusta varten Rettigin entisen tupakkatehtaan. Kaupunki ei heti Turussa peri osakeyhtiöltä vuokraa niistä tiloista, joille ei ole vielä löytynyt vuokralaisia, mutta investoi talon toiminnan käynnistämiseen. On luonnollista, että osakeyhtiön toimintaa olisi Kotkassakin subventoitava ei-kaupallisten tahojen osalta edullisin vuokraehdoin ja mahdollisten muutostöiden kulujen osalta ainakin alkuvaiheessa.
- Kaupunki voi myös **vuokrata kaikki tai osan tiloista luovien alojen ja hyvinvoinnin sisältöagendasta kiinnostuneelle operaattorille/toimijalle, joka alivuokraa niitä edelleen**, tuottaa vuokralaispalvelut sekä ottaa vastuun alueen lyhytaikaisesta vuokrauksesta, tapahtumallisuudesta, yhteisön ja yhteisöllisyyden kehittämisestä sekä sisällöllisistä, aluetta koskevista hankekumppanuuksista. Operaattorilla voi olla **mahdollisuus erilaisten, sisällön kehittämistä edistävien rahoitusten hankintaan** kuin kaupungilla jos kyseessä on ei-kaupallinen taho (esim. yksityisten säätiöiden avustukset). Vrt. Mieli ry ja Lapinlahden Lähde Oy Lapinlahdessa tilanvuokraajina.
- Kaupunki myy kiinteistön korjaustarpeineen hyvin edullisesti kiinnostuneelle taholle esim. perustettavalle säätiölle vrt. Paimion parantola

Tilojen vuokraaminen

Lyhytaikaisen ja pitkäaikaisen vuokraamisen koordinointitarve

- Lyhytaikainen tilanvuokraus vaatii nopeaa reagointia ja myyntiä palveluineen (kokoushuoneet, lyhytaikainen asuminen, tapahtumatilat, piha-alueiden vuokraus tapahtumille jne.)
- Pitkäaikainen vuokraaminen tuo vakautta ja vaatii hallinnon ja kiinteistöhuollon
- Entisen sairaalan alueelle tulee molempia
- Vuokralaisia hyvin palveleva vastuutaho tarvitaan operaattoriksi
- Tuettu väliaikaisasuminen tarvitsee vastuutahon ja toiminnan kehittäjän erikseen

HUOM. Tilojen vuokraamisesta ollaan kiinnostuneita jo nyt. Rouheus ja korjaamattomuus ei vähennä kulttuuritoimijoiden intressiä. Pikemminkin päin vastoin: se koetaan inspiroivaksi. Näin ollen väliaikaisen haltuunoton malli kannattaa pohtia saman tien.

Alueen ja sen vuokralaistoimijoiden yhteistoiminta (operaattorin tarve)

Mikäli halutaan alueelle tilojen vuokraamisen ohella palveluita ja identiteettiä synnyttävää toimintaa, joka myös luo yhteisöllisyyttä potentiaalisen vuokralaistoimijoiden joukolle, tarvitaan operaattoritaho, jonka vastuulla asia on. Vrt. Start up centerit. Operaattoritaho koordinoi kehitystyötä ja osallistuu aluetta kehittäviin hankkeisiin. Operaattori myös huolehtii alueen markkinoinnista ja sisäisestä- ja ulkoisesta viestinnästä. Vetäjä on “alueen kasvot”.

Vaihtoehtoja:

1. Yksityinen toimijataho (mielellään alueen ideaa ja sisältöjä ymmärtävä ja kannattava tahon) ostopalveluna
2. Vuokralaisten itsensä muodostama osuuskunta vrt. Lapinlahden tilajakamo, joka alivuokraa esim. työtiloja ja lyhytaikaisen vuokrauksen tiloja
3. Yhdistys, joka perustetaan vuokralaisten kesken alueen edistämiseksi
4. Säätiö, joka perustetaan edistämään Kotkaan alueen kulttuuri- ja hyvinvointitoimintaa sekä alueen kehittämistä (omistustavoite). Kaupunki voi olla mukana säätiössä.
5. Yhdistys, jolla on vuokralaisena iso intressi alueen kehittämiseen yhteistyössä muiden alueen toimijoiden kanssa

HUOM. Operaattoritaho voi myös vuokrata tilat tai osan niistä ja alivuokrata edelleen

Mahdollinen malli 1



Keskuksen talousvaikutukset

- Uudelleenkäytön hankesuunnittelu ja toteutus synnyttävät kustannuksia
- Kiinteistön omistajalle syntyy korjausvelkaa, operaattorikustannuksia ja markkinointikuluja.
- **Vaikka keskuksen käynnistys tehdään mahdollisimman edullisesti, monipuolinen varainhankinta sekä tilanvuokrauksen liiketoiminnan potentiaalin arviointi ovat keskiössä.**
- Korjauskustannusten osalta arvio syntyy kuluarvio vasta vuokralaisten tarpeiden ja hankesuunnitelmassa laadittavan budjetoinnin avulla.
- Lähtökohta on, ettei kaikkea tarvitse korjata yhtä aikaa ja tehdään niin vähän kuin mahdollista.
- (Tilat kelpaavat osalle toimijoista jo sellaisenaan.)

Riittääkö potentiaalinen ansainta alueen päärakennuksen vuokrattavien tilojen käyttöönottoon, määräytyy korjausbudjetoinnin ja päätöksenteon myötä.

Ansainnan lähteet

Keskuksen kiinteistön omistajan pitkäjänteinen ansainta muodostuu tilojen lyhytaikaisesta tai pitkäaikaisesta tilojen vuokrauksesta:

- Keskus maksaa nyt kaupungille n. 3€ /neliö/kk -> noin 424 800 € (enimmäkseen lämmityskuluina)
- Mikäli esim. 2000 m²-2500 m² vuokrataan hintaan 8 euroa/m², kiinteistökuluihin /korjauksiin/operaattorikuluihin on mahdollista tulouttaa 192 000 € - 240 000 € /vuosi.
- Lisäksi lyhytaikaisen tilanvuokrauksen tulot kokoontumistiloista ja näyttelytilojen ja kokous- ja tapahtumatilojen vuokrista esimerkiksi 5 000 €/vuosi sekä kahvila- ja ravintolan, mahdollisen kesäterassin palvelujen /pihan käytön liikevaihtosidonnaiset tuotot esimerkiksi 10 000 €/vuosi (varovaisesti arvioiden).
- Kaupunki käyttää saman neliömäärän(2000-2500) ylläpitoon tällä hetkellä noin 72 000-90 000 €/vuosi. Erotus on 135 000-165 000 euroa, jolla mahdollistettaisiin operointiin ja korjauksiin liittyviä kuluja.
 - ➔ **Ajatus täytyy kuitenkin olla, että alkuvaiheen käynnistykseen pyritään löytämään myös muuta perustamis- ja korjausrahoitusta sekä perustettavan operaattorisäätiön pääoman lisäksi myös käyttöpääomaa.**
- Vertailun vuoksi: Helsingin Kaapelitehtaalla on vuokratilojen porrastus: yritykset maksavat vuokrastaan enemmän kuin voittoa tavoittelemattomat toimijat.
- Kotkassa täytyy huomioida alueen markkinahinnat, jotka ovat hyvin alhaiset sekä kaupungin avustamien yhdistysten maksukyky. Hankerahoitukset, käyttöpääomalahjoitukset operaattorisäätiölle ja avustusten saaminen ovatkin kovin tärkeitä.

Liiketoiminnan riskejä

Vuokralaispotentiaalin
vetäytyminen
hankkeesta

Liian korkeat
vuokratoiveet

Operaattorisäätiön
pieni pääoma ja
kykenemättömyys
varainhankintaan

Ennakoimattomat,
isot
korjauskustannukset

Kotkan taloustilanne
heikkenee edelleen

Alueen houkuttelevan
imagon ja identiteetin
rakentamisessa ei
onnistuta

Yleinen talouslama ja
hintojen nousu

Kunnallispoliittinen
päätöksenteko ei tue
asiaa

Tiekartta käyttöönottoon

Tilaa lähdetään kehittämään vanhasta päärakennuksesta alkaen vaiheittain, vuokralaisten tarpeita hankesuunnitelmassa sovitellen tarjolla oleviin tiloihin.

Vaihe 1

1. Kunnallinen päätöksentekoprosessi hankkeen edistämiseksi ja käynnistämiseksi
2. Heti: väliaikaisen käyttöönoton suunnitelma korjaamattomasta tilasta kiinnostuneiden vuokralaisten sisään ottamiseksi.
3. Hankesuunnittelu ennallistavaa korjausta varten (tason ja korjaustavan määrittely, alustava budjetti sekä aikataulu)
 - a. Kustannukset alustavasti selville
 - b. Päätös röntgenosaston kohtaan suunnitellun kokoontumistilan toteutustavasta purku ja yksinkertainen uusi halliosa vai aiemman korjaus ja väliseinien purku.
4. Neuvottelut potentiaalisten avainvuokralaisten kanssa. Tilantarpeen ja vuokrahintojen täsmennys. Sijoittumisen suunnittelurakennuksiin neliötarpeineen -> Aiesopimukset tai vuokrasopimukset avaintoimijoita.
5. Säätiön suunnittelu

Vaihe 2

1. Hankerahoitusten suunnittelu ja hakeminen korjaustarpeisiin ja sisällön suunnitteluun. Keskuksen operaattorisäätiön pääomien varainhankintaneuvottelut sen perustamiseksi ja käynnistämiseksi (OKM, STM, STEA, EU, Maakuntaliitto, Google, Mieli ry, yksityiset säätiöt ja yritykset)
2. Markkinointimateriaali luovien alojen ja kulttuurihyvinvoinnin keskuksen synnyttämisestä. Tilaisuudet konseptin markkinoimiseksi myös alueen yrityksille.

Tiekarttaa

Vaihe 3

1. Operaattoriksi kaavaillun Säätiön rahoittajaneuvottelut ja säätiön perustaminen
 - a. Paikalliset säätiöt ja myös aihepiirin säätiörahoitusmahdollisuudet valtakunnallisesti
 - b. Aihepiiristä ja paikallisesta hyvinvoinnista kiinnostuneet yritykset lahjoittajina ja/tai sponsoreina

- Vaihe 4

1. Tilojen markkinointi luovien alojen yksityisille yrityksille

- Vaihe 5

1. Ennallistavat/tarvittavat korjaukset ennen vuokralaisten saapumista
2. Operaattorisäätiön ja sen voittoa tavoittelemattoman osakeyhtiön työn käynnistäminen
3. Operaattorin ja Ekami-yhteistyön käynnistäminen kiinteistöhuollon ja korjausten osalta

- Vaihe 6

1. Jatkuvan korjauksen periaate oppilaitosyhteistyössä
2. Huom. Käyttöönotto vaiheittain!

- Aikataulu riippuu päätöksenteosta. Myös esim. OKM:n korjausrahan hakemisen aikataulu on huomion arvioinen. Monet vaiheet on tehtävä yhtä aikaa.

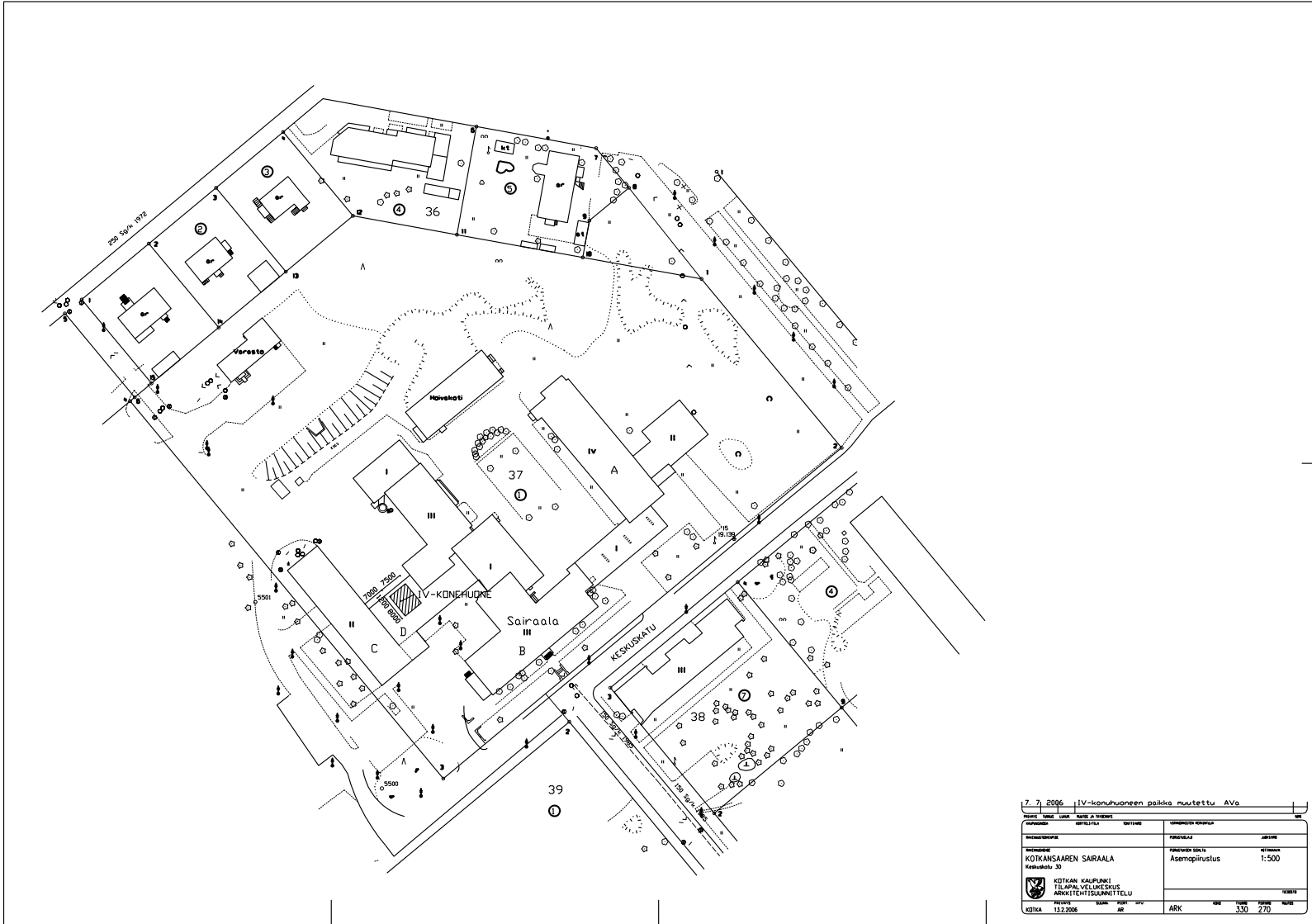
Rahoitusmahdollisuuksia

- Entisen sairaalan uusiokäyttöä mahdollistavia rahoituksia ja tukia voinee löytää sekä rakennusprojektiin liittyen, sisällöllistä toimintaa ja kumppanuuksia edistäviin projekteihin, alueeseen liittyvään luovien alojen yritystoimintaan ja rakennemuutokseen liittyen.
- Kotkassa XAMK ja hyvinvointialan järjestöt ovat osaavia hanketoimijoita sekä valtakunnallisella tasolla että kansainvälisesti. Kulttuurin toimijat ovat osaavia sisältöihin ja projekteihin liittyvissä säätiö-, Taike ja OKM -rahoituksissa. Yhteistyö mahdollistaa monialaiset hakemiset. Luova Eurooppa rahoitukset ja EU:n lukuisat instrumentit voivat soveltua sisällöllistä riippuen.
- Alueelliset, taloudelliset kriisit voivat antaa mahdollisuuden hakea uusille hankkeille rahoitusta eri yhteyksissä (Stora Enson lopetus).
- Rakennusten korjausprojektin selkein avustumahdollisuus on kuntien mahdollista hakea OKM:ltä.
- STEA ja hyvinvointirahoittajat

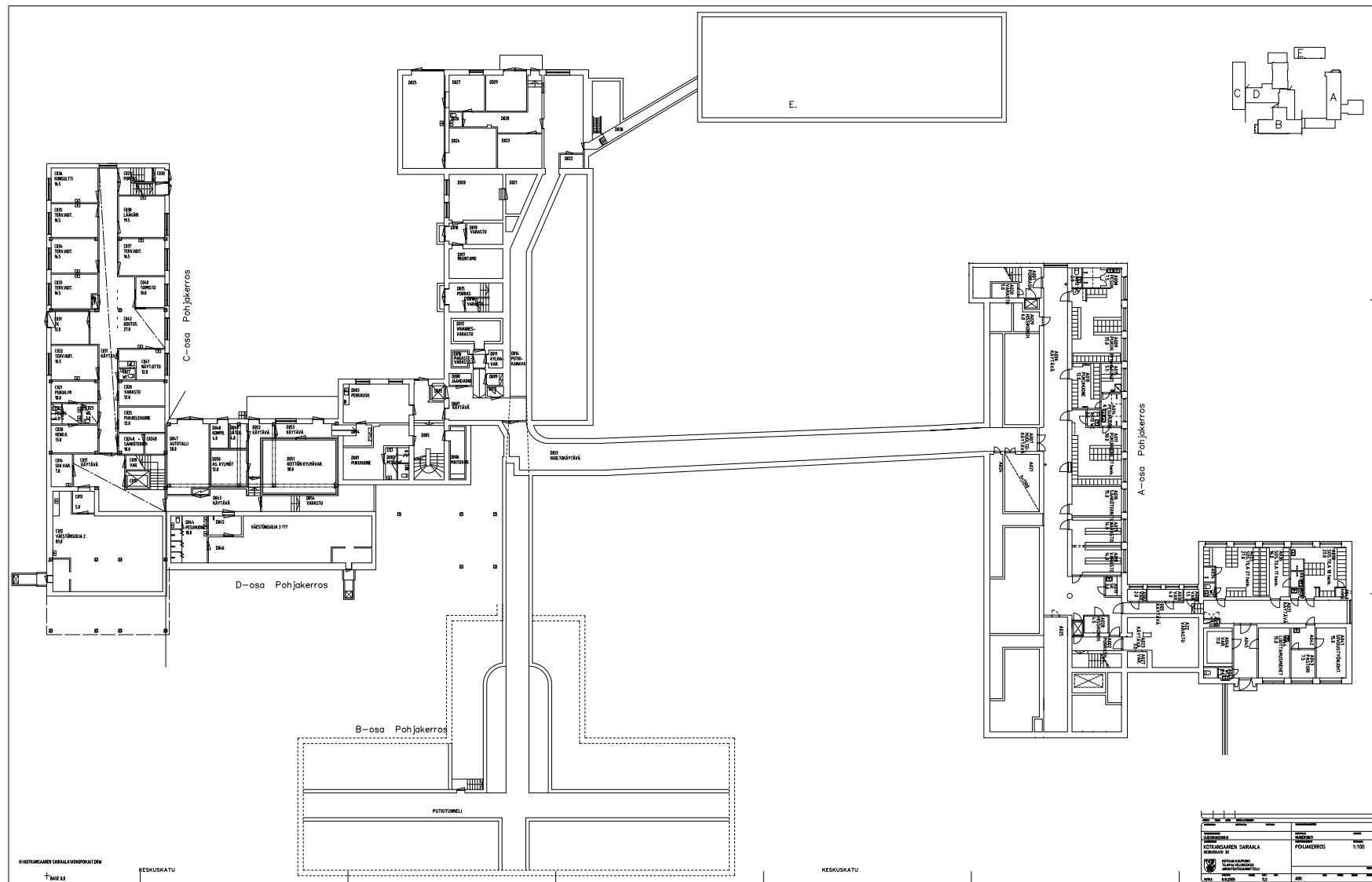
Esimerkkejä:

- <https://okm.fi/-/kulttuuritilojen-peruskorjaukset-ja-perustamishankkeet> (vrt. vuonna 2023 Turun taiteiden talo sai tilan muuttamiseen kulttuurikäyttöön, perustamiseen ja peruskorjaukseen 316 000 €)
- <https://okm.fi/-/kulttuuri-ja-luovien-alojen-uudistumisen-rakennetuki> (hallituksen budjettivaroista riippuen 2024)
- EU:n koottuja luovien alojen rahoitushakua: [file:///Users/outi/Downloads/cultureu-funding-guide_fi%20\(3\).pdf](file:///Users/outi/Downloads/cultureu-funding-guide_fi%20(3).pdf)
- EU: https://new-european-bauhaus.europa.eu/index_en (voi olla, että ei ole riittävän konkreettinen tähän)
- ELY-EAKR -toimintaympäristön kehittäminen
- <https://www.ely-keskus.fi/avustukset-rakennusperinnon-hoitoon>
- https://commission.europa.eu/business-economy-euro/economic-recovery/recovery-and-resilience-facility_en
- ESR-rahoitus: Sisältöagendan kehittämiseen? Esim. Kulttuurihyvinvointi ja työllistäminen rakennemuutosalueella
- Säätiöt: Säätiöiltä todella isot avustukset kannattaa kuulostella etukäteen henkilökohtaisella kontaktoinnilla. Jos on epävarma, voiko oma projekti soveltua, aina voi soittaa ennalta.
- <https://saatiotrahastot.fi/meista/#jasenet>
- Sisältötyöhön: <https://www.kymin100.fi/> Kymin osakeyhtiön 100-vuotissäätiö
- Yrityksiä lahjoittajiksi säätiön pääomitukseen: Google, Stora Enso ja muut isot alueelliset yritykset UPM-Kymmene, paikalliset pankit. – Lahjoitus motivoidaan alueen hyvinvoinnin kehittämisellä.

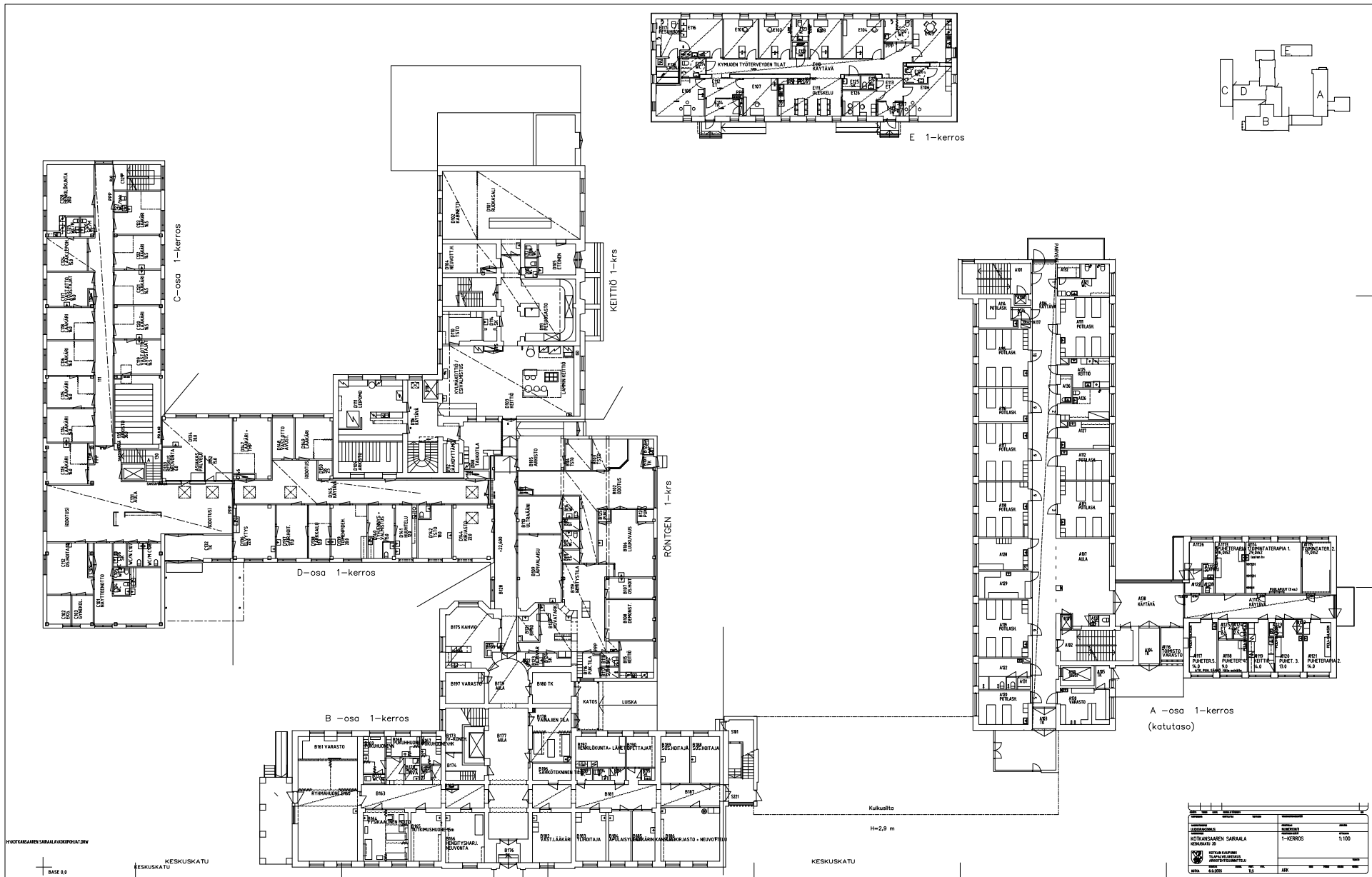
Asemapiirros



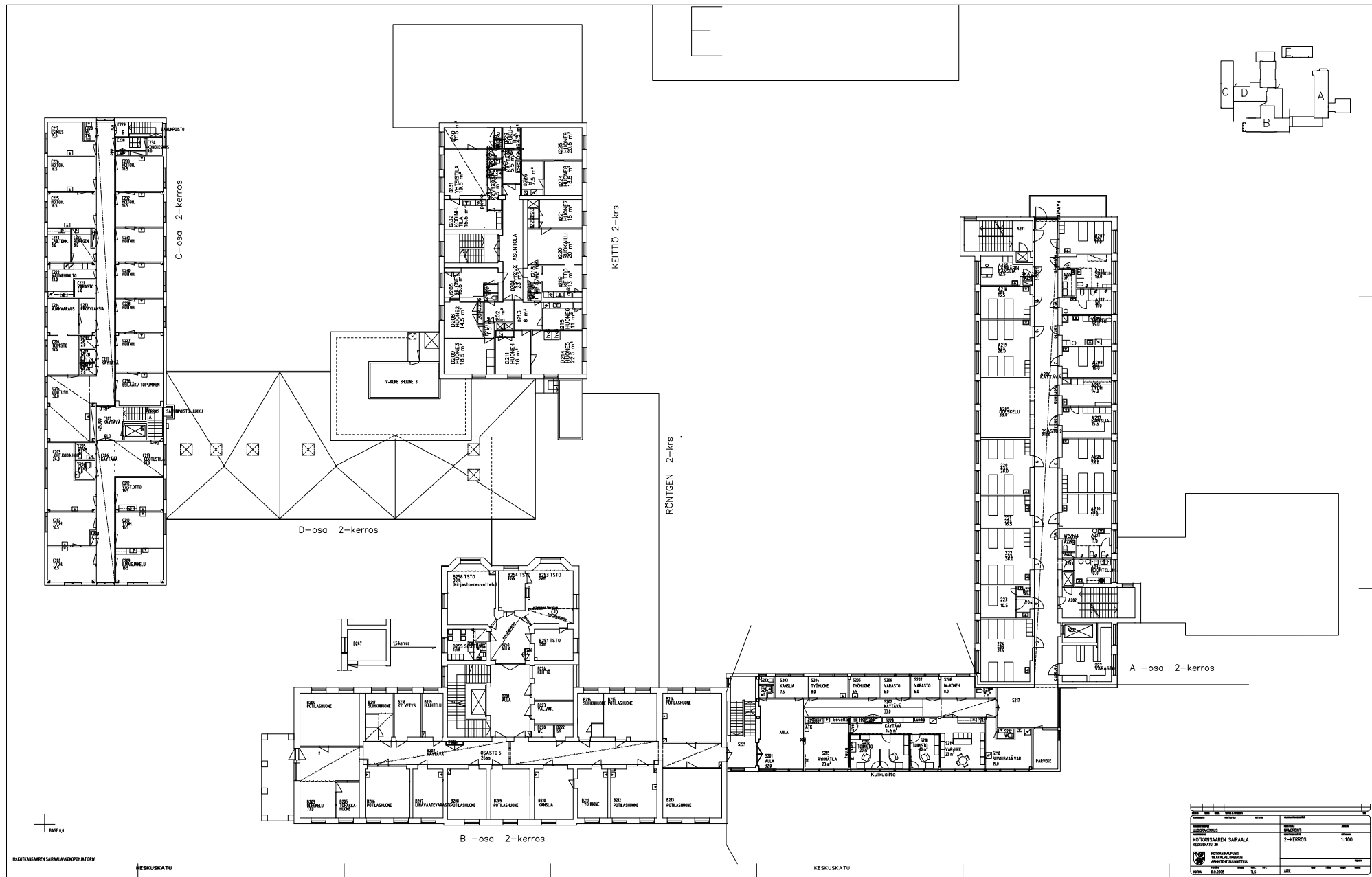
Pohjakerros



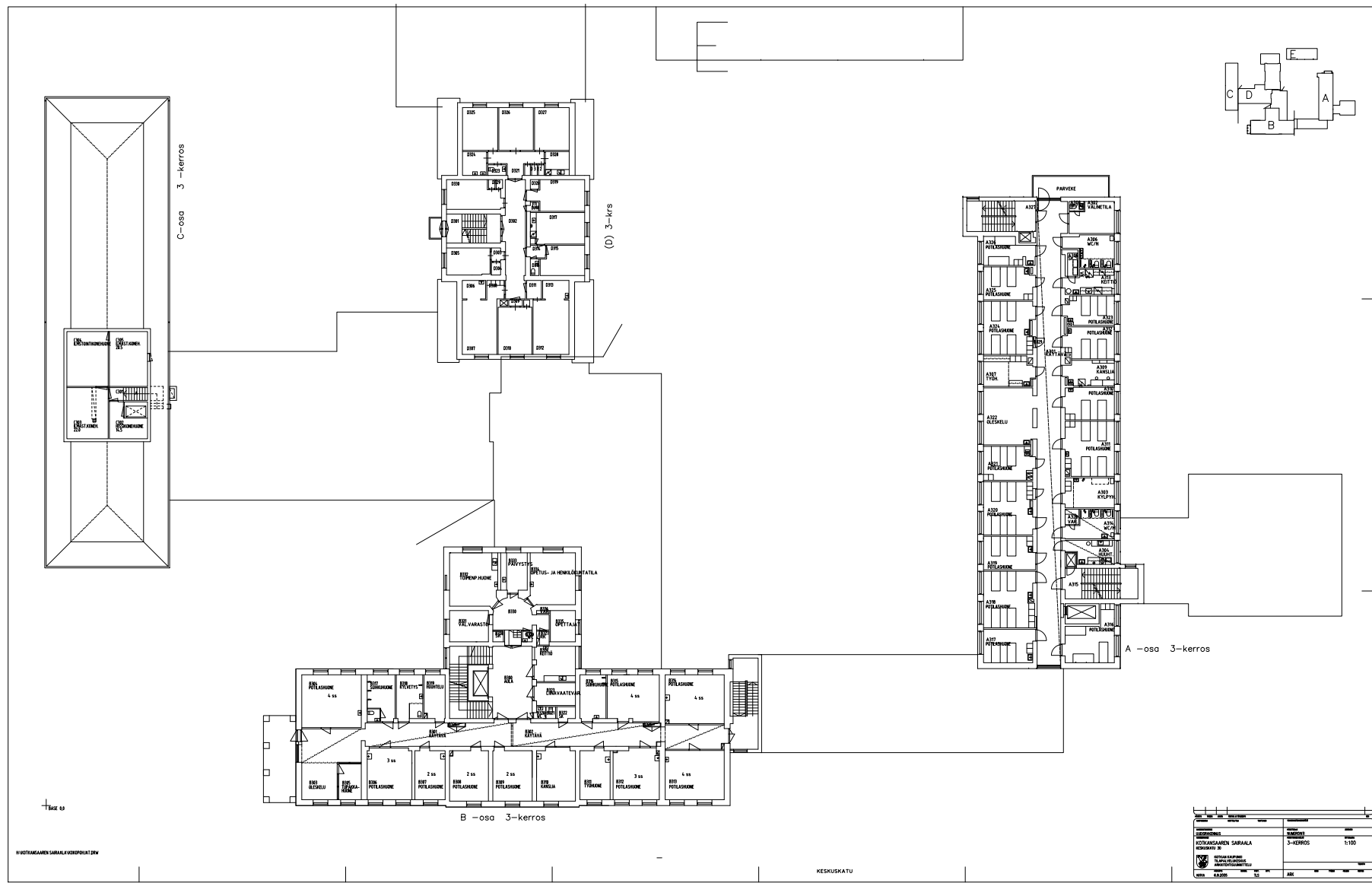
1. Krs



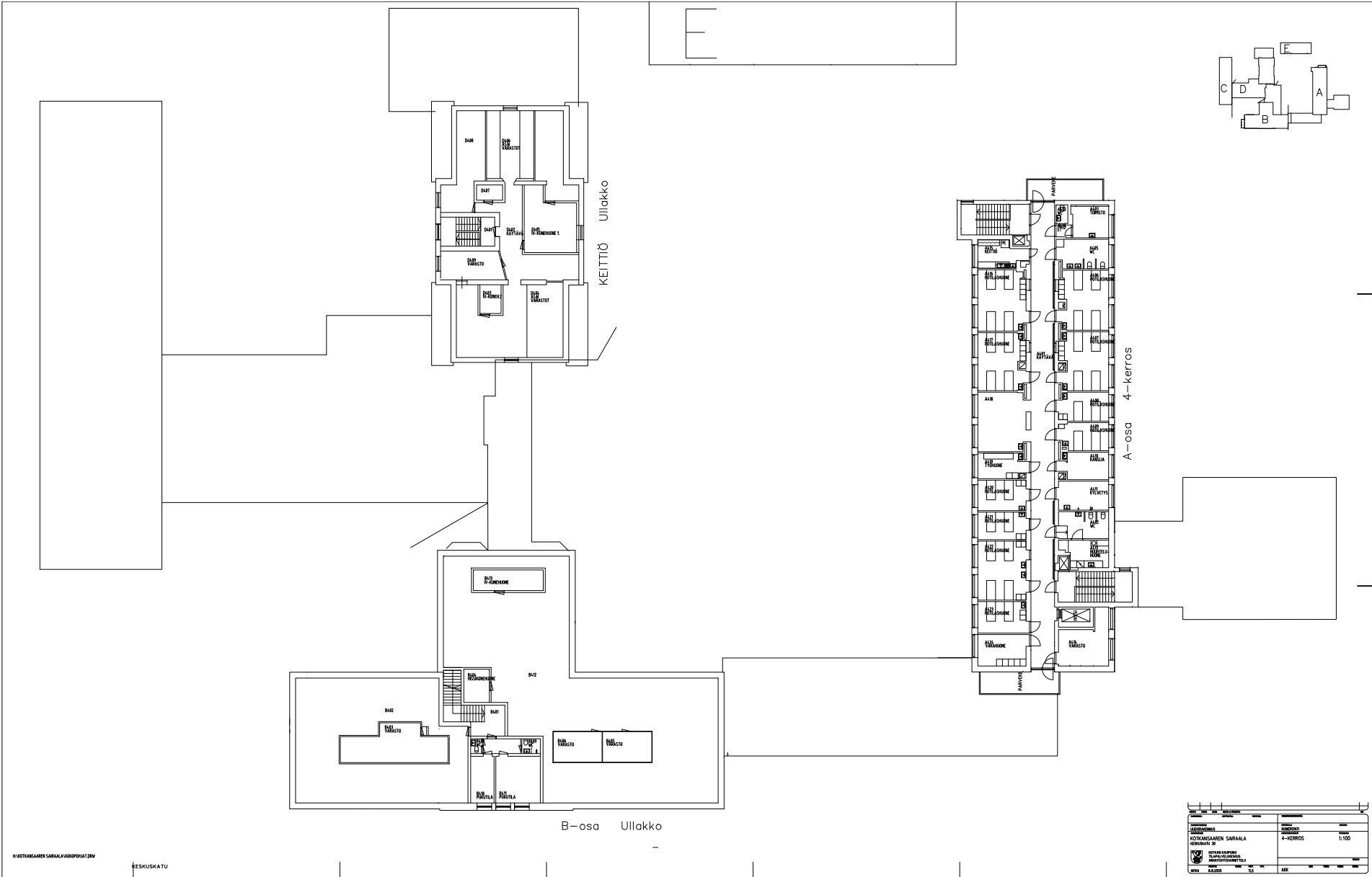
2.Krs



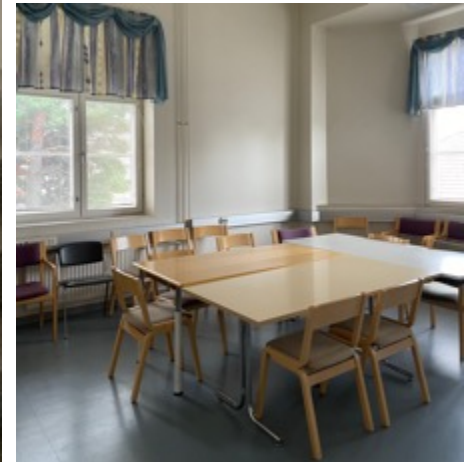
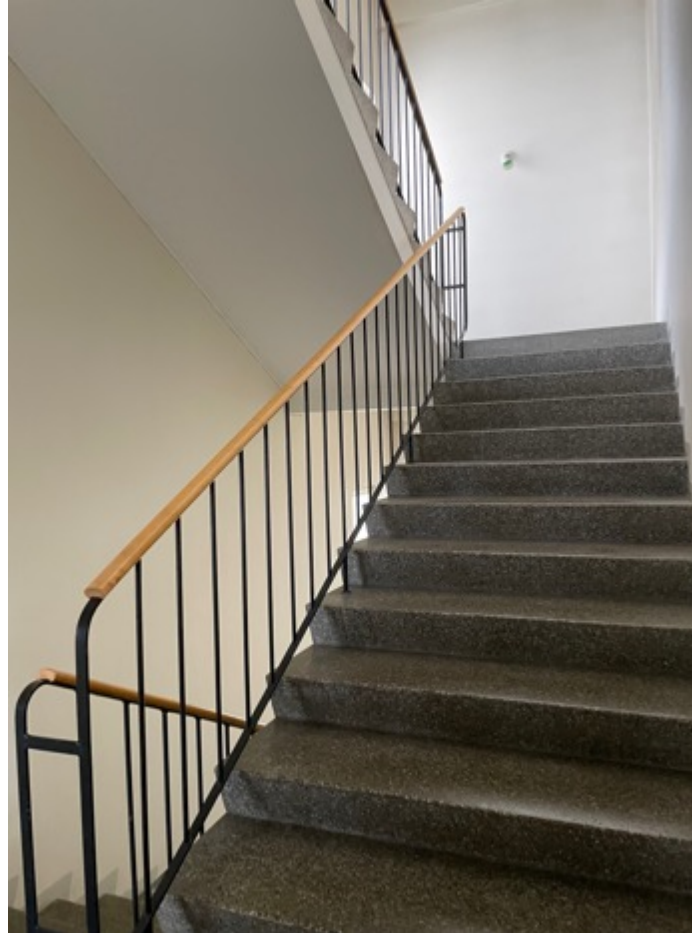
3.krs



4.Krs



Kotkansaaren ex-sairaala



Pink Eminence

Yhteyshenkilö:
Tj. Outi Raatikainen
outi@pinkeminence.fi
+358 50 552 3135

Museokatu 46 B 30
00100 Helsinki



Pink Eminence



Luovien alojen toimintakeskus LUOTO (työnimi) **Kotkansaaren vanha kaupunginsairaala uuteen käyttöön** **Selvitys Kotkan luovien ja hyvinvointialojen keskuksen perustamiseksi**

Helsinki 10.10.2023

Outi Raatikainen ja Henna Helander
Pink Eminence Oy

Sisällysluettelo

1. JOHDANTO	3
2. KOTKANSAAREN ENTISEN SAIRAALAN NYKYTILANNEKATSAUS	6
2.1. Kotkan kaupungin tavoitteet, visio keskuksesta	6
2.2. Kotka toimintaympäristönä	6
2.3. Kotkan kulttuuri- ja hyvinvointipalveluista	6
2.4. Kotkan hyvinvointitoimijat	7
2.5. Kotkansaaren entisen sairaalan rooli kaupungin kehityksessä	8
3. KOTKAN ENTISEN KESKUSSAIRAALARAKENNUKSEN TILAKOKONAISUUS JA ALUE	10
3.1. Arkkitehtuuri ja identiteetti	10
3.2. Arkkitehtonisia kehittämisperiaatteita	12
3.3. Toiminnallinen rakenne	13
3.4. Tilojen kunto	15
3.5. Korjaamisen periaatteet	15
3.6. Tilojen teknisten järjestelmät	16
4. KONSEPTIN KUVAUS	19
4.1. Mikä on luovien alojen ja hyvinvoinnin keskus?	19
4.2. Kenelle keskusta suunnitellaan? Käyttäjät, toimijat ja sidosryhmät	20
4.2.1. Toimijoiden konkreettinen kiinnostus	20
4.3. Ekosysteemi: keskuksen kumppanuudet ja sisäinen yhteisöllisyys	21
4.4. Miten keskuksen sisäiset palvelut tuotetaan?	21
4.5. Keskuksen yleisösuhte	22
5. KESKUKSEN OMISTUKSEN JA HALLINTOMALLIN VAIHTOEHDOT	22
5.1. Vaihtoehdot omistukseen ja operointiin	22
5.2. Case Lapinlahti Helsingissä	25
6. LUOVIEN ALOJEN JA HYVINVOINNIN KESKUKSEN TALOUDESTA	26
6.1. Konseptityön talousvaikutukset	26
7. TIEKARTAN TOIMENPITEET JA NIIDEN AIKATAULU	28
7.1. Tiekartan vaiheet	28
7.2. Kehitystyön rahoitusmahdollisuudet	29
Liite 1: Pohjapiirustukset	31
Liite 2: Työhön osallistuneita tahoja ja lähteet	34

1. JOHDANTO

Kotkan kaupungin tilakeskuksen omistama Kotkansaaren entinen sairaala-alue rakennuksineen on ollut pitkään vailla suunnitelmaa uudelleenkäytöstä ja kehittämisestä. Kotkan kaupungin Kulttuurin vastuualue / Kulttuuri- ja tapahtumapalvelujen yksikkö tilasi kesäkuussa 2023 Pink Eminence Oy:ltä vuodelta 1925 peräisin olevan päärakennuksen/kahden vanhimman rakennuksen käyttöönottoa koskevan selvityksen luovien ja hyvinvointialojen keskuksen perustamiseksi.

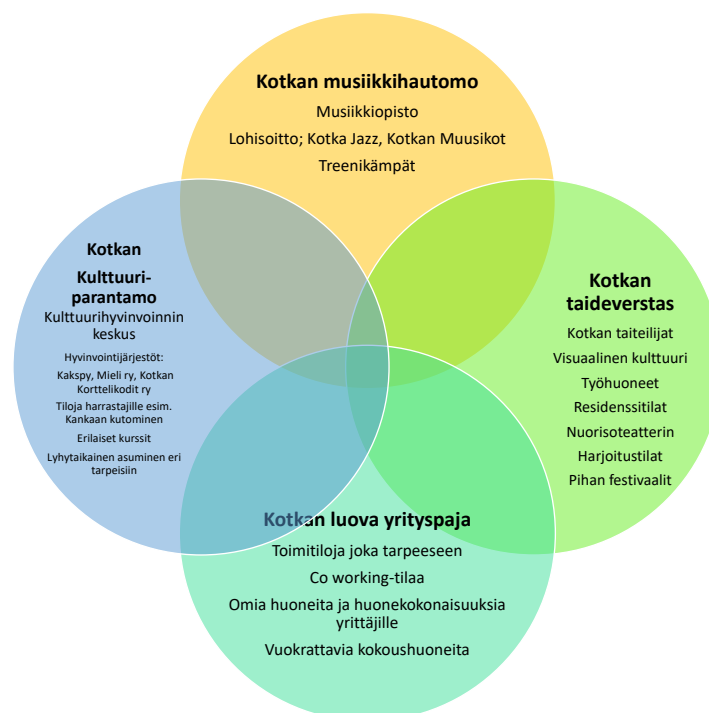
Sairaala-alueen sijainti Kotkansaarella on keskeinen, pysäköintitilaa on runsaasti, rakennuskannan arkkitehtuuri on poikkeuksellisen komeaa ja ympäristö puutarhoineen erittäin hyvin hoidettu. Lisäksi monilla kotkalaisilla on tunnesiteitä entiseen sairaalaan. Siellä on moni kotkalainen syntynytkin. Tahtotila rakennusten käyttöönottoon on olemassa, eikä asemakaava ei estä kokonaisuuden käyttöönottoa kaavailtuun toimintaan. Tiloja on paljon. Eri aikoina alueelle valmistuneiden rakennusten yhteenlaskettu pinta-ala on 11 804 m², joten alueelle mahtuu lukuisia eri toimintoja ja toimijoita.

Kaupungin toimitilapalvelujen teettämät rakennusten (B Päärakennus, B talousrakennus, E, Röntgenosasto) kuntoraportit kesältä 2023 antavat tiedon siitä, että alueen rakennuksen komeimmat ja vanhimmat osat ovat käyttöön otettavissa pienin, ennallistavin investoinnein. Sisäilmaongelmia ei ole löydetty. Röntgenosasto, joka on jälkikäteen tehty, on rakenteellisesti heikoin lenkki, joka edellyttäisi perusteellista korjausta.

Konseptityön tuloksena syntyi Luovien alojen toimintakeskus - LUOTO (työnimi Kotkasta). LUOTO on kaikille kotkalaisille tarjontaa tuottava kulttuurin, kulttuurihyvinvoinnin ja luovien alojen oppimisen, harrastamisen ja ammattimaisten tekijöiden kohtauspaikka.

Näillä eväin saadaan syntymään kulttuurihyvinvointikeskus, jossa sijaitsee ”Kotkan musiikkihautomo”, ”Kotkan taideverstaas”, ”Luova yrityspaja” sekä ”Kotkan kulttuuriparantamo”. Hyvällä yhteisöllisyyden rakentamisella luovien- ja hyvinvointialojen tekijöiden sijoittuminen lähelle toisiaan synnyttää keskinäistä synergiaa ja vahvistuvaa yhteistyötä. Keskus tarvitsee toimijoitaan sekä asiakkaitaan varten peruspalveluksi ainakin kahvila/ravintolapalveluita sekä yhden isomman tilan, johon kokoontuminen on mahdollista. Keskus tarjoaa alustan myös Ekamin ja XAMKin pitkäjänteiselle oppilaitos- ja hankeyhteistyölle sekä Cursorin luovien alojen liiketoiminnan kehittämisen projekteille.

Sisältöalueet:



Toimeksiannon mukaisesti työssä on selvitetty paitsi keskuksen toimintakonseptia, myös hallinnointimallin realistisia vaihtoehtoja. Tarjouspyynnön mukaisesti tavoitteena on ollut luoda toiminta-alusta, joka edistää alueen luovien ja hyvinvointialojen yritysten ja yhteisöjen toiminnan kehittymistä, liiketaloudellista kannattavuutta ja eri tahojen välistä synergiaa. Ennen tätä konseptointityötä on keskuksen tarvetta ja alustavaa toimintakonseptia on hahmoteltu kaupungin 2022 teettämässä tarveselvityksessä, tehdyissä haastatteluissa, kyselyissä ja yhteistyöneuvotteluissa muun muassa Kotkan Seudun Musiikkiopiston ja Kaakkois-Suomen ammattikorkeakoulun (XAMK) kanssa. Aiemmin ja nyt tehtyjen taustakartoitusten mukaan luovien alojen ja hyvinvoinnin tiloille on Kotkassa paljon tarvetta.

Kulttuurisen hyvinvoinnin teema

Olemme nopeatahtisessa työssä haastatelleet lukuisia sairaalan alueesta kiinnostuneita toimijoita ja pyrkineet löytämään sellaiset avaintoimijat, joiden ympärille löytyisi synergiaa tuottavaa ekosysteemiä yrityksistä, yhteisöistä ja muista toimijoista.

Osallistavassa prosessissa kantavaksi teemaksi tiloihin valikoitui **kulttuurinen hyvinvointi**, joka on myös yksi Kotkan kaupungin strategiassa vuodelle 2030 mainittu asia. Kulttuurinen hyvinvointi on kaikkia kotkalaisia koskettavaa tekemistä. *”Taiteella ja taiteellisella toiminnalla on tutkimuksissa todettu olevan myös moninaisia positiivisia vaikutuksia fyysiseen terveyteen, mielen hyvinvointiin sekä koettuun hyvinvointiin, elämänlaatuun ja onnellisuuteen.”¹*

Taiteen ja taiteellisen toiminnan eri harrastemuotoineen on tutkitusti havaittu voivan esimerkiksi auttaa vähentämään yksinäisyyttä ja sosiaalista eristäytyneisyyttä ja tukevan mielenterveyden haasteiden kanssa pärjäämistä. Kotkassa väestö ikääntyy ja lapsia syntyy liian vähän. Panostaminen kulttuuriseen hyvinvointiin ehkäisee haasteita muualla ja lisää tyytyväisyyttä asukkaissa. Kulttuurinen hyvinvointi yhdistää luovien alojen ja kulttuurin sisältöjä hoivatyöhön ja työhyvinvointiin kaiken ikäisille.

Kulttuurisen hyvinvoinnin ympärille voi ja pitää rakentua yritystoimintaa, työpaikkoja ja työllistymistä, työkykyä ylläpitäviä ja kehittäviä palveluita, harraste- ja vapaa-ajanpalveluita kaiken ikäisille sekä alan koulutuksen (XAMKin koulutusala) yhteistyöhankkeiden kautta syntyvää innovaatiotoimintaa.

Tässä yhteydessä luovan alan ja hyvinvoinnin toimijoilla tarkoitetaan Kotkassa jo toimivia luovien alojen, kulttuurin sekä hyvinvointialan ammattilais- ja vapaaehtoistyöhön perustuvia yhdistyksiä, yhden tai muutaman hengen pienyrityksiä sekä muita, pääosin julkisin varoin ja avustuksin työtä tekeviä vakiintuneita toimijoita, joita kaupunki tukee joka tapauksessa välillisesti, koska ne tuottavat yleisöilleen ja asiakkailleen kaupungin tarvitsemia ja/tai kaupunkia elävöittäviä palveluita. Mikään ei estä toivottuun tematiikkaan sopivien isompien yritysten ja julkisten toimijoiden mukana oloa, jos sellaisia löytyy. Kiinteistökehittäjien kiinnostusta on jo aiemmin tunnusteltu, sillä alue rakennuksineen on ollut pitkään myynnissä. JUKI on selvittänyt alueen tähänkin konseptiin sopivan huoneistohotellin mahdollisuutta erilliseen rakennukseen. Helposti korjattavat tilat palvelisivat väliaikaista asumista esimerkiksi XAMKin kaupungissa lyhytaikaisesti oleskeleville opettajille, opiskelijoille ja muille.

Kaikki alueen potentiaalinen toiminta tarvitsee operaattoritahon kehittäjäksi ja ylläpitäjäksi. Luovien ja hyvinvointialojen keskuksen synnyttäminen edellyttää myös muuta kuin riittävän maksukykyisten vuokralaisten löytämistä tiloihin. Operaattoritahon tehtävä on varmistaa arjen sujuvuutta, synergiaa synnyttävän yhteisöllisyyden luominen ja verkottuminen. Lisäksi tarvitaan tiloja, joissa talon eri toimijat voivat kohdata toisensa, asiakkansa ja yleisönsä. Ympäristöön operaattori tarvitsee luovien alojen ja hyvinvoinnin ekosysteemin ja ollakseen hyvä kehittämisen hankekumppani, operoivalta taholta vaaditaan

¹ <https://taikusydan.turkuamk.fi/info/taiteesta-hyvinvointia/>

tavoitteellista näkemystä ja osaamista luoda strategisesti hyödyllistä, sisällöllistä kehitystyötä ja verkostoitumista myös entisen sairaala-alueen ja Kotkan ulkopuolelle.

Hyvä vaihtoehto tähän voi olla luovien alojen ja kulttuurihyvinvoinnin tunteva, perustettava säätiö, joka huolehtii alueen yhteisöllisyyden syntymisestä, synergioiden synnystä, verkottumisesta, kehittämishankkeista sekä toimii arjen tapahtumallisuutta koordinoivana tahona. Sen kumppanina ja olisi Ekamin kiinteistöpalvelujen koulutusohjelma, joka tuottaa opiskelun yhteydessä sopivia kiinteistönhoito- ja tilahallintapalveluja. Ekami voi sen kautta huolehtia opiskelijatyönä sisätilojen korjausprojekteista, ylläpidosta ja piha-alueiden huollosta, kunhan minimissään materiaalikulujen kustannukset korvataan. Ekami on tästä vastuullisesta kumppanuusroolista kiinnostunut.

Rakennuksista on tehty kuntokartoitus kesällä 2023. Rakennukset vaativat kevyen, ennallistavan korjauksen (usein vain pintaremontin) ollakseen kelpoisia kaavailtuihin tarkoituksiin. Ns. Kaapelitehtaan malli (korjataan pitkäjänteisesti varojen salliessa) toimisi täälläkin. Kuntokartoituksen tulokset kertovat olennaiset korjaustarpeet. Tiloihin tarvitaan palveluja tuottavia tahoja, joiden tilat korjataan kelpoiseen toimivuuteen: kahvila- ja ravintolanpitäjän, siivouksen, hallinnoijatahon ja korjaustilat. Rakennuksen historia sairaalana tarkoittaa tilojen jakoa lukemattomiin pieniin huoneisiin. Toimistohuonetta isompia tiloja on vähän. Konseptin mukaiseen käyttöön olisi tärkeä saada yksi isompi, tasalattiainen tila, johon mahtuu noin 200 henkeä yhtä aikaa. Tällainen tila saataisiin helpoiten tehtyä röntgenosastolle, jotta pienimuotoinen tapahtumallisuus, isompien orkesterien ja musiikkiteatterin harjoitukset sekä näyttelytoiminta voisivat toteutua. Pihan hyödyntäminen kesäisin tuo lisää mahdollisuuksia pienimuotoisille konserteille ja ravintolan terassille. Kiinnostusta pihan hyödyntämiseen on jo löytynyt.

Tilanne on sellainen, että löytyy toimijoita, jotka olisivat jo nyt valmiita muuttamaan entisen sairaalan tiloihin ilman minkäänlaista korjausta. Kulttuuritoimijoille, hyvinvointialan yhdistyksille ja esimerkiksi start up -yrityksille tilojen rouheus on pikemminkin inspiroiva tapa toimia, eikä tilojen tarvitse olla ”viimeisen päälle”. Nämä toimijat kannattaisi sitouttaa tilaan saman tien väliaikaisen haltuunoton periaatteilla ja pidemmällä aikavälillä tapahtuvan korjaamisen suunnitelman laadinnalla.

Suunniteltu käyttötarkoitus, erilaiset alueen toimijat ja oppilaitosten, erityisesti Ekamin ja XAMKin yhteistyö avaa ovia luovien alojen, kulttuurin ja kulttuurihyvinvoinnin hankkeisiin (EU, ESR, Creative Europe, New European Bauhaus jne.), avustuksiin (ministeriöt, yksityiset säätiöt, Maakuntaliitto jne.) ja parhaimmillaan yritysrahoituksiin, kunhan keskuksen operaattoritaholla on tietämys haettavissa ja saatavissa olevien kanavien mahdollisuuksista.

Onnistuminen tulevan luovien ja hyvinvointialojen keskuksen konseptissa lähtee siellä toimivien vuokralaisten ja siellä asioivien tahojen tyytyväisyydestä sen toimintaan. Keskus synnyttää työpaikkoja, tuottaa palveluja, asukkaille sekä kokoaa yhteen toimijoita, joiden keskinäinen synergia antaa tilaa ”pöhinälle” ja innovaatioille, joilla on myös koulutuksellista ja taloudellista merkitystä.

Konseptissa on hahmoteltu keskuksen omistajuuden ja operoinnin vaihtoehtoja, joilla on merkitystä rahoituksen saannin ja yhteisöllisyyden syntymisen kannalta. Rakennus kiinnostaa kovasti ja taloudellisen realismin ymmärtävät kaikki. Täysin ilman investointia ja kunnallispoliittista tahtotilaa mitään ei tapahdu.

Kiitokset erityisesti kulttuurijohtaja Tomi Purovaaralle ja kaupunkikehitysjohtaja Markku Hannoselle sekä kaikille muille eri tahojen haastatelluille ja työpajoissa mukana olleille henkilöille, joille Kotkansaaren entisen sairaalan uusi elämän mahdollisuus on isoa innostusta herättävä asia.

Helsingissä 10.10.2023

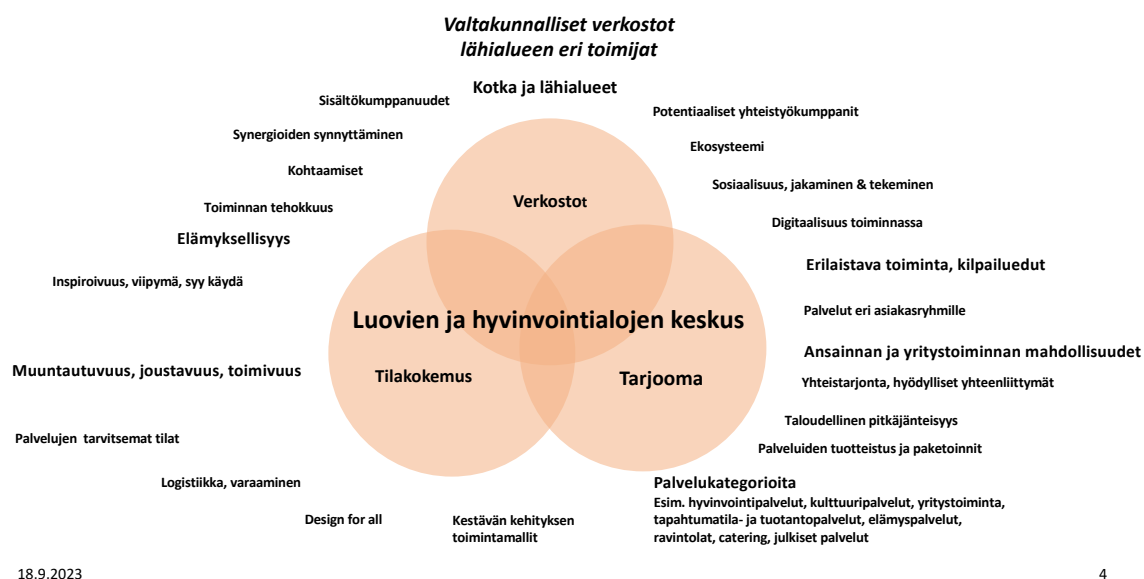
Outi Raatikainen ja Henna Helander

2. KOTKANSAAREN ENTISEN SAIRAALAN NYKYTILANNEKATSAUS

2.1. Kotkan kaupungin tavoitteet, visio keskukselta

Luovien ja hyvinvointialojen keskus Luodon visio on antaa uusi elämä entiselle sairaala-alueelle, yhdistää kotkalaisia kulttuurin ja hyvinvoinnin palveluja tarjoavia toimijoita sekä synnyttää uutta yhteistoimintaa, synergiaa ja kulttuurihyvinvoinnin monialaisia innovaatioita sekä tarjoaa mahdollisuuksia laajaan oppilaitosyhteistyöhön. Luoto kehittää harrastustoimintaa ja vahvistaa alan näkyvyyttä, ammattimaistumista ja työllisyyttä. Luoto antaa Kotkan kulttuuri- ja kulttuurihyvinvointipalveluille mahdollisuuden nousta uudelle tasolle myös kotkalaisten mielissä.

Näkökulmiamme konseptisuunnitteluun



2.2. Kotka toimintaympäristönä

Kotka on noin 51000 asukkaan kaupunki, jolla on vahva teollinen historia ja tarpeita elinkeinorakenteen monipuolistamiseen. Kaupungin väkiluku on ollut laskeva, sama koskee Kotkansaarta alueena. Väestö on ikääntyvää luoden näin lisääntyvää tarvetta hyvinvointialan ja hoiva-alan palveluille. Samalla on panostettava koulutettujen nuorten pysymiseen paikkakunnalla ja lapsiperheiden viihtyvyyteen, jotta alueen yrityksille löytyy osaavaa työvoimaa, ja jotta yritykset kokevat Kotkan kiinnostavaksi sijaintipaikaksi. Nämä tavoitteet on huomioitu Kotkan kaupunkistrategiassa vuodelle 2030.

Kotkansaari on kuitenkin muutoksessa, koska XAMKin kampus valmistuu Kantasatamaan ja tuo mukanaan ison joukon opiskelijoita, jotka mieluusti myös muuttaisivat Kotkansaarelle, jos opiskelija-asuntoja saarella olisi riittävästi. Saarelle muodostuu koulutuskeskittymä. Kotkansaarelle on myös valmistunut SatamaAreena, joka tapahtumillaan elävöittää saarta ja luo osaltaan mahdollisuuksia luovien alojen osaajien työllisyydelle.

2.3. Kotkan kulttuuri- ja hyvinvointipalveluista

Kaupungilla on Kotkassa iso rooli kulttuuripalvelujen rahoittajana (esimerkiksi Kymi Sinfonietta ja Kotkan Teatteri). Kulttuuri-toimintaa järjestävät yhdistykset toimivat pääosin avustusten ja vapaaehtoistyön varassa. Kotkassa on monipuolinen kulttuurielämä ja aktiivisia harrastajia, yhdistyksiä kuten Kotkan kulttuuriyhdistys, Kotka Jazz, Kotkan Muusikot ja Kotkan Taiteilijaseura sekä perinteisiä tapahtumia kuten

esimerkiksi Meripäivät ja Lohisoitto. Kaupungin, yhdistysten ja vapaaehtoisten järjestämää kulttuuritoimintaa järjestetään esimerkiksi Kotkan konserttitalossa, Nelosteatterissa, Merikeskus Vellamossa, kirjastoissa, Karhulan Kyminsuussa, Yhteisötila Messissä, Monikulttuurikeskus Myllyssä, Sunilan Kantolassa, Galleria Uusikuvassa, Kinopalatsi- ja Trio 1-2-3-elokuvateattereissa, Haukkavuoren näkötorjissa, nuorisotaloissa sekä Kotkansaaren monissa puistoissa ja kaupunginosien tapahtumailloissa. SatamaAreena nostaa Kotkan kaupallisen suurten konserttien tarjonnan uudelle tasolle. Kaupungista löytyy myös aktiivista nuoremman sukupolven kulttuuria kuten nuorisoteatteri ja nuorten tekemiä tapahtumia kuten Puistosessarit ja Joutomaa-festivaali/kollektiivi, joka on jo hyödyntänyt entisen sairaala-alueen ruumishuonetta.

Kotkan elinvoimalautakunta hyväksyi 2.6.2020 Kotkan kaupungin kulttuurisuunnitelman, ja kaupunginvaltuusto vahvisti sen 17.8.2020. Dokumentin nimi muutettiin 8.12.2020 Kotkan kaupungin kulttuuriohjelmaksi. Ohjelman laatimisen yhteydessä tehtiin laajoja verkkokyselyitä, joiden vastauksista ohjelma sai sisältöpainotuksensa musiikkiin, elokuvaan ja kuvataiteisiin. Musiikilla ja kuvataiteilla on vahva harrastajakunta ja yhdistykset, jotka tarvitsevat tiloja toiminnalleen. Ohjelma kirjaa kyselyihin perustuen lukuisia kehittämiskohteita, muun muassa luovien alojen keskuksen saamisen ja musiikkiopiston tilakysymyksen:

Kaupunginvaltuustossa vuonna 2020 hyväksytty Kotkan kaupungin kulttuurisuunnitelma toteaa, että tapahtumakeskuksen sisällöntuotantoa tukemaan pyritään perustamaan Kotkan luovien alojen keskus. Taide- ja kulttuuritoimijoille, tapahtumille, oppilaitoksille ja luovien alojen yrityksille tarkoitettu keskus tarjoaisi edullisia ja synergiaa luovia työskentely- ja kokoustiloja, toimien vetovoimatekijänä luovien alojen yrityksille sekä Kotkaan muuttaville taiteen ja kulttuurin ammattilaisille. Keskus tarjoaisi alustan kaupunkilaisten tapahtumille ja ruohonjuuritason kulttuuritoiminnalle. Keskuksen suunniteltu toteuttamisaikataulua Kulttuurisuunnitelma arvioi vuonna 2020, että luovien alojen keskus voitaisiin ottaa käyttöön jo vuonna 2023. (Pandemia vaikutti aikatauluun.) Kaupunginosista vastaajat suosivat eniten Kotkansaarta ja Karhulaa. Tapahtumapaikkoina käytetyimpiä olivat kaupungin vuokratilat ja ulkopaikat.²

Musiikkiopiston tilantarve on akuutti. Useassa toimipisteessä toimiminen ei ole omiaan tukemaan opiston kehittämistä ja opettajien yhteisöllisyyttä. Osa sen tiloista on toimintaan ja työpaikaksi lähes soveltumattomia. Musiikkiopisto on perustanut musiikkiteatterilinjan, joka edellyttää isompia yhteisiä koulutustiloja.

Kotkan seudun musiikkiopisto on perustettu 1946, ja se on yksi vanhimpia kannatusyhdistyspohjaisia musiikkiopistoja Suomessa. Opiston toiminta-alue on Kotka, Hamina, Pyhtää, Virolahti ja Miehikkälä. Sen toiminnassa on mukana noin 850 oppilasta ja noin 50 korkeakoulutettua musiikkipedagogia opettajana. Opiston toimipisteet sijaitsevat Kotkassa ja Haminassa. Opisto kuuluu opetustuntikohtaisen valtionavun piiriin, antaen musiikin laajan oppimäärän mukaista taiteen perusopetusta. Musiikkiopisto tarjoaa opetusta kaikenikäisille. Varhaisiän musiikkikasvatus (muskari) tavoittaa 0- 7-vuotiaat. Perus- ja syventävät opinnot ovat musiikin laajan oppimäärän mukaista taiteen perusopetusta, joiden sisällöt ja tavoitteet perustuvat Opetushallituksen määrittelemään opetussuunnitelmaan. Suurin osa opiston oppilaista on kouluikäisiä (7 - 18-v.) lapsia ja nuoria. Opistossa toimii myös avoin osasto, jonka opintosisällöt oppilas voi itse määrittää. Opetusta annetaan lähes kaikissa klassisen musiikin instrumenteissa, bändisoittimissa sekä laulussa. Kotkan seudun musiikkiopistossa toimii useita eri tason puhallin- ja jousiorkestereita sekä kuoroja.³

2.4. Kotkan hyvinvointitoimijat

Kotkassa on myös joukko merkittäviä, eri ikäryhmille ja eri tarpeisiin hyvinvointipalveluja tuottavia yhdistyksiä, joiden toiminta on erittäin tärkeää ja hyvin organisoitua ammattitekemistä esimerkiksi mielenterveyshuolissa ja mielenterveysongelmien ennalta ehkäisyssä, vanhustyössä, syrjäytymisen ehkäisyssä sekä tukiyöllistämisessä.

² <https://www.kotka.fi/wp-content/uploads/2021/01/Kotkan-kaupungin-kulttuuriohjelma-2020-2025.pdf>

³ <https://www.kotka.fi/wp-content/uploads/2021/01/Kotkan-kaupungin-kulttuuriohjelma-2020-2025.pdf>

- MIELI Kotkan seudun mielenterveys ry on valtakunnallisen MIELI ry:n paikallisjärjestö, joka tekee **ennalta ehkäisevää mielenterveystyötä** antamalla tietoa mielenterveydestä ja auttamalla asiakkaitaan löytämään tukea ja apua elämän kriisitilanteisiin. Toiminnan ytimenä on hyvinvointiryhmät eri kohderyhmille. Yhdistys auttaa mm. Kotkassa asuvia maahanmuuttaneita kotoutumaan ohjaamalla pienryhmiä. Se järjestää myös digiopastuksia, lasten kerhoja, juttu- ja muisteluryhmiä palvelutaloyhdistyksen asumisyksiköiden asukkaille. Toimintaa rahoittavat Sosiaali- ja terveysjärjestöjen avustuskeskus (STEA), Mieli ry, Kotkan kaupunki ja Kymenlaakson Osuuspankki.
- Kotkan Korttelikotiyhdistys ry on **välityömarkkinatoimija**, joka järjestää muun muassa työelämävalmennusta, kuntouttavaa työtoimintaa, kodinhoitopalveluita ja työpajatoimintaa, digitutorointia sekä kohtaamisia viidessä eri toimipisteessä. Yhdistys osallistuu työvoimapoliittisiin hankkeisiin ja työllistää vuosittain noin 200 pitkään työelämän ulkopuolella ollutta. Kumppanuustalo Viikarin toiminnan ylläpito kuuluu yhdistyksen pysyvään toimintaan STEAn rahoituksella.
- Kotkan seudun sosiaalipsykiatrinen yhdistys Kakspy ry on **mielen ja päihdetyön asiantuntijaorganisaatio**, joka tukee asiakkaitaan toipumisessa ja järjestää kuntouttavaa työtoimintaa. Yhdistyksellä on klubitoimintaa, perhe- ja läheistyötä, teemallisia päivätoimintaryhmiä ja avoimia kohtauspaikkoja. Esim. kulttuuripaja KotHam on nuorille suunnattua ryhmämuotoista vertaistoimintaa. Yhdistys on kokenut hanketoimija, joka koordinoi esimerkiksi kansainvälistä Erasmus+-kumppanuushanketta ”Involvement in Recovery orientation”. Yhdistyksen ja ALVI ry:n yhteiskunnallinen yritys Kakspy Palvelut Oy järjestää tuettua asumista. Yhdistyksellä on myös osakeyhtiö kiinteistöjenhallintaa varten.

Sairaala-alueen ja keskuksen sisältöalueiden kehittämisen avaintoimijat löytyvät yllä mainituista kulttuurin ja hyvinvoinnin toimijoista, jotka kaikki ovat osoittaneet kiinnostuksensa entisen sairaalan tiloihin siirtymiseen.

Kotkan luova yrittäjyys

Kotkassa on luovien alojen yrityksiä ja ammattilaisia. Cursorin yrityskehitystoiminnot huomioivat kaikkien niiden kehittämisen Karhulan teollisuuspuiston StarttiSatamassa ja Kantasatamaan suunnitellussa yrityskeskuksessa sekä muussa toiminnassaan. Kotkan pienyrittäjät ja freelancerit hyötyisivät sairaalan alueelle sijoittuvan, yhteisöllisen työtilan mahdollisuudesta. Vuokrattavat, edulliset kokoushuoneet ja työhuoneet voivat palvella monia ilman erillistä yrityskehittämistoimintaa samoissa tiloissa..

Alueen oppilaitokset

Oppilaitoksista Ekami ja XAMK ovat kiinnostuneita sairaala-alueesta oppilaitosyhteistyön alustana. Alueen rakennukset tarjoavat Ekamille runsaasti mahdollisuuksia käytännön opetukseen rakennuksen korjaamisessa ja ylläpidossa. XAMK on vahva hanketoimija, jolle erilaiset kehittämisen yhteistyökumppanuudet esimerkiksi kulttuurisen hyvinvoinnin, liiketoiminnan ja hoivatyön suhteen luovat isoja mahdollisuuksia entisen sairaala-alueen toimijoiden kanssa.

Työn kuluessa kaikki mainitut olevat tahot on kontaktoitu ja osallistettu keskusteluun. Kaikilla näillä yhdistyksillä on suuri kiinnostus entisen sairaalan tiloihin ja kulttuurihyvinvointiin liittyvien toimintojen järjestämiseen. Kaikki myös tekevät yhteistyötä keskenään lukuisissa eri projekteissa. Kulttuurihyvinvointia edistävä konsepti entisen sairaalan suhteen avaa niille mahdollisuuksia uusiin projekteihin.

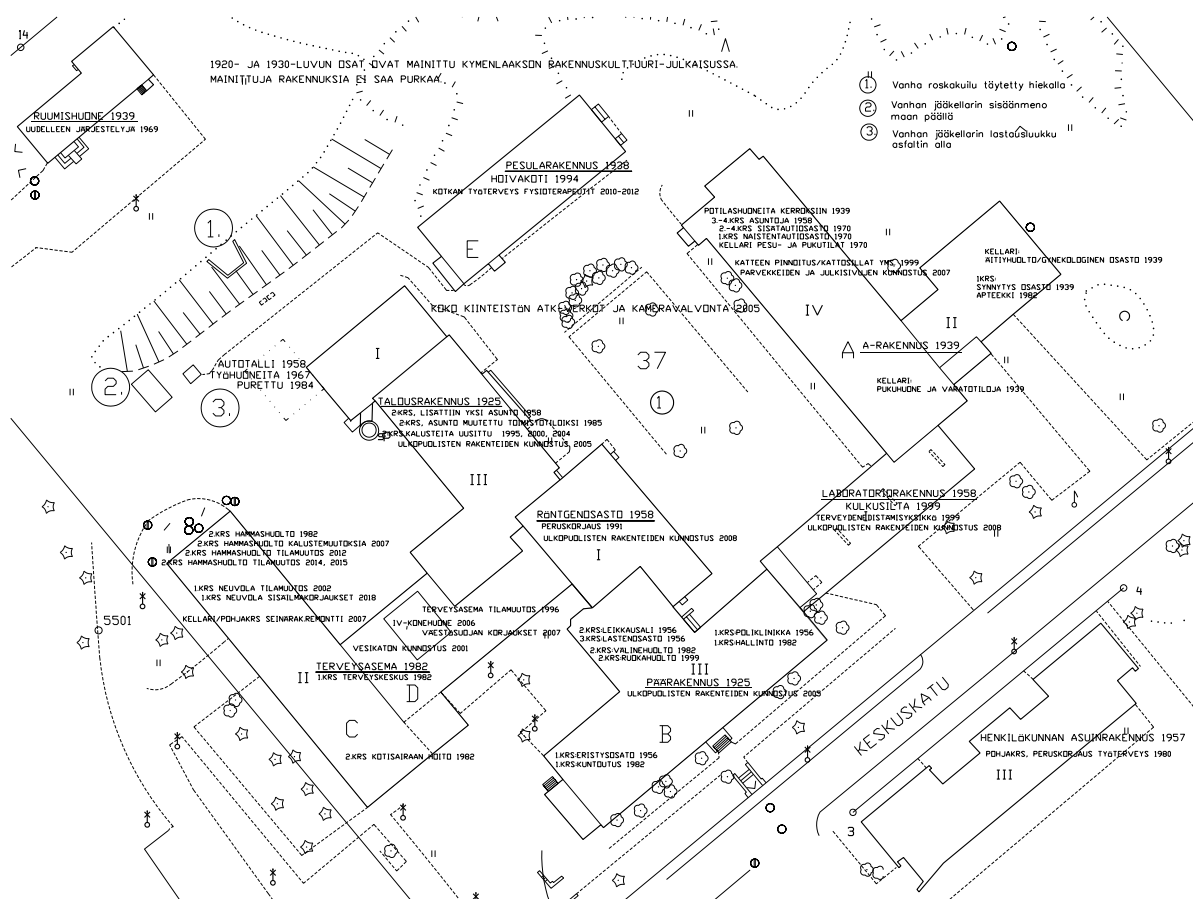
2.5. Kotkansaaren entisen sairaalan rooli kaupungin kehityksessä

Kotkansaaren entisen keskussairaalan alue ovat osa kotkalaisten identiteettiä ja kaupungin historiaa. Alueen rakennukset aiheuttavat kaupungille säännöllistä ylläpitokulua kuukausittain noin 3 €/m² myös tyhjillään ja toisarvoisessa käytössä. Kuntoraporttien mukaan rakennuksien ylläpito jatkossa edellyttää joka

tapauksessa myös isompia korjauksia (katto, LVIS jne.), ellei arvorakennuksiksi miellettyjä rakennuksia haluta kokonaan menettää huonolla hoidolla, ilman säännöllistä käyttöä.

Rakennuskokonaisuus vastaisi hyvin Kotkan kulttuurisuunnitelman tavoitteena olleen luovan ja hyvinvointialan keskuksen tarpeisiin. Se voidaan ottaa vaiheittain käyttöön, nyt kaavaillut toiminnot sopivat vanhimman osan sisätiloihin hyvin, samoin kuin vähitellen tehtävien korjausten ideologia. Toiminnan kannalta tarvitaan vain pieniä tilallisia muutostöitä ja yhden 200-300 henkeä vetävän kokoontumistilan aikaansaaminen. Se syntyisi luontevimmin entisen röntgenosaston tiloihin (jossa on kevyet väliseinät) joko peruskorjauksella tai purkamalla röntgenosasto ja rakentamalla sen tilalle yksinkertainen, avoin kokoontumistila. Vrt. Kaapelin malli Helsingissä (kiinteistöä korjataan vähitellen, kun varoja löytyy). Tämä sopii myös toimijoiden ideologiaan ja vuokranmaksukykyyn hyvin. Useimmat tilasta kiinnostuneet toimijat saavat avustuksia kaupungilta ja muista lähteistä. Nämä toimijat ymmärtävät alueen ja sen rakennusten arvon. Kulttuuri ja hyvinvointi viihtyvät inspiroivassa vanhassa, eikä uudisrakentaminen kovine hintoineen olisi ympäristönä edes inspiroiva.

3. KOTKAN ENTISEN KESKUSSAIRAALARAKENNUKSEN TILAKOKONAISUUS JA ALUE



Sen symmetrinen fasadi Keskuskadulle on lähes jokaiselle kotkalaiselle tuttu. 1920-luvulla rakennetun kolme kerroksisen rakennuksen keskellä on myös koko rakennuskompleksin pääsisäänkäynti.

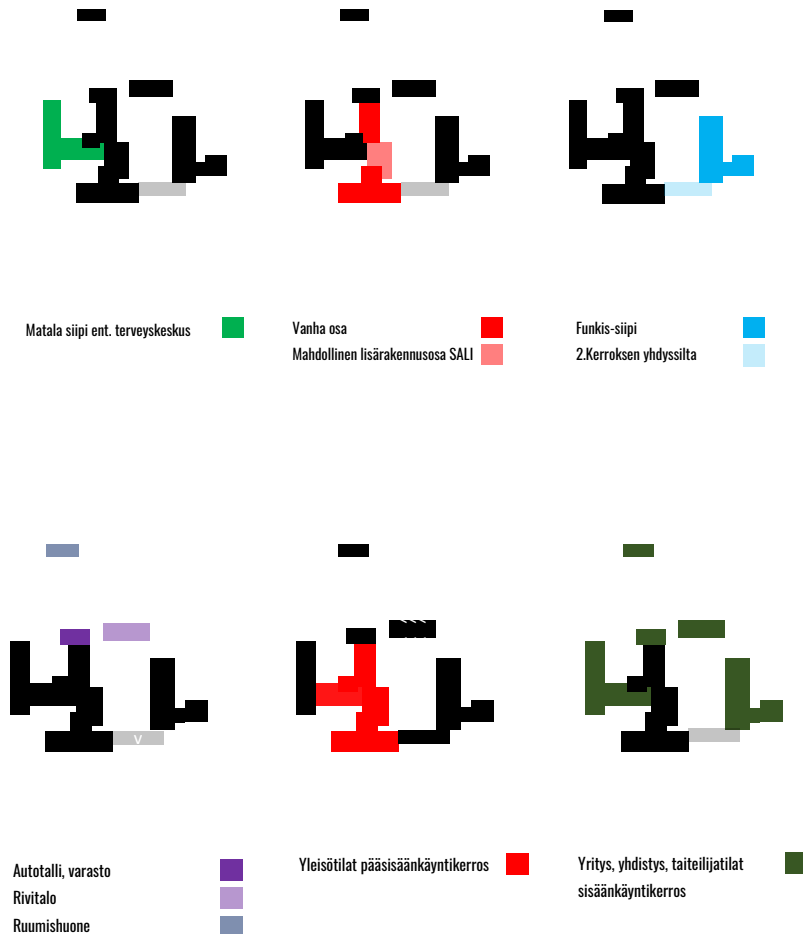
Vanhimman rakennuksen takana, pihanpuolella on toinen yhtä vanha ja yhtä korkea rakennus. Nämä kaksi rakennusta muodostavat yhdessä koko sairaala-alueen pääakselin, ryhdikkään arkkitehtonisen kokonaisuuden. Niiden välissä on myöhemmin rakennettu yksikerroksinen nivelosa.

Entisen sairaala-alueen rakennukset ovat valmistuneet 50 vuoden aikana. Silti niiden arkkitehtoninen henki on ulkoa yllättävän yhdenmukainen. Kaikki rakennukset ovat lämpimän vaaleiksi rapattuja, yksinkertaisia ja selkeitä. Vanhin, hieman linnamainen osa dominoi kompleksia monimuotoisella tiilikatollaan ja korkeilla kerroksillaan, ryhdikkäänä ja vankkana. Linnamaisuuden mielikuvaa ruokkivat myös myöhempien rakennusten sijoittelu tontille.

Pääakselia korostavat sen molemmilla puolilla siipirakennukset, joiden väliin muodostuvat eriluonteiset pihat. Vaikka siipiosat jättäytyvät sivuun visuaalisesti, ovat ne linjakkaita oman aikansa rakennuksia. Idän puolella 1930-luvulla rakennettu neljäkerroksinen, sulavalinjainen funkis-siipi ja lännen puolella 1960-70 luvun vaihteessa rakennettu pääosin kaksikerroksinen terveyskeskus, ns. matala siipi.

Funkis-siiven ja vanhan akselin välissä on vihreä puistopiha. Sen pohjoisreunassa on lisäksi erillinen, vähäeleinen, yksikerroksinen asuntolarakennus. Matalan siiven ja vanhan akselin välissä rinteen puolella on huoltopiha, jota reunustaa matalia täydennysrakennusosia.

Lisäksi sairaalakokonaisuuteen kuuluu myös kauempana, alarinteen reunassa sijaitseva yksikerroksinen, tiilinen ruumishuone.



ASEMAKAAVA

Asemakaava on vuodelta 1969. Tontti on merkitty 'Sairaaloiden ja muiden sosiaalista toimintaa palvelevien rakennusten korttelialue'. Rakennusoikeutta on yhteensä 12 000 k-m². Rakennusoikeudesta on käytetty 11800 k-m².

Asemakaavan varhaisesta tekoajankohdasta johtuen, asemakaavassa ei ole suojelumerkintöjä. Asemakaavasuojelumerkinnät helpottavat muun muassa soveltuvien teknisten ratkaisuiden läpimenoa, esimerkiksi jos halutaan palauttaa painovoimainen ilmanvaihto, on se helpompaa rakennusluvituksessa, kun rakennus on suojeltu ja toimi on entisöivä.

Tilat entisen keskussairaalan alueella



3.2. Arkkitehtonisia kehittämisperiaatteita

Orientaatio

Entinen sairaalakokonaisuus on kompaktisti rakennettu. Etäisyydet talon sisällä on haluttu pitää mahdollisimman lyhyinä. Tiiveydestä huolimatta alueesta on saatu vaihteleva ja jäsennelty, ja hakkaavaa toisto on vältetty. Eri oloiset rakennukset ja teemalliset pihat tekevät kokonaisuuden hallinnasta selkeän myös käyttäjilleen, ja auttavat eri paikkojen hahmottamisessa eli orientaatioissa.

Valo-olosuhteet ja näkymät

Mittakaavaltaan alue on inhimillinen. Rinnetonnttia on hyödynnetty monipuolisesti, rakennukset vaikuttavat kokoaan pienemmiltä osittain rinteeseen upoten, huoltopiha laskeutuu puisto- ja sisääntulopihoja alemmaksi. Rinteen hyödyntäminen säilyttää pihojen valoisuuden ja mahdollistaa myös hyvät luonnonvalo-olosuhteet rakennusten sisätiloissa. Tähän vaikuttaa myös se, että rakennukset ovat uusiin rakennuksiin verrattuna ns. kapearunkoisia. Se tarkoittaa valoisampia ja pohjapiirroksiltaan neliömäisempiä huonetiloja.

Valoisien ikkunallisten huoneiden toinen poikkeuksellisen miellyttävä ominaisuus on ulkonäkymät. Rakennusten sijoittuminen rinnetontille eri ilmansuuntiin tarjoaa lavean kirjon erilaisia näkymiä ja vuorokauden vaihteluja riippuen, missä huone sijaitsee. Yläkerrosten ikkunoista ja parvekkeilta avautuvat laajat, merellisen urbaanit näkymät, alakerroksista taas mieltä rauhoittavat, puistomaiset näkymät.

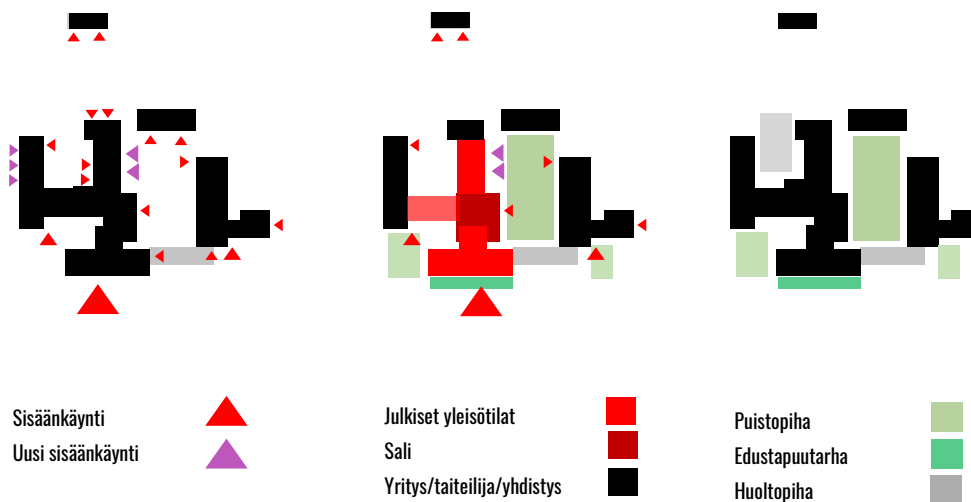
3.3. Toiminnallinen rakenne

Tilojenkäytön ryhmittely

Rakennussiipien erittäin korkeatasoiset rinnetonttiratkaisut tekevät rakennuksen uusiokäytön helpommaksi. Sisäänkäyntejä rakennukseen on poikkeuksellisen monta, joka mahdollistaa rakennuksien toiminnallisen jakamisen monin eri tavoin. Tämä helpottaa myös kulunvalvontaa, joka on monen toimijan rakennuksessa yksi haastavimmista asioista. Erityisesti kun on tarve useille yhteisille tiloille ja palveluille.

Sisä- ja ulkotilojen yhteydet

Rinneratkaisussa tilat voivat hyödyntää pihatiloja nykyistä monipuolisemmin. Sairaala on ollut sisäänpäin kääntynyt toiminnoiltaan, mutta tuleva käyttö voidaan rakentaa ympäristöä merkittävästi aktivoivien. Ulkotilojen ja sisätilojen uudenlaisia tapoja kannattaa tutkia sekä toiminnoista käsin että yleisöä hyödyntäen. Tarvittaessa uusia uloskäyntejä voidaan tehdä erityisesti matalaan siipeen. Vanhan asuinosan alakerran uloskäynnit parantavat sekä keskiosan tilojen käytettävyyttä että aktivoivat pihaa esimerkiksi kahvila-ravintolan pihaterassina.



Vanhassa osassa ja myös funkissiivessä on parvekkeita. Niitä kannattaa käyttää aktiivisina tekemisen paikkoina, eikä ainoastaan esiintymis- ja konserttipaikkoina. Hyvinvointiin liittyvä ruokatuotanto ja kukkien ja ötököiden tuoma monimuotoisuus ilahduttaa käyttäjäryhmiä laajemmin. Myös pienen talvipuutarhan tekeminen rakennuskompleksin osaksi voisi olla kustannuksiltaan vähäinen ja vaikutuksiltaan merkittävä.

Käytävät

Sairaala on rakennettu suorien käytävien ympärille, missä kerrosten välinen liikenne tapahtuu joko rakennuksen keskellä tai päissä sijaitsevien hissien ja portaiden kautta. Pääosin käytävät ovat keskeiskäytäviä, joiden päissä on suuret ikkunat. Käytävät ovat leveitä, joten tilatehokkuus on pienempi, kuin ns. avotila- tai monitilatoimistorakennuksissa. Toisaalta käytäviä voidaan myös hyödyntää esimerkiksi eri toimijoiden näyttelytiloina.

Huoneet

Rakennukset ovat uusiin rakennuksiin verrattuna ns. kapearunkoisia. Se tarkoittaa keskimäärin valoisampia ja pohjapiirroksiltaan neliömäisempiä huonetiloja kuin uudemmissa rakennuksissa, huonetilat eivät siis ole putkimaisia. Neliömäiset huoneet on helppo kalustaa eri tavoin. Tämä lisää huoneiden käyttömahdollisuuksia.

Huoneiden väliset seinät ovat pääosin paikallamuurattuja. Ne takaavat lähtökohtaisesti kohtuullisen ääneneristyksen, jota on tarvittaessa kohtuullisen helposti parantaa. Kaikki väliseinät eivät ole kantavia,

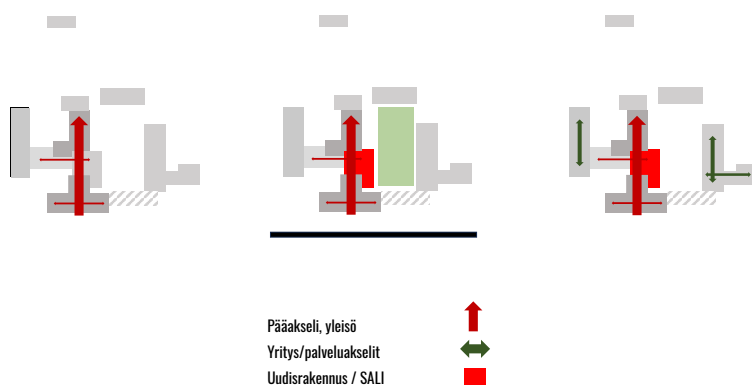
joten suurempien tilakokonaisuuksien esimerkiksi kahden huoneen yhdistelmien tekeminen on verrattain yksinkertaista.

Huoltokäytävät

Rakennukset yhdistyvät myös liitososilla ja maanalaisilla huoltokäytävillä toisiinsa. Liitososat ovat valoisia ja monikäyttöisiä tiloja eri tilaryhmien välillä. Huoltokäytävät ovat lähinnä huoltohenkilökunnan käyttöön soveltuvia. Kellaritiloissa on myös saatavilla käyttäjiä hyödyntäviä varastotiloja.

JULKISET TILAT

Sisäänkäyntiakselilla kävijän pitää pystyä orientoitumaan ja inspiroitumaan, saamaan esimakua paikan tarjoamasta toiminnasta.



Pääsisäänkäynti ja pääkseli

Sairaalan pääsisäänkäynti tulee säilyttää jo pelkästään alueidentiteetin takia vanhalla paikallaan. Kaikki satunnaiset kävijät on syytä ohjata yhdelle sisäänkäynnille, jonka jälkeen tarjolla on yleisölle avoimia tiloja.

Sisääntuloon on syytä panostaa sekä opastuksen selkeyteen että lämpimän ja energisoivan tunnelmaan. Tulijalle pitää tulla rauhallinen ja tervetullut olo, kaikkea ylenmääräistä visuaalista rompetta pitää välttää. Informaation pitää olla vain välttämätöntä, jotta kävijä löytää seuraavan mieleisen paikan. Paikka täytyy helposti ihmisistä, joten kalustuksen tulee olla vähäistä. Sisääntulon lähetyillä tulee olla lukittavat lokerikot ja yleisöwc-tilat. Parasta on, jos sisääntulon yhteyteen voi sijoittaa aulapalvelun, ja kävijä voi kohdata tarvittaessa ihmisen.

Sisääntulokerros kannattaa pitää yleisölle avoimena tilana tai vähintään yleisölle lyhytuoikattavana tilana. Vaihtuvat näyttelyt, hankenäyttelyt ja erityisesti ilman aikataulua tapahtuvat suuren yleisön tapahtumat ovat hyviä sisääntulokerroksen toimintoja. Sen sijaan kerrokseen ei kannata sijoittaa toistuvia toimintoja tai muuta kuin suoraa yleisöä palvelevaa hallintoa.

Sisäänkäyntiakseli on pääsisäänkäynnistä suoraan eteenpäin johdettava pääkseli. Akseli kulkee molempien vanhojen sairaalarakennuksen kautta ja niiden välisen yksikerroksisen yhdyssiiven kautta entinen ns. röntgentila.

Kahvila-ravintola

Kahvila-ravintola on Hyvinvointi- ja kulttuurikeskuksen sydän. Sen tulee ilmentää sekä taustayhteisöjensä käsitystä ravinnon merkityksestä sekä ihmisen hyvinvoinnin että kulttuurin kannalta. Visuaalisuus tulee olla hallittua, mutta niin että vanhan rakennuksen historia ja säröt tekevät siitä lempeää ja monimuotoista.

Pihanpuoleisen vanhanrakennuksen sisäänkäyntikerroksessa on sijainnut sairaalan ravintolatilat, keittiön sijoittuessa useaan osaan. Vanhan asuintalon sisääntulokerroksen kaksi suurta tilaa on paras paikka

kokonaisuuden ravintola- ja kahvilapalveluille. Ns. alakeittiön umpeenmuuratut oviaukkojen palauttaminen aukaisee kahvilan myös kauniille puistopihalle ja tekee tilasta valoisan ja kutsuvan. Keittiön sijoittaminen on tasoeroista johtuen hieman haasteellista, muttei lainkaan mahdotonta.

Suuri sali ja mahdollinen uudisosa

Ns. röntgentiloille rakennettu yksikerroksinen liitososa pääsisäänkäyntiakselilla on keskeisellä kohdalla toimintojen onnistumisen suhteen. Liitoskohta on myöhemmin rakennettu ja luonteeltaan sokkeloinen. Aluetta tulee kehittää voimakkaasti yleisölle avoimeksi ja miellyttäväksi ympäristöksi.

Rakennuskokonaisuudesta puuttuu suurehko sali, jota voitaisiin käyttää muun muassa pienimuotoisiin konsertteihin, tanssitapahtumiin sekä taidenäyttelyihin.

Liitososan purkaminen mahdollistaisi uuden puisen, yksikerroksisen saliosan rakentamisen pääakselille. Toinen vaihtoehto on tutkia väliseinien purkua, ja rakentaa sali nykyisen liitososan sisälle. Vaikeutena tällöin tulee olemaan ainakin matala huonekorkeus.

3.4. Tilojen kunto

Tilojen kunto on selvitetty kesällä 2023 kaupungin toimitilahallinnon teettämässä kuntoraporteissa. Niiden perusteella tilat ovat täysin mahdollisia suunniteltuun käyttöön. Lisätietoa sisäilma-asiantuntija Ismo Kirves / Toimitilahallinto, Kotkan kaupunki.



3.5. Korjaamisen periaatteet

Kotkansaaren entinen sairaalarakennus on toiminut sairaalana ja terveyskeskuksena ennen tyhjilleen jäämistä. Tyhjät kiinteistöt alkavat rapistua nopeasti, vaikka niissä ylläpidettäisiin peruslämpöä. Päällisin

puolin, pinnallisesti katsoen rakennukset näyttävät yllättävän hyvä kuntoisilta. Julkisivut näyttävät hyvin pidetyiltä.

Nykyisen rakennuslain mukaan, vanhojen rakennuksien korjauksissa tulee noudattaa ns. hienovaraisen korjaamisen periaatetta. Se tarkoittaa, että rakennuksia ei tarvitse korjata nykynormiston mukaisiksi vaan rakennusten ominaispiirteet tulee säilyttää. Rakennuksien ominaisuuksia ei tarvitse parantaa, mutta niitä ei saa myöskään huonontaa. Henkilöturvallisuutta ei saa kuitenkaan vaarantaa.

Rakennuskokonaisuudesta tulee laatia rakennushistoriallinen selvitys rakennuskokonaisuuden merkittävyyden takia. Hankesuunnitteluvaiheessa tulee laatia karkea aluepriorisointi kartta joka kerroksesta. Karttaan tulee merkitä liikennevalovärein alueet, jotka tulee säilyttää / palauttaa; alueet, joissa tietyt periaatteet tulee säilyttää esimerkiksi alkuperäiset lattiapinnat, oviaukkojen rytmi tai tilan yleishahmo; alueet, joissa voi tehdä käytännössä katsoen lähes mitä vain toimintojen tarpeiden mukaan.

Rakennuskokonaisuuteen sopisi hyvin jatkuvan korjaamisen periaate hienovaraisen korjaamisen periaatteen lisäksi. Jatkuvassa korjauksessa pyritään välttämään laajamittakaavaista peruskorjausta vaan tilojen kunnossapitoon ja jatkuviin pieniin korjauksiin panostetaan normaalia enemmän. Tämä korjaustapa sopii erityisen hyvin kohteeseen, jossa käyttö vaihtelee ja korjaaminen voi olla osa kulttuuri- ja hyvinvointitoimintaa koulutuksen ja työllistämisen lisäksi.

3.6. Tilojen teknisten järjestelmät

Periaatteita

Rakennuksien peruskorjauksista noin 70 % on LVIS-korjauksia. Vähentämällä eri teknisten järjestelmien määriä, voidaan vähentää samalla myös ylläpito- ja myöhemmin uusien korjausten kustannuksia. Sairaalassa on ollut useita teknisiä järjestelmiä, joille ei ole enää käyttöä. Ne tulee vähitellen purkaa alakattojen päältä, huoneiden seiniltä ja hormoneista. Myös seinien keskellä olevia alumiinisia sähkökouruja voidaan poistaa, ja vapauttaa seiniä turhista jakolinjoista. Samalla voitaisiin purkaa alakattoja erityisesti käytävistä ja keskittää niitä vain pieneen osaan huonetiloista, kun järjestellään teknisten installaatioiden paikkoja uudelleen.

Purkaminen ja suunnittelu voidaan tehdä rakennus kerrallaan.

Sähkö

Sähkökaapelit ovat nykyisin tilaa vieviä kaapelimattoja. Sähköistys tulee suunnitella uutta käyttöä palvelevaksi, muttei ylimitoittaa. Sähkösuunnittelun periaatteiden jälkeen voidaan luoda tapa, tehdä sähköistystä rakennus, kerros tai muu luonteva osa kerrallaan.

Valaistus

Valaistuksen pääperiaatteet tulee luoda kokonaisuudesta pienempiin osiin päin. Valaistuksen väri tulee olla koko rakennuskokonaisuudessa yhtenäinen, lämmin valkoinen esimerkiksi 3000 Kelviniä on sopiva yleisempiin toimintoihin. Värilämpötila on oleellinen myös kokonaisuuden ulko-olemuksen kannalta.

Ulkovalaistuksen tulee tukea paikkojen tunnelmaa ja toimintaa. Varsinaisia julkisivuvalaistusta ei tarvita, kun valo tulee itse toimintojen valaistuksen kautta. Pihat voidaan valaista hämärän aikaan kevyesti, jotta niissä on turvallista kulkea ja jotta sisäänkäynnit ovat havaittavissa.

Kulunvalvonta

Sairaalan aikainen sähköinen kulunvalvonta on käyttöikänsä loppuvaiheessa. Kulunvalvonnalle on olemassa kevyempiä uusia lukitusperustaisia vaihtoehtoja, jotka eivät tarvitse ovien sähköistyksiä ja sitä kautta myös säännöllistä huoltoa.

Netti

Toimiva käyttäjilleen ilmainen nettiyhteys on rakennuksen monimuotoisen toiminnan kannalta perusedellytys.

Ilmanvaihto

Kaikki rakennukset ovat alun perin toimineet painovoimaisella ilmanvaihdolla tai ehkä 1970-luvun osissa on ollut ns. likaisten tilojen koneellinen poistoilma. Sairaala-aikana tiloissa on siirrytty koneelliseen tulo- ja poistoilmanvaihtoon.

Kiinteistön ylläpidon kannalta ja esimerkiksi musiikin harjoitteluun liittyvien vaatimusten kannalta, painovoimainen ilmanvaihdon palauttaminen on harkitsemisen arvoinen asia. Painovoimainen ilmanvaihto toimii parhaiten korkeissa tiloissa, joita löytyy erityisesti sairaalan vanhimmista osista.

Koneellisen ilmanvaihdon paineolojen hallinta on vanhoissa rakennuksissa erityisen haastavia, koska rakennuksia ei ole tehty tiiviiksi ns. pullotaloiksi. Painovoimaisessa ilmanvaihdossa ei voida tehdä lämpimän ilman takaisinottoa LTO:ta, mutta painovoimaisen vähäisempi sähkönkulutus kompensoi puolestaan tätä. Ilmanvaihtolaitteiston elinkaari on myös lyhyehkö. Myös painovoimainen ilmanvaihto ja sen käyttö vaatii panostusta. Se tulee suunnitella huolella ja myös siihen liittyvät rakenteelliset asiat.

Toisaalta, näin isossa kokonaisuudessa voi olla halua satsata myös ylimääräiseen tekniseen henkilökuntaan joka ylläpitää ja säätää kiinteistön teknisiä järjestelmiä jatkuvasti ja rakentaa kokonaisuuteen uusi koneellinen ilmanvaihtojärjestelmä. Samalla se tarkoittaisi myös uusien alakattojen ja todennäköisesti uusien hormien asentamista. Nykyinen järjestelmä lienee käyttöikänsä päässä.

Vesi- ja viemärintä

Tyhjillään oleva rakennus ruostuttaa nopeasti vesi- ja viemäriverkoston. Vesi- ja viemäriverkoston perusteellinen kuvantaminen perusverkoston osalta on hyvä lähtötieto seuraavaan vaiheeseen ja korjausten tavan määrittämiseksi esimerkiksi riittääkö sukitus toimenpiteeksi. Samalla selviää, voidaanko nykyisiä vesipisteitä käyttää ilman korjausta esimerkiksi taiteilijoiden ateljeetiloissa. Tilojen saaminen matalalla kynnyksellä käyttöön on tärkeää.

Sairaalassa on lähes joka huoneessa vesipisteet. Tuleva käyttö tarvitsee vesipisteitä huomattavasti olemassa olevaa vähemmän. Vesi- ja viemärintätarpeita pitää keskittää ja vähentää.

Haitta-aineet

Kaikissa kiinteistön rakennuksissa, joissa kartoitusta ei ole tehty, on hyvä tehdä rakennusosien haitta-ainekartoitus, josta ilmenee mm. asbesti, PAH:it, PCB, lyijy ja kreosiitti. Vanhoissa rakennuksissa näitä aineita löytyy, ja niihin on syytä varautua sekä tehdä yleissuunnitelma toimenpiteistä.

TOIMINNOT

Hyvinvointi- ja kulttuurikeskus on monipuolinen toiminnoiltaan. Parasta olisi muutama suurempi toimija, joiden lisäksi laaja kirjo pienempiä toimijoita, yrityksiä, yhteisöjä ja hankkeita.

Ainoa selkeä toiminta, joka rajaa muiden toimintaa merkittävästi, on pysyvä asuminen. Se tulee rajata pois valikoimasta. Asumisterveellisyyteen liittyy muun muassa desibelivaateita, joiden takia konserttien ynnä muiden tapahtumien läheisyys on hankalaa.

Vanha osa

Ehdotettu toiminta

Sisääntulokerros

2. ja 3.kerros

yleisöpalvelut, kokous- ja kokoontumistiloja lyhyt vuokraukseen, näyttelytiloja
Kotkan musiikkiopisto /Kotkan Musiikkihautomo

**Lisäosa ns. röntgenosa
/ Uudisosa**

1.kerros Sali alueen kokoontumistilaksi

Vanha asuinosa

Sisääntulokerros kahvila ja ravintolatilat
2. ja 3.kerros lyhytaikainen asuminen / harjoitusasuntoja tms.

Liitososa Matalaan siipeen

Sisääntulokerros Hyvinvointipalvelutiloja, hanke-showroomeja yms. Puolijulkista
/ Kotkan kulttuurihyvinvointipaja

Matala siipi ns. terveyskeskus

Sisääntulokerros palvelutiloja hyvinvointiyrittäjille, terapeuteille yms.
2.kerros taiteilijatiloja esim. kirjailijat
kellarikerros tiloja mahdollisesti uusilla sisäänkäynneillä pihalle

Funkis-siipi

Sisääntulokerros huonetiloja taiteilijoille, yhdistyksille
/ Kotkan taideverstaas / Luova yrityskeskus
2.-4.kerros mieluiten kokonainen kerros yhdelle toimijalle esim.

Funkispääty

1.kerros yritystila omalla sisäänkäynnillä
kellari yritystila omalla sisäänkäynnillä

Rivari

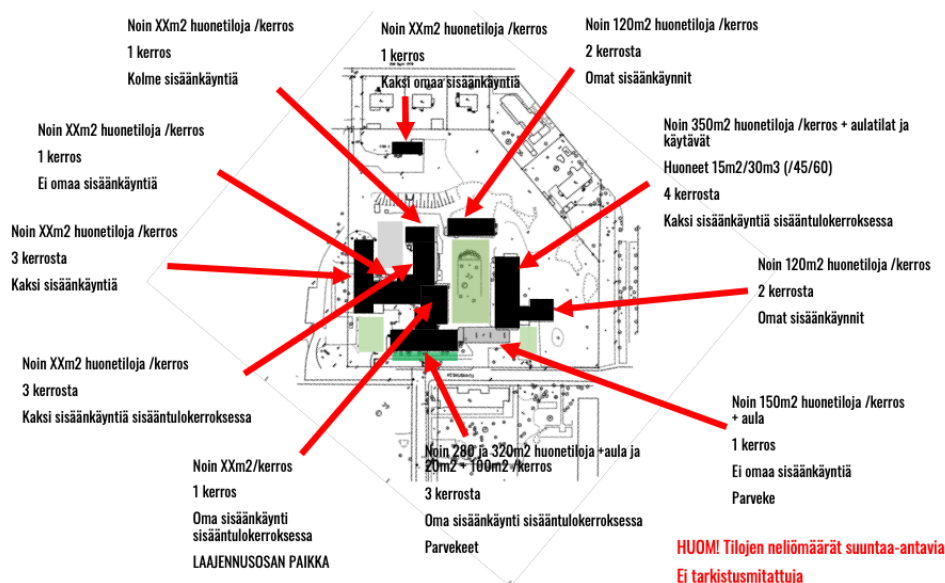
residenssiasuntoyhteisö /lyhytaikainen asuminen

Autotallit

taloverstaas / taiteilijatiloja

Ruumishuone

Bänditila tai muuta erillisyydestä hyötyvää toimintoa



4. KONSEPTIN KUVAUS

4.1. Mikä on luovien alojen ja hyvinvoinnin keskus?

Kotkansaaren entiseen sairaalan vanhimman osan tiloihin rakentuva luovien alojen ja hyvinvoinnin keskus on teemallisesti **kulttuurisen hyvinvoinnin keskittymä**, josta kaiken ikäiset ja kaikissa elämäntilanteissa elävät kotkalaiset pääsevät nauttimaan joko harrastajina, asiakkaina tai vierailijoina. Keskus tarjoaa tilat ja kokoaa yhteen Kotkan musiikin, taiteen ja luovien alojen tekijöitä, yhteisöjä ja yrityksiä sekä törmäyttää ne hyvinvoinnin kehittäjiin ja henkistä hyvinvointia tukevaan toimintaan.

Kaikki tilojen toimijat tuottavat omille asiakkailleen ja yleisöilleen keskuksen ulospäin suunnatun tarjonnan. Keskuksen toimijat työllistävät, toimivat välityöllistäjinä ja voivat eri tavoin vaikuttaa Kotkan alueen luovien alojen osaajien kehitykseen ja alan ammattimaistumiseen. Tavoitteena on vahvan synergian ja yhteistyön synnyttäminen toimijoiden välille – eri muodoissaan.

Keskus tarjoaa vierailumahdollisuuksia myös suurelle yleisölle toimijoiden työn tuloksia esitellen. Se tarjoaa kahvila- ja ravintolapalveluita luovassa hengessä kaikille alueella käyville tahoille. Keskus voi vuokrata lyhytaikaisesti pienimuotoista kokoustilaa, pop-up- ja showroom-tiloja järjestöille, yrityksille ja muille tarvitsijoille. JUKIN aiemmin tekemän suunnitelman mukaisesti lyhytaikainen vuokraus huoneistohotelli-tyyppisesti lyhytaikaiseen asumiseen, residenssitoimintaan tai opiskelija-asunnoiksi soveltuisi hyvin osaan alueen tiloista.

Luovien alojen, kulttuurin, hyvinvoinnin ja oppimisen keskus



Keskus ei ole luovien alojen yrityshautomo tai start up -keskittymä. Siellä toimivat luovien alojen ja hyvinvoinnin pienyritykset voivat olla mukana Cursorin Kotkansaarella ja Karhulassa tekemässä kehitystoiminnassa.

Hankeyhteistyö keskuksen toimijoiden ja XAMKin välille voi tuoda mahdollisuuksia teemalliseen osallistumiseen kulttuurihyvinvoinnin ja luovien alojen sisältöalueilla tehtävässä kehitystyössä.

Kokonaisuus tarvitsee operaattorin. Entisen sairaalan alueelle tulee sekä lyhyt että pitkäaikaista tilanvuokrausta ja molempia vuokralaisia hyvin palveleva vastuutaho tarvitaan.

- Lyhytaikainen tilanvuokraus vaatii nopeaa reagointia ja myyntiä palveluineen (kokoushuoneet, lyhytaikainen asuminen, pienet tapahtumatilat ja niiden palvelut, piha-alueiden vuokraus tapahtumille jne.)
- Pitkäaikainen vuokraaminen tuo vakautta, mutta vaatii myös tilahallinnon ja kiinteistöhuollon sekä yhteisöllisyyden varmistamisen
- Operaattori voi toimia myös kokonaisuuden kehittämisen hankekumppanuuksien vastuutahona
- Väliaikaisasuminen tarvitsee vastuutahon ja toiminnan kehittäjän, joka voi olla myös ulkoistettu sopimuksella.

Operointi sisältökysymyksissä on hyvä rakentaa esim. sisältöjä edistävän säätiön kautta, joka on toimijoiden ja kaupungin yhteistyöfoorumi.

Ekamille entinen sairaala-alue on erittäin potentiaalinen koulutusympäristö ja Ekamilla onkin mahdollisuus alueella pitkäjänteisen korjaamisen opetuksen, kiinteistöpalvelu- ja tilanhallinto-opetuksen järjestämiseen. Oppilaitos on kiinnostunut ottamaan vastuulleen näitä toimintoja erikseen sovittavan mallin mukaisesti.

4.2. Kenelle keskusta suunnitellaan? Käyttäjät, toimijat ja sidosryhmät

Keskuksen tilanvuokrauksen avainasiakkaita ovat Kotkan seudun musiikkiopisto, Kakspy ry, Kotkan Korttelikodit ry ja muut aiemmin mainitut, musiikin, kulttuurin, taiteen, luovien alojen ja hyvinvointialan toimijat, yritykset ja yhteisöt pitkäaikaisina vuokralaisina. Lyhytaikaisina vuokralaisina voi olla tapahtumanjärjestäjiä, näyttelytilan/showroomien/pop up -tilojen tarvitsijoita, väliaikaisen asumisen tarvitsijoita ja lyhytaikaisten työ- ja kokoustilojen tarvitsijoita.

Keskuksen käyttäjille toiminnan sisällöt ovat mahdollisuutena tarjolla kaikille ja kaiken ikäisille kotkalaisille, joita kulttuuri, sen harrastaminen ja/tai oma tai läheisten henkinen hyvinvointi kiinnostaa. Keskus on myös työllistäjä, välityönantaja ja työpaikka toimijayhteisöille, jotka ovat kiinnostuneita ottamaan tiloja haltuunsa vuokralaisina. Keskukseen ei ole tarkoitus houkutella matkailijoita läheltä tai kaukaa.

Keskuksen sidosryhmät yltävät laajalle kunkin toimijan verkoston mukaisesti. Olennaisinta keskuksen kehittymisen kannalta ovat rahoittajayhteydet, hankekumppanuus- ja oppilaitosyhteydet, päättäjyhteydet sekä luonnollisesti yleisöt ja asiakkaat.

4.2.1. Toimijoiden konkreettinen kiinnostus

Keskukseen siirtymisestä kiinnostuneita tahoja löytyy lukuisia. Keskukseen tarvitaan muutama enemmän tilaa tarvitseva avaintoimija, joiden ympärille voi syntyä monimuotoisia synergiaetuja tuottava pientoimijoiden yhteisö. Näillä eväin keskukseen saadaan syntymään ”Kotkan musiikkihautomo”, ”Kotkan taideverstaas”, ”Luova yrityspaja” sekä ”Kotkan kulttuuriparantamo”, jotka puolestaan synnyttävät keskinäistä synergiaa palvellen ajatusta kulttuurisesta hyvinvointipalvelujen tarjonnasta. Neliömäärät ovat arvioita, joita käyttäjät ovat pohtineet. Käytävien leveys voi aiheuttaa kustannusten jaon keskusteluja potentiaalisten vuokralaisten kanssa.

Musiikkihautomon 1.vaiheen toimijat:

- Musiikkiopisto (arvio 600-900 m²), Kotka Jazz, Kotkan Muusikot ja Lohisoitto toimistoineen, alan yritykset/ bändikämpävuokraus (arvio n. 200-300 m² yhteensä)
- Musiikkiopistolla on alustava tilantarveohjelma olemassa.
- Musiikkiopisto uskoo, että riittävä ääneneristys syntyy levyillä, molton-verhoilulla ja tarvittaessa tuplaovilla, ei vaadi suurta kustannusta.

Taideverstaan toimijoita:

- Kotkan taiteilijaseura, Kotkan kulttuuriyhdistys
- Yksittäiset taiteilijat työtilatarpeineen eri aloilta
- Näyttelyjen järjestäjät
- Taiteilijaresidenssit
- Taidekokoelmien esillepanon mahdollisuus

Kulttuurihyvinvoinnin toimijat:

- Kakspy ry (arvio 400-500 m2), Mieli ry, Kotkan Korttelikodit ry (arvio 400-500m2)
- Vakiintuneita kotkalaistoimijoita, joilla on runsaasti kokemusta myös hankekehittämisestä

Luovat pienyritykset ja yhteisöt:

- Yksittäisiä pienyrityksiä ja freelancereita ei ole erikseen kontaktoitu työtilatarpeesta. Cursorin kautta saa luovien alojen yritysten ajankohtaiset tiedot tarvittaessa.
- Käsityöharrastajayhteisöt/kutojat, joiden kangaspuut tarvitsevat tiloja.

Ekami:

- korjaustoimiston/työpajatilán vuokraaminen ja oppilastyön tekeminen kiinteistönhoidon- ja tilahallinnon opetuksen osana

XAMK:

- ei tilantarpeita, mutta vahva kiinnostus keskuksen kehittämiseen hankeyhteistyön kautta

Oletusarvo on, että tiloja saisi vuokrattua nopeasti yhteensä noin 2000-2500 m2 maltillisella noin 8 euron neliövuokralla/kk.

4.3. Ekosysteemi: keskuksen kumppanuudet ja sisäinen yhteisöllisyys

Luovien alojen työskentelyn ympäristöissä olennaista viihtymiselle ja synergian olemassaololle on yhteisöllisyyden synnyttäminen tilojen toimijoiden kesken. Tämä edellyttää yhteisiä kohtaamisia ja tiloja, jotka mahdollistavat niitä organisoidusti yhteisissä tapahtumissa tai satunnaisina kokoontumisina kahvilassa tai lounaalla. Koko entisen sairaalan alueella ei ole yhtään yhtenäistä tilaa, johon mahtuisi alueen toimijajoukko yhtä aikaa (noin 200 hengen yhtenäisen tilan tarve!).

Co working -tiloissa ja hubeissa yhteisöllisyyden synnyttämistä edistävät tavallisesti operaattorin ”yhteisömanagerit”, joiden tehtäviin se kuuluu. Yhteisön kommunikaatiotarpeita varten tarvitaan myös sähköinen sisäisen verkon/keskustelualusta ja infokanava ylläpitöineen. Verkoston rakentaminen ja ekosysteemin huomiointi myös ulospäin on usein osa operaattori/manageritahon vastuita, vaikka jokaisella toimijalla itsellään on oma verkosto hallussaan. Entisen sairaalan alueella yhteisöllisyyden synnyttäminen ja varmistaminen on merkityksellinen tehtävä, joka kuuluu operaattoritaholle. Muutoin sitä ei synny. Vastaavan tyyppisessä keskuksessa on useimmiten toiminnanjohtajana/toimitusjohtajana/vetäjähahmona ”kasvot”, joista alue myös tunnetaan.

4.4. Miten keskuksen sisäiset palvelut tuotetaan?

Keskuksen toimijoille suunnatut sisäiset palvelut hoidetaan operaattoritahon puolesta keskitetysti:

- Kiinteistön omistaja vuokraa tilat suoraan tarvitsijoille tai operaattori vuokraa ne omistajalta ja alivuokraa ne edelleen (kiinteistön hallintomallista riippuen)
- isännöinti ja tilojen hallinnointi (esim. yleisten tilojen siivous, kiinteistön omistajalle kuuluvat korjaukset, jätteiden keruu, verkkoyhteydet ja muut tavanomaiset palvelut, tapahtumapalvelut, lyhytaikaisen asuminen järjestelyt jne.). Voivat olla myös omistajan/operaattorin hankkimia ostopalveluita. Ekami on kiinnostunut integroimaan korjausten, tilahallinnon ja kiinteistöpalvelujen tehtävät omaan opetukseensa oppilaitosyhteistyön kautta. Korjausten suhteen kyse on esim. materiaalikustannuksilla tehdystä työstä.

- Sisäinen ja ulkoinen viestintä sekä yhteisömanagerointi: operaattoritahon vastuulla
- Ulkoinen viestintä keskukselta ja sen tarjonnasta: operaattoritahon vastuulla (informaatio, myynti, markkinointi jne. eri kanavien ylläpito verkossa ja sosiaalisessa mediassa)

4.5. Keskukseen yleisösuhte

Keskukseen rakentuu yleisösuhte luontaisesti sen vuokralaisten toimesta. Se muodostuu muskari-ikäisistä lapsista vanhempineen, eläkepäiviä viettäviin vanhuksiin, joille kulttuurihyvinvointipainotteinen päivätoiminta on arjen henkireikä. Keskuksessa on toimijoiden omien tilojen ohella suurelle yleisölle avoimia tiloja ja kohtaamispaikkoja (kahvila-/ravintola, taidelainaamo(?), kesäterassi ja ulkotilat sekä esimerkiksi Kotkan taiteilijoiden näyttelytilat ja muut yritysten tai yhteisöjen showroom/pop up-tilat).

Jokainen keskuksen toimija huomioi omassa toiminnassaan tavat, joilla keskuksen suuri yleisö pääsee siihen osalliseksi. Yleisösuhte hyödyttää kaikkia. Keskukseen toimijoiden yhdessä tai erikseen järjestämät tapahtumat ovat kiinnostuneille avoimia esim. musiikkitoimijoiden pienimuotoiset konsertit, hyvinvointitapahtumat, näyttelyt jne. Keskukseen sijoittuu hyvinkin erilaisia palveluja ulkopuolisille asiakkaille tarjoavia toimijoita. Esimerkkeinä voi olla ikäihmisten kohtauspaikat, järjestöjen tapaamiset ja digitaalisten palvelujen avunanto, päiväklubit, kerhot ja lehtienlukutilat, pientuotteiden myyntipisteet jne. Kulttuurihyvinvointi ja välityöllistäminen tuovat oman asiakaskuntansa tiloihin.

5. KESKUKSEN OMISTUKSEN JA HALLINTOMALLIN VAIHTOEHDOT

5.1. Vaihtoehdot omistukseen ja operointiin

Kiinteistön/alueen omistaa tällä hetkellä Kotkan kaupunki, joka on pyrkinyt myymään omistustaan. Vaihtoehdot omistajan muutokselle ovat melko vähissä, koska myynti ei ole tuottanut tuloksia. Julkiset Kiinteistöt Oy:n johto arvioi haastattelussa, että alueen rakennusmassan suuruus 11800 m² on sellainen, että se puoltaa kiinteistöosakeyhtiön muodostamista kaikissa tapauksissa. Kiinteistöosakeyhtiö voi olla kaupungin omistama tai JUKIn omistuksessa vrt. Backstaff Oy.

Luovan- ja hyvinvointialan keskuksen käynnistämisen kannalta kaupungin omistus on vakautta tuova asia. Kotkan kaupunki on tekemässä selvitystä omistamisesta kiinteistöistä/tiloista. Selvitys valmistuu vasta keväällä 2024. Tilan käyttöä mahdollistavien, tulevien ennallistamis- ja muutostöiden investointi tulee ensi kädessä omistajalle, joka arvioi miten ne toteutetaan vuokralaistarpeiden ja kustannusten hallinnan mukaan. Kukaan tiloista kiinnostuneista toimijoista ei ole kiinnostunut ns. uudisrakennustyyppisistä tiloista, vaan kokee vanhojen tilojen inspiroivana ja persoonallisena ympäristönä, kunhan se toimii omiin tarpeisiin nähden asiallisesti.

Kaikissa tapauksissa Kotkan kaupungilla on päätöksentekijän rooli ja rahoittajan rooli tavalla toisella pitkään (myös silloin kun talo seisoo tyhjänä). Kiinnostavaa on, voiko sisältökonsepti ja osuva hallinnollinen organisointimalli avata mahdollisuuksia sen lisäksi uudentyyppisiin rahoituksiin.

Todennäköistä Kotkassa on, että kaupunki (kulttuuritoimi ja/tai toimitilapalvelut) on alkuvaiheessa myös uudelleenkäyttönoton käynnistäjä. Kaupunki on alueen rakentamisen mahdollistaja välillisesti myös jatkossa, ovathan useat potentiaaliset toimijat yhdistyksiä, joiden rahoituksesta osa tulee kaupungin avustuksina. Kyse onkin tahtotilasta ja uuden palvelun synnyttämisestä kotkalaisia varten.

Omistaminen:

- Kaupunki omistaa nyt
 - Kiinteistö kaupungin taseessa, mutta ei ole ollut toimenpiteiden kohteena

- Kaupungin toimitilapalvelut hoitaa ylläpidon ja vuokraa kysyttäessä, mutta ei pysty sijoittamaan alueelle esim. paikalla olevaa kiinteistöhuoltoa/palveluita eikä kehittämään alueen muuta toimintaa, joka jää vuokralaisten ja muun operoijan omalle vastuulle
- Kaupungilla ei ole resursseja suureen peruskorjaukseen (ei ehkä edes tarvita)
- Kaupungilla käynnissä selvitys kaupungin omistamista kiinteistöistä. Valmistuu keväällä 2024.
- Muita omistusvaihtoehtoja:
 - Alue muodostetaan kaupungin 100 % omistamaksi **kiinteistöosakeyhtiöksi** (korjausvelka yhtiölle) -> vuokraus erilaisille toimijoille. Kiinteistöosakeyhtiö organisoisi kiinteistön hoidon ja tilahallinnon (n. 2 hlöä yhtiöön paikan päällä), ennallistava korjaaminen vaiheittain (Kaapelitehtaan malli). Ei sisällöllistä operointiagenda muutoin kuin vuokralaisten valinnassa.
 - Kaupunki perustaa 100 % omistamansa Luovien alojen toimintakeskus -osakeyhtiön hoitamaan operaattoritehtäviä ja isännöinti- ja tilahallinnon tehtäviä. Palkkaa siihen vetäjän ja tuottajan (yht. 2 hlöä) myös sisältöjä silmällä pitäen. Vrt. Turku ja Turun uusi Taiteiden talo Oy. Kaupunki osti tarkoitusta varten Rettigin entisen tupakkatehtaan. Kaupunki ei heti Turussa peri osakeyhtiöltä vuokraa niistä tiloista, joille ei ole vielä löytynyt vuokralaisia, mutta investoi talon toiminnan käynnistämiseen. On luonnollista, että osakeyhtiön toimintaa olisi Kotkassakin subventoitava ei-kaupallisten tahojen osalta edullisin vuokrahdoin ja mahdollisten muutostöiden kulujen osalta ainakin alkuvaiheessa.
 - Kaupunki voi myös vuokrata kaikki tai osan tiloista luovien alojen ja hyvinvoinnin sisältöagendasta kiinnostuneelle operaattorille/toimijalle, joka alivuokraa niitä edelleen, tuottaa vuokralaispalvelut sekä ottaa vastuun alueen lyhytaikaisesta vuokrauksesta, tapahtumallisuudesta, yhteisön ja yhteisöllisyyden kehittämisestä sekä sisällöllisistä, aluetta koskevista hankekumppanuuksista. Operaattorilla voi olla mahdollisuus erilaisten, sisällön kehittämistä edistävien rahoitusten hankintaan kuin kaupungilla jos kyseessä on ei-kaupallinen taho (esim. yksityisten säätiöiden avustukset). Vrt. Mieli ry ja Lapinlahden Lähde Oy Lapinlahdessa tilanvuokraajina.
 - Julkiset Kiinteistöt JUKI Oy alueen kiinteistöjen omistajaksi ja vuokraajaksi. Toimijana JUKI olisi päätöksenteossa ja investoinneissa vapaampi kuin kaupungin toimitilapalvelut. JUKI itse arvioi, ettei ole oikea tahon tämäntyyppiseen kiinteistön omistukseen.
 - Kiinteistöosakeyhtiö tai operaattoriosakeyhtiö, jossa on kaupungin ohella muita omistajia vrt. Lapinlahti-säätiön pyrkimys alueen osa-omistukseen.
 - Kaupunki voi myös myydä kiinteistön korjaustarpeineen hyvin edullisesti kiinnostuneelle taholle esimerkiksi perustettavalle säätiölle vrt. Paimion parantola. Kotkan kaupunki joutuisi todennäköisesti joka tapauksessa avustamaan säätiötä.

Tilan operointitehtävä kannattaa irrottaa tilan omistuksesta, jos omistaja ei itse pysty varmistamaan operaattorin tehtäviä. Osaava operaattoritaho tarvitaan tuomaan toiminnan lähelle sisällöllisiä intressiryhmiä tilan vuokralaisina, yleisinä ja muina käyttäjinä sekä rakentamaan tilan liiketoimintaa, palveluita, varainhankintaa ja hankekumppanuuksia asiantuntemuksensa pohjalta.

Aktivismi synnyttäminen toimijoissa ja niiden sitouttaminen voi syntyä parhaiten mallissa, jossa perustetaan operaattoriksi säätiö, jonka alkupääoman rahoittajina on myös alueen yhdistysmuotoisia toimijatahoja sekä alueellisen intressin omaavia tahoja kaupungin ohella esim. Kakspy ry. Säätiössä on tärkeää, että omistajuus, sisältöjen kehitysosaaminen ja innostus alueen kehittämiseen on laajapohjaista. Säätiön perustajissa voi olla myös pääomaa lahjoittavia tahoja, joille alueen asukkaiden hyvinvointi on tärkeää.

Esimerkkeinä muualta paikalliseen intressiin perustuvasta rahoituspohjasta: Erä- ja luontokulttuurimuseon säätiön perustamisen yhteydessä Imatralla säätiön alkupääomaa saatiin myös Etelä-Karjalan Osuuspankilta⁴. Museon perustamista varten rahoitusta käyttörahoitusta tuli esimerkiksi myös avustuksena EkspSäätiöltä (Etelä-Karjalan Säästöpankin säätiö). Lapinlahdessa säätiön perustajia ovat MIELI Suomen

⁴ <https://eramuseo.fi/saatio>

Mielenterveys ry, Pro Lapinlahti mielenterveysseura ry, Osuuskunta Lapinlahden tilajakamo, Kaakkois-Suomen sosiaalipsykiatrinen yhdistys ry, Y-säätiö sr ja ankkurirahoittajana Dream Broker Oy.⁵ Vertailun vuoksi: Arkkitehtuurimuseon ja Designmuseon säätiöiden yhdistyessä niiden toimintaa ylläpitämään perustettiin myös AD-museo Oy. Yhtiö ylläpitää Arkkitehtuurimuseon ja Designmuseon edistää myös uuden museon perustamista yhdessä emosäätiönsä kanssa.⁶

Mikäli siis halutaan alueelle palveluita, yhteisön omaa tapahtumallisuutta ja identiteettiä synnyttävää toimintaa, joka myös luo yhteisöllisyyttä potentiaalisen vuokralaistoimijoiden joukolle, tarvitaan operaattoritaho, jonka vastuulla asia on. Operaattoritaho koordinoi myös keskuksen kokonaisuutta koskevaa kehitystyötä vuokralaisten parhaaksi.

Säätiö on todennäköisesti toimijayhdistystä vakaampi toimija keskuksen pitkäjänteiseen operatiiviseen toimintaan, hankekumppanuuksiin ja varainhankintaan. Kolmas vaihtoehto operaattoriksi, joka sekin on mahdollinen, on toimijoiden oma osuuskunta. Alueen yhteistoiminnan sisällön kehittämistä voisi siis vastata eri tavoin organisoitu yhteistoiminta. Olisi kuitenkin hyvä, että silläkin olisi suhde kiinteistön omistajaan.

On luonnollista, että Kotkassa säätiötä on avustettava sen käyttöpääoman hankinnan suhteen ainakin alkuvaiheessa.

Olennaista on se, että alueen toimijoiden periaatteena on voittoa tavoittelemattomuus ja yhteiskunnallinen yrittäjäys, jotta monipuoliset avustuksien saantimahdollisuudet säilyvät. Säätiö voikin hyvin perustaa vuokraamista ja muita kaupallisia toimintoja varten voittoa tavoittelemattoman osakeyhtiön ja keskittyä säätiönä sisältöagendan edistämiseen erilaisin hankekumppanuuksin. Yksityinen toimijataho (miehellään alueen ideaa ymmärtävä ja kannattava taho) voi toteuttaa operaattorin tehtäviä ostopalveluna, mutta avustus- tai hankehakemuskumppanina yksityinen taho ei toimi.

Omistajuuden suhteen etenemisen vaihtoehtoja on noussut esiin kaksi:

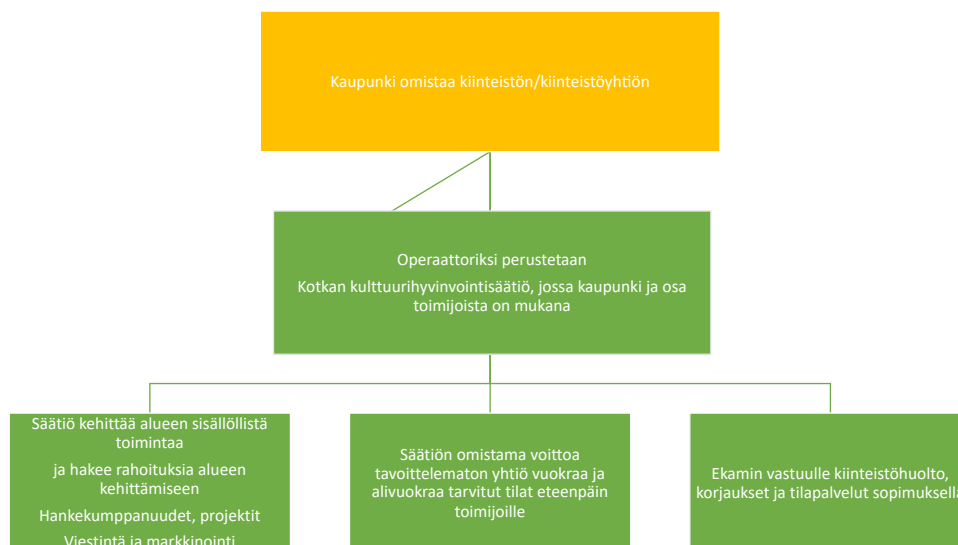
- a) Kotkan kaupungin toimitilapalvelut jatkaa tilojen omistajana. Investointi tiloihin on haaste kaupungille nykyisessä taloustilanteessa. Toimitilapalveluissa ei ole resursseja/henkilöstöä, joka vastaisi operaattorina kiinteistön palveluista vuokralaisille ja muille käyttäjille. Tarvitaan erillinen operaattoritaho huolehtimaan keskuksen kehittämisestä ja sen palveluista.
- b) Kiinteistö alueineen siirretään kaupungin omistamalle JUKI:lle, Kotkan Julkisille kiinteistöt Oy:lle, joka on kokenut vuokraisäntä ja lyhytaikaisen tilan vuokraaja. On arvioitu, että investointien tekeminen ja hankkeiden hallinnointi JUKIn kautta onnistuu helpoimmin kuin kaupungin budjetin ja organisaation kautta. Operaattorin tarve säilyy. Huom. Juki itse ei halua omistajaksi ryhtyä.

Kiinteistö voi olla organisoitu kiinteistöosakeyhtiöksi, joka vuokraa kulloinkin käytössä olevat tilat operaattorille (säätiö), joka puolestaan alivuokraa ne kulttuurin ja hyvinvoinnin toimijoille oman ei kaupallisen yhtiönsä (oy) kautta. Operaattori neuvottelee sopimuksen Ekamin kanssa oppilaitosyhteistyön osalta.

⁵ <https://mieli.fi/mieli-ry/organisaatio/lapinlahti-saatio/>

⁶ <https://www.admuseo.fi/fin-site/fin-articles/uusi-yhtio-yllapitamaan-arkkitehtuurimuseon-ja-designmuseon-toimintaa>.

Mahdollinen malli 1



Kaupungin kulttuuritoimi voi ottaa vastatakseen alueen käyttöönoton edistämisen, tilan hallinnoinnin ja operoinnin alkuvaiheet ennen tilojen toimijayhteisön organisointia ja operaattoritahon perustamista.

5.2. Case Lapinlahti Helsingissä

Vertailun vuoksi hyvinvointikeskittymä Lapinlahden (Helsingissä) vuokralaisten organisoitumisen malli ei-kaupallisen yhteistyön ja yritystoiminnan perusteella. Tilat omista edelleen Helsingin kaupunki, joka on pyrkinyt eroon omistuksesta. Lapinlahteen on perustettu säätiö, joka pyrkii hankkimaan kiinteistöä haltuunsa. Huom. Kotkassa ajatuksena säätiölle on tilojen sisällöllinen toiminta, sen rahoitusmahdollisuuksien monipuolistamisen mahdollisuus sekä tilojen vuokraaminen tilojen omistajalta sekä alivuokraus toimijoille.

“Lapinlahti-säätiö sr tukee Helsingissä sijaitsevan Lapinlahden entisen sairaala-alueen mielenterveys- ja kulttuuritoimintaa. Säätiö vaalii ja suojelee alueen rakennus- ja kulttuurihistoriaa sekä puiston luontoarvoja.

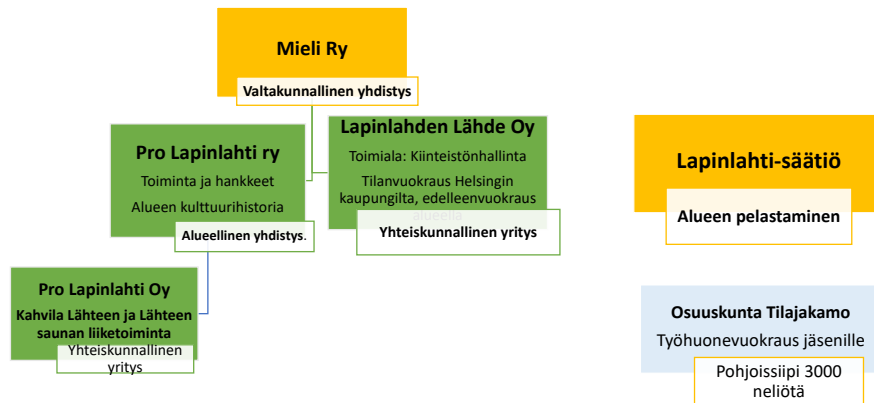
*Lapinlahti-säätiö sr kerää varoja Lapinlahden sairaalapuiston suojeltujen arvorakennusten pelastamiseksi ja säilyttämiseksi kaikille avoimena mielen hyvinvointia edistävänä kulttuuriympäristönä. **Tarkoitustaan säätiö voi toteuttaa hankkimalla omistukseensa osuuden perustettavasta kiinteistöosakeyhtiöstä. Säätiö voi myös muulla tavoin tukea mielenterveyttä ja osallistavaa kulttuuria edistävää toimintaa Lapinlahden alueella.***

Alueen rakennukset ja puisto ovat Helsingin kaupungin omistuksessa. Kaupunki kaavoittaa parhaillaan aluetta, ja valmisteilla on rakennusten osittainen myynti kaupalliselle taholle. Rakennusten siirtyminen kaupalliselle toimijalle vaarantaisi alueen nykyisen kaikille avoimen yleishyödyllisen toiminnan. MIELI ry katsoo, että Helsingin kaupungin tulisi pysyä alueen ja rakennustensa omistajana. Kaupungin omistajuus on paras tae avoimen ja yleishyödyllisen toiminnan jatkumiselle.

Lapinlahti-säätiön perustamiskirja allekirjoitettiin 31. maaliskuuta 2023 Helsingissä. Säätiön perustajia ovat MIELI Suomen Mielenterveys ry, Pro Lapinlahti mielenterveysseura ry, Osuuskunta Lapinlahden tilajakamo, Kaakkois-Suomen sosiaalipsykiatrinen yhdistys ry, Y-säätiö sr ja Dream Broker Oy, joka myös toimii säätiön ankkurilahjoittajana.

Lapinlahti-säätiö on perustettu tukemaan Lapinlahden alueen nykyistä mielenterveys- ja kulttuuritoiminnan jatkuvuutta. Toissijaisesti säätiö voi tukea myös yleishyödyllistä mielenterveystyötä muualla Suomessa.”⁷

Case Lapinlahti: Vuokraajien organisointimalli (vahvalla aktivismilla)



6. LUOVIENTALON JA HYVINVOINNIN KESKUKSEN TALOUDESTA

6.1. Konseptityön talousvaikutukset

Uudelleenkäytön hankesuunnittelussa ja toteutuksessa syntyy kiinteistön omistajalle suunnittelukuluja, korjausvelkaa, operaattorikustannuksia ja markkinointikuluja. Vaikka keskuksen käynnistys tehdään mahdollisimman edullisesti, monipuolinen varainhankinta sekä tilanvuokrauksen liiketoiminnan potentiaalin arviointi ovat keskiössä. Korjauskustannusten osalta arvio syntyy kuluarvio vasta vuokralaisten tarpeiden ja hankesuunnitelmassa laadittavan budjetoinnin avulla. Lähtökohta on, ettei kaikkea tarvitse korjata yhtä aikaa. Riittääkö potentiaalinen ansainta alueen päärakennuksen vuokrattavien tilojen käyttöönottoon, määräytyy korjausbudjetoinnin ja päätöksenteon myötä.

Keskuksen pitkäjänteinen ansainta muodostuu tilojen lyhytaikaisesta tai pitkäaikaisesta tilojen vuokrauksesta:

- Mikäli esim. 2000 m²-2500 m² vuokrataan hintaan 8 euroa/m², kiinteistökuluihin /korjauksiin/operattorikuluihin on mahdollista tulouttaa 192 000 € - 240 000 € /vuosi.
- Lisäksi lyhytaikaisen tilanvuokrauksen tulot kokoontumistiloista ja näyttelytilojen ja kokous- ja tapahtumatiloiden vuokrista esimerkiksi 5 000 €/vuosi sekä kahvila- ja ravintolan, mahdollisen kesäterassin palvelujen /pihan käytön liikevaihtosidonnaiset tuotot esimerkiksi 10 000 €/vuosi (varovaisesti arvioiden).
- Kaupunki käyttää saman neliömäärän (2000-2500) ylläpitoon tällä hetkellä noin 72 000-90 000 €/vuosi. Erotus on 135 000-165 000 euroa, jolla mahdollistettaisiin operointiin ja korjauksiin liittyviä kuluja.

⁷ <https://mieli.fi/mieli-ry/organisaatio/lapinlahti-saatio/>

Ajatus täytyy kuitenkin olla, että alkuvaiheen käynnistykseen pyritään löytämään myös muuta perustamis- ja korjausrahoitusta sekä perustettavan operaattorisäätiön pääoman lisäksi myös käyttöpääomaa.

Vertailun vuoksi: Helsingin Kaapelitehtaalla on vuokratilojen porrastus: yritykset maksavat vuokrastaan enemmän kuin voittoa tavoittelemattomat toimijat. Kotkassa täytyy huomioida alueen markkinahinnat, jotka ovat hyvin alhaiset sekä kaupungin avustamien yhdistysten maksukyky. Hankerahoitukset, käyttöpääomalahjoitukset operaattorisäätiölle ja avustusten saaminen ovatkin kovin tärkeitä.

Liiketoiminnan riskejä keskuksen perustamisessa ja vuokrauksessa ovat:

- Vuokralaispotentiaalin vetäytyminen hankkeesta
- Liian korkeat vuokratoiveet
- Operaattorisäätiön kykenemättömyys varainhankintaan
- Ennakoimattomat, isot korjauskustannukset
- Kotkan taloustilanne heikkenee edelleen
- Alueen houkuttelevan imagon ja identiteetin rakentamisessa ei onnistuta
- Yleinen talouslama ja hintojen nousu
- Kunnallispoliittinen päätöksenteko ei tue asiaa

Kotkansaaren ex-sairaala





7. TIEKARTAN TOIMENPITEET JA NIIDEN AIKATAULU

7.1. Tiekartan vaiheet

Tilaan lähdetään kehittämään vanhasta päärakennuksesta alkaen vaiheittain vuokralaisten tarpeita hankesuunnitelmassa sovitellen tarjolla oleviin tiloihin. Vuosi 2024 on hankesuunnittelun, rahoituksen hankinnan ja säätiön perustamisen vuosi. Projektin omistajuus kaupungin organisaatiossa on

kulttuuriyksikössä, joka tekee yhteistyötä toimitilahallinnon kanssa. Vuoden 2025 alussa keskus voi käynnistyä.

Vaihe 1

1. Kunnallinen päätöksentekoprosessi hankkeen edistämiseksi ja käynnistämiseksi
2. Väliaikaiskäytön suunnittelu nopeaan käyttöönottoon ennen korjauksia. Kiinnostuneita, rouhean tilan haluavia tahoja on jo. Vanha tila inspiroi näitä toimijoita.
3. Hankesuunnittelu ennallistavaa korjausta varten (tason ja korjaustavan määrittely, alustava budjetti sekä aikataulu)
 - a. Kustannukset alustavasti selville
 - b. Päätös röntgenosaston kohtaan suunnitellun kokoontumistilan toteutustavasta purku ja yksinkertainen uusi halliosia vai aiemman korjaus ja väliseinien purku.
4. Neuvottelut potentiaalisten avainvuokralaisten kanssa. Tilantarpeen ja vuokrahintojen täsmennys. Sijoittumisen suunnittelurakennuksiin neliötarpeineen -> Aiesopimukset tai vuokrasopimukset avaintoimijoita

Vaihe 2

5. Hankerahoitusten suunnittelu ja hakeminen korjaustarpeisiin ja sisällön suunnitteluun. Keskusten operaattorisäätiön pääomien varainhankintaneuvottelut sen perustamiseksi ja käynnistämiseksi (OKM, STM, STEA, EU, Maakuntaliitto, Google, Mieli ry, yksityiset säätiöt ja yritykset)
6. Markkinointimateriaali luovien alojen ja kulttuurihyvinvoinnin keskuksen synnyttämisestä. Tilaisuudet konseptin markkinoimiseksi myös alueen yrityksille.

Vaihe 3

7. Operaattoriksi kaavaillun Säätiön rahoittajaneuvottelut ja säätiön perustaminen
 - a. Paikalliset säätiöt ja myös aihepiirin säätiörahoitusmahdollisuudet valtakunnallisesti
 - b. Aihepiiristä ja paikallisesta hyvinvoinnista kiinnostuneet yritykset lahjoittajina ja/tai sponsoreina

Vaihe 4

8. Tilojen markkinointi luovien alojen yksityisille yrityksille

Vaihe 5

9. Ennallistavat/tarvittavat korjaukset ennen vuokralaisten saapumista
10. Operaattorisäätiön ja sen voittoa tavoittelemattoman osakeyhtiön työn käynnistäminen
11. Operaattorin ja Ekami-yhteistyön käynnistäminen kiinteistöhuollon ja korjausten osalta

Vaihe 6

12. Jatkuvan korjauksen periaate oppilaitosyhteistyössä
13. Huom. Käyttöönotto vaihteittain!

Aikataulu riippuu päätöksenteosta. Myös esim. OKM:n korjausrahan hakemisen aikataulu on huomion arvioinen. Monet vaiheet on tehtävä yhtä aikaa.

7.2. Kehitystyön rahoitusmahdollisuudet

Haettavissa olevat hankerahat ja avustukset voivat helpottaa tarvittavien investointien tekemistä. Vertailun vuoksi esimerkkeinä: Lapinlahden entisen sairaalan toiminta uudessa käytössä on lähtenyt käyntiin ESR-hankkeen avulla. Samoin Turun Logomo ja käynnissä oleva Riihimäen Voimalan suunnittelu kulttuuritilaksi (New European Bauhaus -rahoitus).

Entisen sairaalan uusiokäyttöä mahdollistavia rahoituksia ja tukia voinee löytää sekä rakennusprojektiin liittyen, sisällöllistä toimintaa ja kumppanuuksia edistäviin projekteihin, alueeseen liittyvään luovien alojen yritystoimintaan ja rakennemuutokseen liittyen. Kotkassa XAMK ja hyvinvointialan järjestöt ovat osaavia hanketoimijoita sekä valtakunnallisella tasolla että kansainvälisesti. Kulttuurin toimijat ovat osaavia sisältöihin ja projekteihin liittyvissä säätiö-, Taike ja OKM -rahoituksissa. Yhteistyö mahdollistaa monialaiset

hakemiset. Luova Eurooppa rahoitukset ja EU:n lukuisat instrumentit voivat soveltua sisällöistä riippuen. Alueelliset, taloudelliset kriisit voivat antaa mahdollisuuden hakea uusille hankkeille rahoitusta eri yhteyksissä (Stora Enson lopetus).

Rakennusten korjausprojektin selkein avustumahdollisuus on kuntien mahdollista hakea OKM:ltä.

Esimerkkejä:

- <https://okm.fi/-/kulttuuritilojen-peruskorjaukset-ja-perustamishankkeet> (vrt. vuonna 2023 Turun taiteiden talo sai tilan muuttamiseen kulttuurikäyttöön, perustamiseen ja peruskorjaukseen 316 000 €)
- <https://okm.fi/-/kulttuuri-ja-luovien-alojen-uudistumisen-rakennetuki> (hallituksen budjettivaroista riippuen 2024)

EU:n koottuja luovien alojen rahoitushakua:

- Opas: file:///Users/outi/Downloads/cultureu-funding-guide_fi%20(3).pdf
- EU: https://new-european-bauhaus.europa.eu/index_en (voi olla, että ei ole riittävän konkreettinen tähän)
- ELY-EAKR -toimintaympäristön kehittäminen
- <https://www.ely-keskus.fi/avustukset-rakennusperinnon-hoitoon>
- https://commission.europa.eu/business-economy-euro/economic-recovery/recovery-and-resilience-facility_en
- ESR-rahoitus: Sisältöagendan kehittämiseen? Esim. Kulttuurihyvinvointi ja työllistäminen rakennemuutosalueella

Säätiöt: Säätiöiltä todella isot avustukset kannattaa kuulostella etukäteen henkilökohtaisella kontaktoinnilla. Jos on epävarma, voiko oma projekti soveltua, aina voi soittaa ennalta.

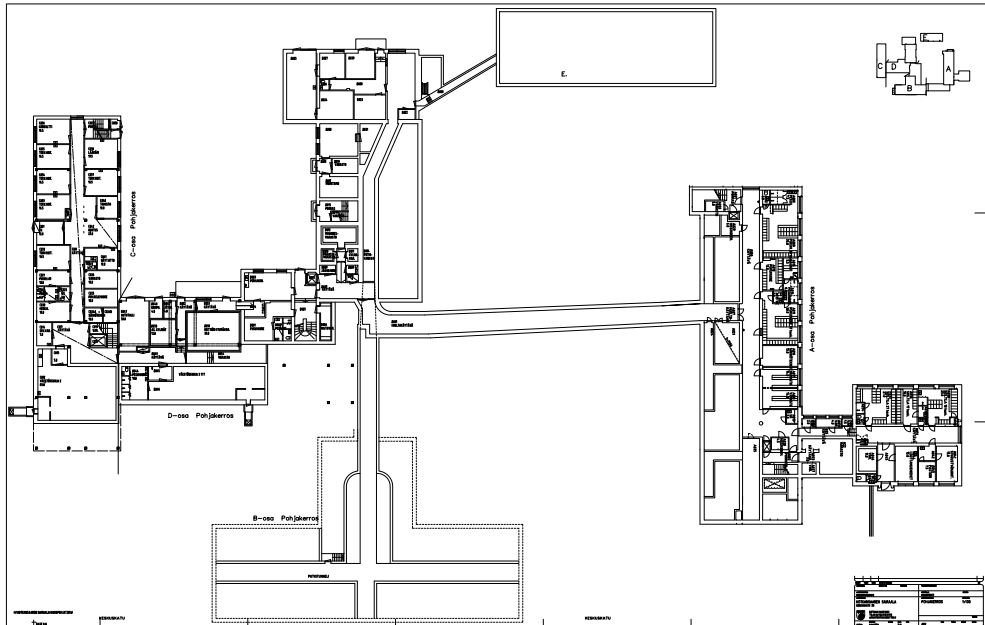
- <https://saatiotrahastot.fi/meista/#jasenet>
- Sisältötyöhön: <https://www.kymin100.fi/> Kymin osakeyhtiön 100-vuotissäätiö
- Isot valtakunnalliset säätiöt

Yrityksiä lahjoittajiksi säätiön pääomituksien:

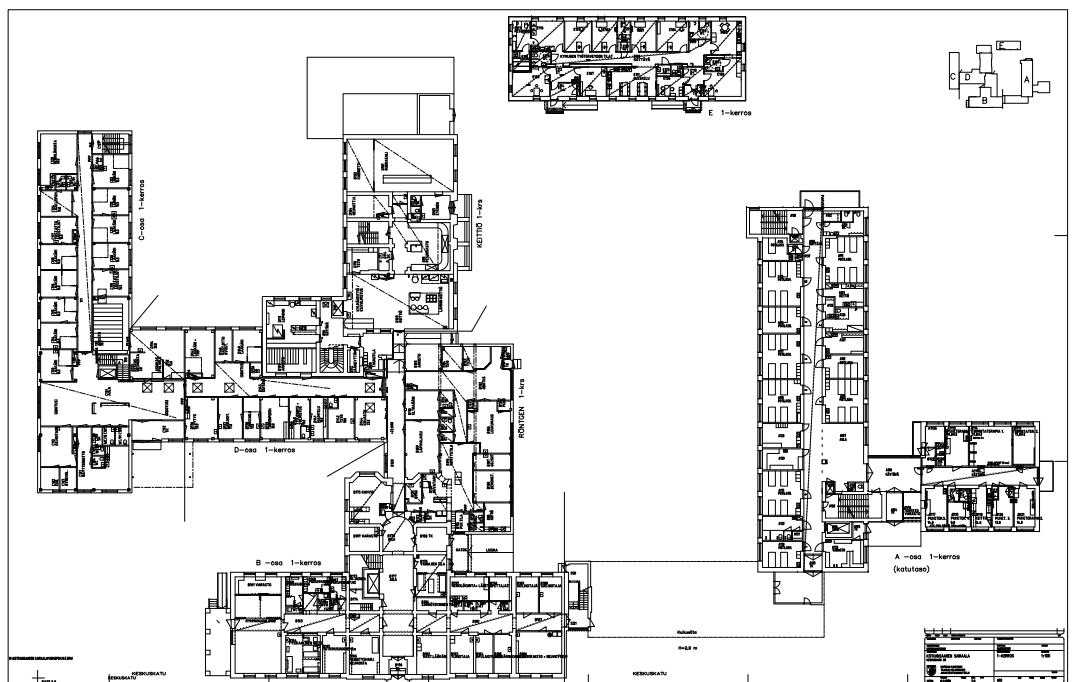
Google, Stora Enso ja muut isot alueelliset yritykset UPM-Kymmene, paikalliset pankit. – Lahjoitus motivoidaan alueen hyvinvoinnin kehittämisellä.

Lisätiedot: Outi Raatikainen, Pink Eminence Oy, outi@pinkeminence.fi, 050-552 3135

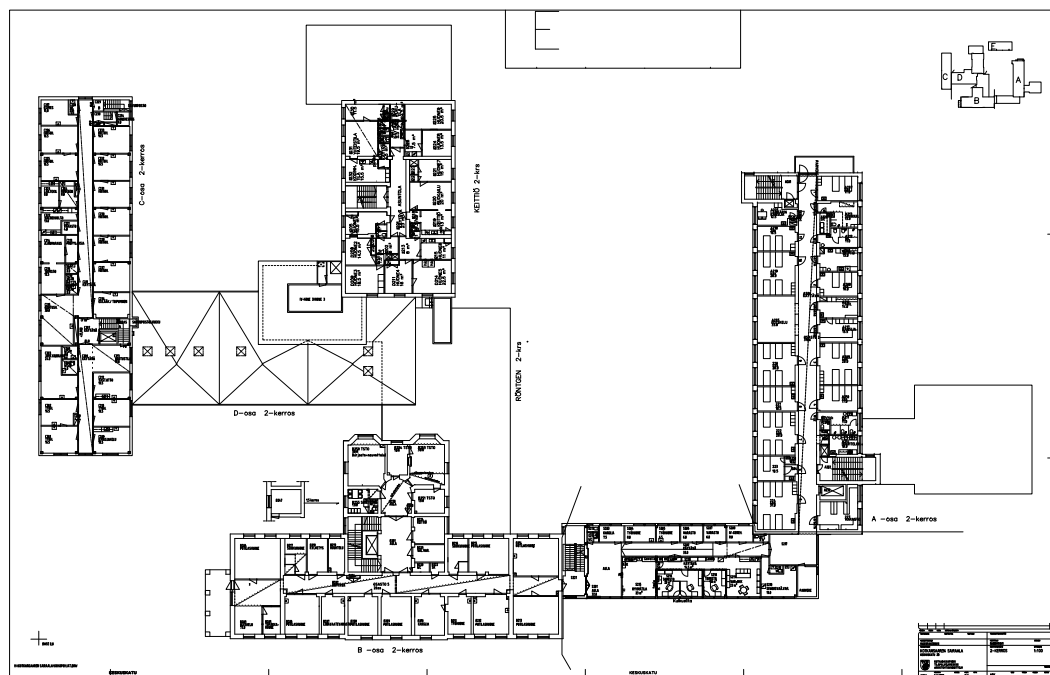
Pohjakerros



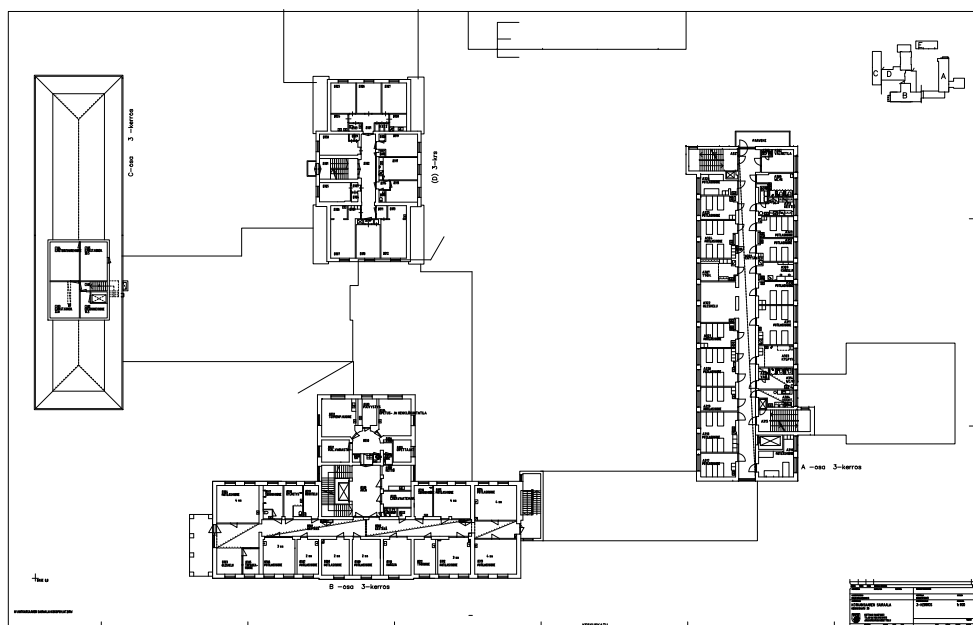
1. Krs



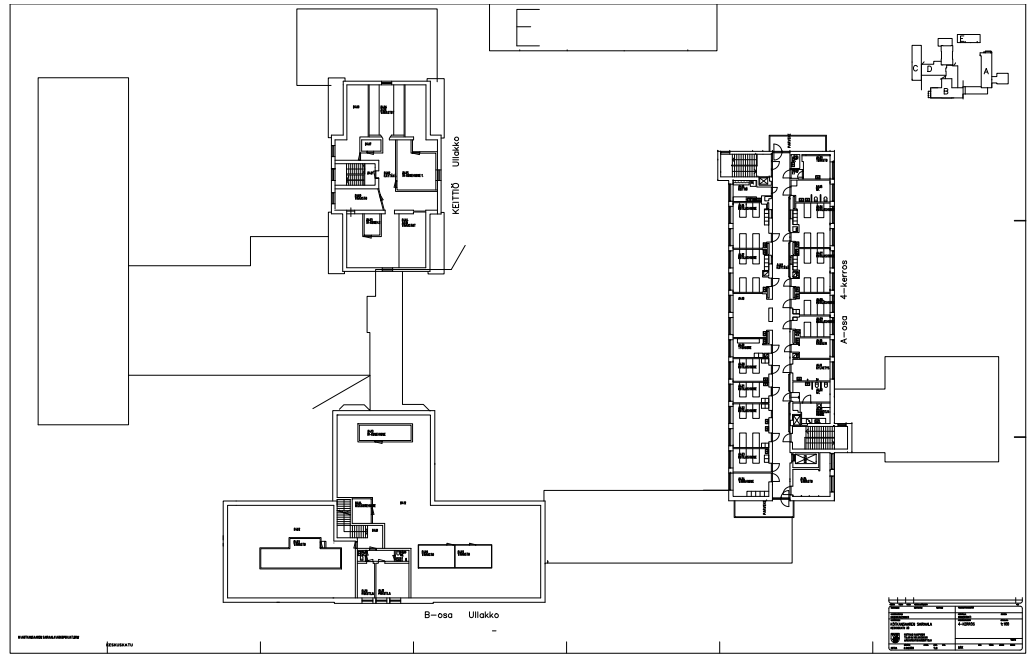
2.Krs



3.krs



4.Krs



Liite 2:

- Työn tilaaja ja yhteyshenkilö: kulttuurijohtaja Tomi Purovaara, Kotkan kaupunki
- Työn ohjausryhmä/Kotkan kaupunki

Haastatellut henkilöt /tahot:

- Kaupunkisuunnittelujohtaja Markku Hannonen, Kotkan kaupunki
- Tekninen johtaja Päivi Ala-Vannesluoma, Kotkan kaupunki
- Sisäilma-asiantuntija Ismo Kirves, Kotkan kaupunki
- Toimitusjohtaja Mikko Elosuo; JUKI Oy
- Asiantuntija Marjo Luomi, Cursor Oy
- Yrityspalvelujohtaja Elina Reijasalo, Cursor Oy
- Pj. Wiljami Salminen, Kotka Jazz ry, Yrittäjä
- Vt. Toiminnanjohtaja Markku Kärmeniemi, Kakspy ry
- Toiminnanjohtaja Anne Heimola, Kotkan Korttelikotiyhdistys Ry
- Rehtori Sini Lavastre, Kotkan seudun musiikkiopisto
- Apulaisrehtori Riikka Pelo, Kotkan Seudun musiikkiopisto
- Tiimipäällikkö Juha Attenberg, Ekami
- Luovien alojen yksikön johtaja Ari Utriainen, XAMK
- TKI-asiantuntija /projektipäällikkö, Anu Vainio, XAMK
- Tutkimuspäällikkö Heini Haapaniemi, digitaaliset alat, XAMK
- Koulutusalojohtaja Petteri Ikonen, XAMK
- Hallinto- ja talousjohtaja, vararehtori Tero Tallinen, XAMK
- Projektipäällikkö Silja Suntola, XAMK
- Yliopettaja Leena Muotio, XAMK
- Projektipäällikkö Piia Kleimola, XAMK
- Suuri joukko XAMKin opetus- ja projektihenkilökuntaa kahdessa teams'ssä
- Pj Jorma Korpela, Mieli ry Kotka
- Kotkan lukuisat kulttuuritoimijat avoimessa työpajassa Vellamossa
- B.A. opiskelija, Miriam Pfeiffer, Aalto-yliopisto
- Projektipäällikkö Jarpo Vesala, Cursor Oy

Työn tausta- aineistoa:

1. 2021 tehdyn tilatarvekyselyn tulokset
2. Vastuualuejohtajien ym. palaverimuistio vanhan sairaalan tulevaisuudesta
3. 2022 tilojen tarvekartoituskysely järjestöille, tulokset
4. Kotkan seudun musiikkiopisto, tilatarpeet sairaalalla
5. Asemakaava
6. 5.9.2022 toimijatapaaminen (tätä edelsi 2 kiertokävelyä tiloissa)
7. Kymenlaakson maakuntaohjelma
8. Kotkan kaupungin strategiat
9. Kotkan Korttelikotiyhdistys ry, ideat/powerpoint
10. Kesän 2023 kuntoraportit rakennuksista/Kotkan toimitilapalvelut
11. Piirustukset rakennuksesta
12. Tiloista kiinnostuneiden tahojen verkkosivut ja toimintakertomukset

Lisätiedot: Outi Raatikainen, Pink Eminence Oy, outi@pinkeminence.fi, 050-552 3135

D/209/11.01.05.00/2024

5 § Pihkoon vesihuolto-osuuskunnan toiminta-alueen liittäminen Kymen Vesi Oy:n toiminta-alueeseen

Kara 23.1.2024 § 5

Valmistelija: Tekninen johtaja Päivi Ala-Vannesluoma, puh. 040 120 8764

Esittelyteksti: Pihkoon vesihuolto-osuuskunta on jättänyt Kotkan kaupungille anomuksen vesihuolto-osuuskunnan toiminta-alueen liittämisestä Kymen Vesi Oy:n toiminta-alueeseen. Yhdistämisen perusteluissa vesihuolto-osuuskunta nostaa esiin osuuskunnan taloudellisen aseman, lainsäädännön ja velvoitteiden tiukentumisen sekä osuuskunnan vastuunkantajan ikääntymisen.

Vesihuoltolain (2001/119) 8 §:n mukaisesti kunta hyväksyy vesihuoltolaitoksen toiminta-alueen ja tarvittaessa muuttaa hyväksyttyä toiminta-aluetta vesihuollosta huolehtimiseen soveltuvan laitoksen esityksestä tai, jos laitos ei tällaista esitystä ole tehnyt, laitosta kuultuaan. Ennen toiminta-alueen hyväksymistä tai muuttamista asiasta on tiedotettava riittävässä laajuudessa sekä varattava valvontaviranomaisille mahdollisuus antaa lausunto ja alueen kiinteistöjen omistajille ja haltijoille tilaisuus tulla kuulluiksi. Kotkan kaupunki pyytää tarvittavat lausunnot ja huolehtii nähtävillä asettamisen, kuulemisen sekä tiedottamisen prosesseista.

Ennen päätöstä toiminta-alueiden yhdistämisestä on Kymen Veden kanssa muodostettava periaatteet siitä, millä perustein vesihuolto-osuuskuntia liitetään Kymen-Veden toiminta-alueeseen. Perusteet tulee hyväksyä kaupunkirakennelautakunnassa ennen varsinaista liittämispäätöstä.

Hallintosäännön 5 luku 3 §:n mukaan kaupunkirakennelautakunta hoitaa vesihuoltolain mukaan kunnalle kuuluvat tehtävät ja niiden vaatimat päätökset. Kymen Veden toiminta-alueen laajennus tulee kaupunkirakennelautakunnan päätettäväksi.

Liitteet: Pihkoon vesihuolto-osuuskunnan anomus

Esittelijä: Tekninen johtaja Päivi Ala-Vannesluoma

Ehdotus: Kaupunkirakennelautakunta päättää

- merkitä tiedoksi Pihkoon vesihuolto-osuuskunnan esityksen toiminta-alueen liittämisestä Kymen Veden toiminta-alueeseen ja
- että Kotkan kaupunki huolehtii asiaan liittyvästä nähtävillä olostä, kuulemisesta, tiedottamisesta ja varaa valvontaviranomaisille mahdollisuuden lausunnon antamiseen.

Asian käsittely: Esittelyn jälkeen puheenvuoroja käyttivät Tiina Rosberg, Jarkko Vuorela ja Henri Herranen.

Pöytäkirjan tarkastusmerkintä

Päätös: Hyväksyttiin ehdotuksen mukaisesti.

Toimeenpano: Ote: Tekniset palvelut

Oikaisuvaatimusohje

PIHKOON VESIHUOLTO-OSUUSKUNTA

Kotkan kaupungin tekninen lautakunta

Anomus

Asia: Pihkoon Vesihuolto-osuuskunnan liittyminen Kymen Veteen

Nykyinen tilanne:

Olemme käyneet yhteistyö-/liittymisneuvotteluja Kymen Veden, Jani Väkevä, kanssa. Asioista on keskusteltu kahteen kertaan. Vaikka monista seikoista ollaankin yhtä mieltä, niin liittymisen esteeksi on tunnistettu Kymen Veden jakelualue, mitä pitäisi laajentaa koskemaan myös Pihkoon aluetta. Olemme ymmärtäneet, että aloite/pyyntö laajennukselle pitäisi tulla Kotkan kaupungilta. Osuuskuntamme on perustettu v. 2004 ja verkosto otettu käyttöön keväällä 2005.

Perustelut liittymiselle:

Meidän Vesihuolto-osuuskuntamme on pieni (24 kiinteistöosakasta) vesihuoltoalalla.

Toimintaamme on hoidettu talkooperiaatteella. Nykyinen iäkäs hallituksen puheenjohtaja lopettaa tämän vuoden keväällä toimittuaan 6 vuotta "vetäjänä". Uutta "vetäjää" ei ole vielä löytetty.

Tulemme tiedottamaan asiasta osakkaille ja samalla kertomaan, että puheenjohtajalle voitaisiin maksaa työkorvaus, mikä hyväksyttäisiin yleisessä kokouksessa. Myös jäteveden pumppauksen kaukovalvontaan pitäisi investoida, jotta ei tulisi ongelmia tulvimisen kanssa.

Joudumme tällöin nostamaan osakkaiden vesilaskun kk-maksua, jotta Osuuskunnan talous pysyisi kurissa.

Vesihuoltouudistuksessa v. 2020 vesihuolto -osuuskuntien lakisääteiset tehtävät lisääntyivät eli työmäärä kasvoi edelleen. Toimintaamme säätelee mm. Valvontatutkimusohjelma. Meitä koskevat samat ohjeet ja määräykset kuin suuriakin vesihuolto-yhtiöitä. Uudistuksen yhteydessä Maa- ja metsätalousministeriöstä todettiin, että nyt tarvitaan riittävän vahvat toimijat. Kymen Vesi on tällainen.

Vesijohtoverkkomme on lähellä Kymen Veden verkkoa, josta otamme jakeluveden. Jätevetemme pumpataan suoraan em.yhtiön jätevesiviemäriverkkoon.

Pihkoo 12.1.2024



Henry Huovinen

Hallituksen puheenjohtaja



Pasi Björninen

Hallituksen jäsen



Risto Luokka

Hallituksen jäsen

4 liitettä:

-toiminta-aluekartat 2 ja vesijohto- sekä viemäritiedot 2



(1/3)

Jäteveden toiminta-alue: Pihkoon vesihuolto-osuuskunta

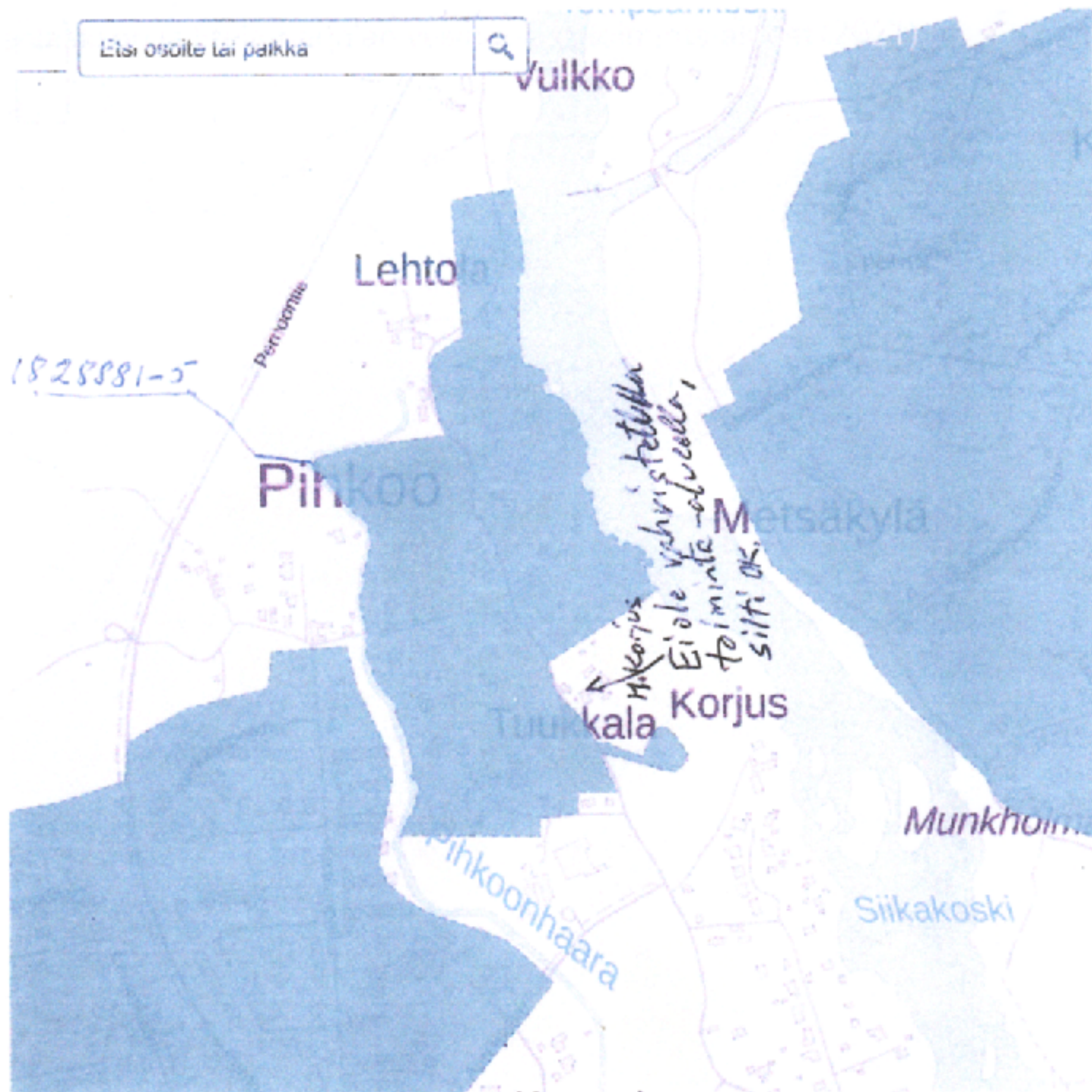
Pys_ID_K
Kunta_Nro 285
Kunta_Nimi Kotka
VEETI_ID 1 410
Y_tunnus 1828881-5
VHL_Nimi Pihkoon vesihuolto-osuuskunta
TA_Verkko jv
Toimielin MUU
Dnro_Kunta TETA 1838/2004
Muu_K_Dnro
TA_Pvm Huhtikuuta 26, 2005
Tavoitevuosi
Dnro_ELY KASELY/721/2021
Muu_E_Dnro
Lainvoimainen vahvistettu
Muu_Lainvo
Tekija_Org KASELY
Dig_Pvm Elokuuta 18, 2021
Muo_Pvm
Aineisto_N Taustakarttapalvelu (ESRI/MML)
Mittakaava
Pinta_Ala 158 529
X_Koord 0
Y_Koord 0

[Tarkenna kohteeseen](#)

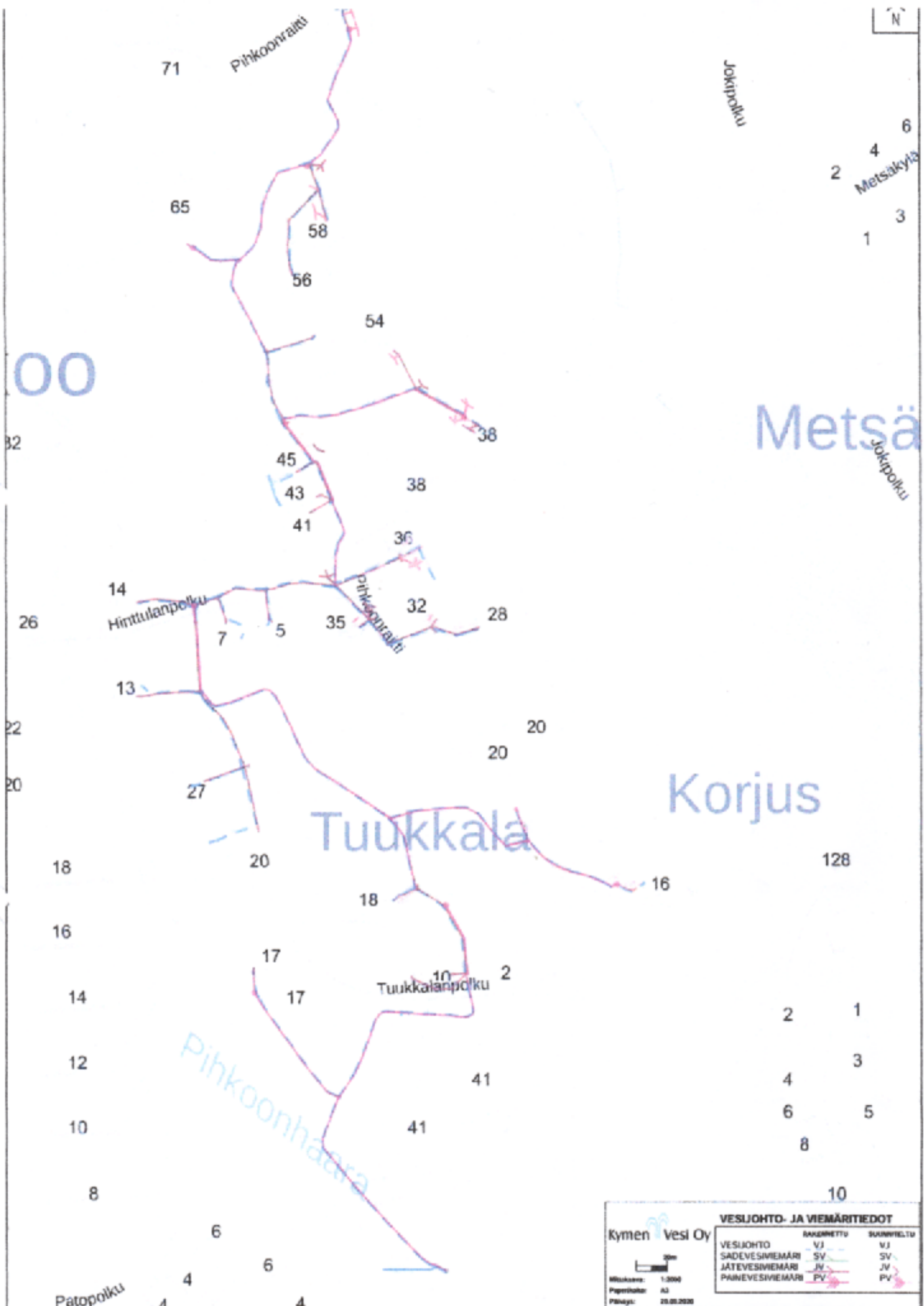
0.2km

41°24'03.160"N 15°09'43.110"E

Ympäristökeskus



[illegible]



PIHKOON VESI HUOLTO-OSUUSKUNTA
1828881-5

D/375/10.03.05.06/2021**6 § Valtuustoaloite Tiutisen koulun pihasaunan purkamisesta**

Kara 23.1.2024 § 6

Valmistelija: Toimitilapäällikkö Tero Huusko, puh 040 631 8132
Toimitilainsinööri Vesa Minkkinen, puh 040 140 5686

Esittelyteksti: Kaupunginvaltuutettu Samuli Sibakoff (PS) on 25.1.2021 jättänyt valtuustoaloitteen Tiutisen koulun pihasaunan purkamisesta.

Tiutisen koulu kuuluu kaupungin kiinteistösalkuissa salkkuun C eli realisoitaviin rakennuksiin. Valtuustoaloitteessa purettavaksi esitetty saunarakenus on tarkistettu ja rakennuksen nykyinen kunto mahdollistaa sen säilyttämisen vanhan koulukiinteistön miljöössä. Rakennusta ei ole määritelty purettavaksi.

Koulurakennukset ja pihasauna ovat tällä hetkellä myynnissä kokonaisuutena, jolloin uusi omistaja voi kunnostaa pihasaunan tai tehdä muita mahdollisia ratkaisuja. Rakennus ei aiheuta ympäristölleen haittaa, joka edellyttäisi rakennuksen välitöntä kunnostamista tai purkamista. Mikäli rakennukset ovat vielä kesällä 2024 kaupungin omistuksessa, tilanne arvioidaan uudelleen.

Liitteet: Samuli Sibakoffin valtuustoaloite 25.1.2021 on esityslistan liitteenä

Esittelijä: Tekninen johtaja Päivi Ala-Vannesluoma

Ehdotus: Kaupunkirakennelautakunta päättää antaa edellä esitetyn kaupunginhallitukselle vastauksenaan valtuustoaloitteeseen Tiutisen koulun pihasaunan purkamisesta.

Asian käsittely: Toimitilapäällikkö Tero Huusko esitteli asian.
Esittelyn jälkeen puheenvuoron käytti Jari Elo.

Päätös: Hyväksyttiin.

Tero Huusko poistui kokouksesta tämän pykälän käsittelyn jälkeen klo 17.50.

Toimeenpano: Ote: Kaupunginhallitus

Ei oikaisuvaatimusohjetta (KuntaL 136 §)

Pöytäkirjan tarkastusmerkintä

Valtuustoaloite Tiutisen koulun pihasaunan purkamisesta.

Tiutisessa sijaitsee lopetettu kyläkoulu. Koulukiinteistö käsittää yhteensä kolme (3) rakennusta.

Kyläkoulun pihapiirissä on myös pieni pihasauna/liiterirakennus. Kesällä 2020 alueen asukkaat ihmettelivät ympäristössä leviävää homeen-/kellarinhajua. Allekirjoittanut paikallisti hajun kyseiseen rakennukseen.

Ilmoitin asiasta syksyllä 2020 Kotkan kaupungin ympäristölautakuntaan sekä Tiutisen koulun kiinteistönhoitajalle.

Ehdotankin, että kyseinen rakennus puretaan mahdollisimman nopeasti, koska se aiheuttaa ympäristölle lievää suurempaa hajuhaittaa sekä merkittävää haittaa alueen asukkaiden terveydelle.

Rakennuksen purkukustannukset ovat pienet, mutta ympäristö- ja terveysvaikutukset ennalta ehkäisevät.

Kotkassa 25.01.2021 Samuli Sibakoff / Kotkan kaupunginvaltuutettu (PS)

7 § Lautakunnan otto-oikeuden piiriin kuuluvat viranhaltijapäätökset

Kara 23.1.2024 § 7

Hallintosäännön 5. luvun 10 §:n mukaan otto-oikeutta viranhaltijapäätöksistä käyttää kaupunginhallituksen ohella se lautakunta, jonka alaisuuteen ao. viranhaltija kuuluu. Kuntalain 92 § määrittää, mistä päätöksistä lautakunta ei voi käyttää otto-oikeutta.

Kaupunkirakennelautakunnan alaiset viranhaltijat:

- kaupunkisuunnittelujohtaja
- asemakaava-arkkitehti
- kaupungingeodeetti
- maankäyttöinsinööri
- asuntosihteri
- tekninen johtaja
- toimitilapäällikkö
- kunnossapitopäällikkö
- kaupunginarkkitehti
- rakennuttajapäällikkö
- kaupungininsinööri
- joukkoliikennepäällikkö
- puhtauspalvelupäällikkö

Edellä mainittujen viranhaltijoiden 19.12.2023—22.1.2024 (edellisestä kokouspäivästä - seuraavaa kokousta edeltävään päivään) välisenä aikana tekemät viranhaltijapäätökset ovat päätöksentekijöiden katsottavissa Luottamushenkilöportaalissa osoitteessa <http://luottamushenkiloportaali.kotka.fi>.

Esittelijä: Kaupunkisuunnittelujohtaja Markku Hannonen

Ehdotus: Kaupunkirakennelautakunta toteaa, että edellä mainitut viranhaltijapäätökset ovat olleet lautakunnan nähtävänä sähköisesti luottamushenkilöportaalissa ja että esitettyjen viranhaltijoiden päätöspöytäkirjojen johdosta ei käytetä kuntalaissa tarkoitettua otto-oikeutta eikä muutoksenhakuoikeutta.

Asian käsittely: Puheenvuoroja käyttivät Saku Sorsa, Tommi Ruuska, Tiina Rosberg, Kai Savolainen, Krista Laamanen ja Jouko Rauhala.

Päätös: Hyväksyttiin ehdotuksen mukaisesti.

Ei oikaisuvaatimusohjetta (KuntaL 136 §)

Pöytäkirjan tarkastusmerkintä

--	--	--

D/245/00.01.01.00/2024

8 § Kaupunkisuunnittelun vastuualueen toimintasääntö 2024

Kara 23.1.2024 § 8

Valmistelijat: Kaavoituspäälikkö Patricia Broas, puh 040 647 1539, Tonttipäälikkö Katri Ervasti, puh 040 627 9545, Joukkoliikennepäälikkö Esa Partanen, puh 040 624 7948, Paikkatietopäälikkö Jani Piirainen, puh 040 634 9858, Kaupungeingeodeetti Kirsti Sepponen, puh 040 652 8237, Kaupunkisuunnittelujohtaja Markku Hannonen, puh 0400 760 284

Tiivistelmä: Muutostarve toimintasääntöön on aiheutunut pääosin nimikemuutosten takia

Talousvaikutukset ym.

1. Asiasta ei aiheudu suoranaisia talousvaikutuksia

Esittelyteksti: Kaupunkisuunnittelun tehtävissä ja virkanimikkeissä on tapahtunut muutoksia, jotka on huomioitu liitteenä olevassa toimintasääntöehdotuksessa.

Maanhankinnan ja -luovutuksen palveluyksikössä toimintasäännöstä poistetaan asuntosihteerille kuuluneet päätösaasiat niiden siirryttyä valtaosin pois kuntien tehtävistä. Kunnille kuuluvat asuntoasiat sisällytetään tonttipäällikön päätösasioihin.

Etelä-Kymenlaakson henkilökuljetusyksikön toimintaan liittyen on solmittu uusi Kotkan, Haminan ja Pyhtään yhteistoimintasopimus seudullisesta henkilöliikenneyksiköstä, jonka nimeksi tuli Kotkan seudun henkilöliikenneyksikkö (kv 12.12.2022 §172). Sopimuksessa myös päivitetään seudullisen henkilöliikenneyksikön tehtäviä.

Lisäksi toimintasääntöön tehdään yksittäisen asian muutoksia ja lisäyksiä:

- Torikauppa-asiat siirretään kaupungeingeodeetilta tonttipäällikölle
- Tonttipäällikölle lisätään alueiden käytön valvonta ja kunnostamisvastuu
- Tonttipäällikölle lisätään sijoitus- ja käyttö lupien sopimusten tekeminen kaupungin ja yksityisten omistamille alueille
- Tonttipäällikölle lisätään asukkaiden valintaperusteiden noudattamisen valvonta arava- ja korkotukivuokra-asunnoissa
- Tonttipäällikölle lisätään vastuu rakennus-, purku-, toimenpide- ja maisematyölupien hakemisesta palveluyksikön hankkeisiin
- Kaupungeingeodeetille lisätään vastuu vesiväylistä

Liitteet: Kaupunkirakennelautakunnan alaisen kaupunkisuunnittelun vastuualueen toimintasääntöehdotus 2024

Esittelijä: Kaupunkisuunnittelujohtaja Markku Hannonen

Pöytäkirjan tarkastusmerkintä

Ehdotus:	Kaupunkirakennelautakunta päättää hyväksyä liitteenä olevan kaupunkirakennelautakunnan alaisen kaupunkisuunnittelun vastuualueen päivitetyn toimintasäännön.	
	Uusi toimintasääntö tulee voimaan heti.	
	Tämä pykälä tarkastetaan kokouksessa.	
Päätös:	Hyväksyttiin ehdotuksen mukaisesti.	
	Tämä pykälä tarkastettiin kokouksessa.	
Toimeenpano:	Ote:	Konsernihallinto / Kristina Lönnfors, Sanna Koskimies Kaupunkisuunnittelu / Markku Hannonen, Patricia Broas, Katri Ervasti, Jani Piirainen, Kirsti Sepponen, Esa Partanen Asianhallinta / Sädökset ja johtosäännöt
Oikaisuvaatimusohje		

Pöytäkirjan tarkastusmerkintä		

KAUPUNKIRAKENNELAUTAKUNNAN ALAISEN KAUPUNKISUUNNITTELUN VASTUUALUEEN TOIMINTASÄÄNTÖ / EHDOTUS

I YLEISTÄ

1 § Soveltamisala

Kaupunkisuunnittelun vastuualueen toimintaa ohjataan ensisijaisesti hallintosäännön määräyksillä. Tämä toimintasääntö sisältää kaupunkirakennelautakunnan hallintosäännön perusteella antamat tarkemmat määräykset kaupunkisuunnittelun vastuualueen toiminnan järjestelyistä, sisällöstä ja viranhaltijoiden tehtävistä sekä ratkaisuvallasta.

2 § Toiminta-ajatus

Kaupunkisuunnittelun vastuualue vastaa kaupungin maaomaisuuden hoidosta, kaavoituksesta, kaupunkikuvan ja kaupunkirakenteen kehittämisestä, kaupunkikehityshankkeiden toteuttamisesta, kulttuuriympäristöjen vaalimisesta, rakennussuojelusta sekä kaavoitukseen liittyvästä liikenteen suunnittelusta.

Kaupunkisuunnittelun vastuualue luo maankäytöllisiä edellytyksiä yhdyskuntarakentamiselle ja elinkeinotoiminnalle. Vastuualue huolehtii myös maa- ja vesialueiden hankinnasta ja luovutuksesta sekä näiden alueiden hoidon järjestämisestä, alueiden rakentumista edistävien sopimusten ja muiden toimenpiteiden valmistelusta, asuntoasioista, kiinteistöinsinöörin palveluista, mittaus toiminnasta, kiinteistörekisterin pidosta, karttatuotannosta ja torikaupan järjestämisestä. Vastuualue huolehtii myös Haminan, Kotkan ja Pyhtään joukkoliikenteen ja koulukuljetusten järjestelyistä ja kehittämisestä.

3 § Toimintatapa

Kaupunkisuunnittelun vastuualue toimii avoimessa vuorovaikutuksessa konsernihallinnon ja kaupungin muiden organisaatioyksiköiden sekä sidosryhmien kanssa toteuttaessaan sille hallintosäännöllä ja tällä toimintasäännöllä määrättyjä tehtäviä.

II ORGANISAATIO

4 §

Kaupunkisuunnittelun vastuualue

Kaupunkisuunnittelun vastuualuetta johtaa kaupunkisuunnittelujohtaja. Vastuualue jakautuu seuraaviin palveluyksiköihin:

- maanhankinnan ja -luovutuksen palveluyksikkö
- mittaus- ja kiinteistötoimen palveluyksikkö
- kaavoituksen palveluyksikkö
- Kotkan seudun henkilöliikenneyksikkö

Maanhankinnan ja -luovutuksen palveluyksikkö

hoitaa seuraavia tehtäviä:

1. Maanhankinta ja -luovutus
2. Kaupungin omistamien maa- ja vesialueiden hallinnointi
Tehtävät sisältävät maaomaisuuskirjanpidon, maaomaisuuden arvon määrittelyn sekä veroilmoitusten laatimisen.
3. Maankäyttöön liittyvät sopimus- ja lupa-asiat
4. Talousmetsien hoito
5. Asuntoasiat
6. Torikaupan valvonta
7. Alueiden käytön valvonta
8. Alueiden kunnostaminen vastuualueen vastuulle kuuluvilla alueilla

Maanhankinnan ja -luovutuksen palveluyksikköä johtaa tonttipäällikkö.

Mittaus- ja kiinteistötoimen palveluyksikkö

hoitaa seuraavia tehtäviä:

1. Kiinteistönmuodostus, kiinteistöinsinöörin tehtävät
2. Kartta- ja paikkatietojärjestelmät ja niiden kehittäminen
3. Paikkatietojen hallinta ja jakelu
4. Karttatuotanto
5. Mittaustoimi
6. Maaperätutkimus
7. Venesatamat
8. Vesiväylät
9. Metsästys- ja kalastusasiat
10. Yksityistieasiat

Mittaus- ja kiinteistötoimen palveluyksikköä johtaa kaupungingeodeetti.

Kaavoituksen palveluyksikkö hoitaa seuraavia tehtäviä:

1. Asemakaavoitus
2. Kaupunkikuvan kehittäminen
3. Kulttuuriympäristöjen vaaliminen ja rakennussuojelu
4. Asemakaava-aluetta koskevien poikkeamislupalausuntojen ja muiden rakentamista koskevien lausuntojen valmistelu

5. Yleiskaavoitus, kaupunkirakenteen kehittäminen
6. Maakunnalliseen ja seudulliseen suunnitteluun osallistuminen
7. Kaavoitukseen liittyvä liikenteen suunnittelu
8. Lausuntojen valmistelu asemakaava-alueen ulkopuolella suunnittelutarveratkaisuja ja rantarakentamista koskevia poikkeamislupia sekä muuta rakentamista varten

Kaavoituksen palveluyksikköä johtaa kaavoituspäällikkö.

Kotkan seudun henkilöliikenneyksikkö

hoitaa seuraavia tehtäviä:

1. Joukkoliikennejaoston toimialaan kuuluvien asioiden valmistelu ja toimeenpano
2. Kotkan, Haminan ja Pyhtään joukkoliikenteen ja koulukuljetusten järjestämisen tehtävät
3. Em. kuntien alueen kestävän liikkumisen edistämisen koordinaatio

Seudullisesta joukkoliikenneviranomaisesta sekä seudullisesta henkilöliikenneyksiköstä kolmen kunnan alueella on tehty yhteistoimintasopimus. Yksikön kustannukset jaetaan kolmen kunnan kesken em. sopimuksen mukaisesti.

Palveluyksikköä johtaa joukkoliikennepäällikkö.

5 § Johtoryhmä

Kaupunkisuunnittelujohtaja nimeää vastuualueen johtoryhmän, joka toimii apuna vastuualueen kehittämisessä, suunnittelussa ja johtamisessa yhteistyössä henkilöstön kanssa. Johtoryhmässä on henkilöstön valitsema edustaja.

III VIRANHALTIJOIDEN TEHTÄVÄT JA RATKAISUVALTA

6 § Kaupunkisuunnittelujohtajan yleiset tehtävät

Kaupunkisuunnittelujohtajan yleiset tehtävät ja henkilöstöhallinnollinen ratkaisuvallta on määrätty hallintosäännössä.

Kaupunkisuunnittelujohtaja toimii esittelijänä kaupunkirakennelautakunnassa ja joukkoliikennejaostossa.

Kaupunkisuunnittelujohtajan tehtäviin kuuluu vastuualueen tehtäväkokonaisuuden johtaminen, koordinointi ja kehittäminen sekä kaupunkikehityshankkeiden johtaminen yhdessä palveluyksiköiden johtajien kanssa.

Kaupunkisuunnittelujohtaja toimii vastuualueen sopimushallinnan järjestämisestä vastaavana viranhaltijana.

Kaupunkisuunnittelujohtajalla on oikeus antaa tätä toimintasääntöä täydentäviä määräyksiä sekä poiketa tarvittaessa tämän toimintasäännön palveluyksiköiden tehtäviä koskevista määräyksistä.

7 §

Palveluyksiköiden johtajien yleiset tehtävät

Palveluyksiköiden johtajien yleiset tehtävät on määrätty hallintosäännössä. Tehtäviin kuuluvat lisäksi:

- 1) palveluyksikön toiminnan johtaminen, suunnitteleminen, kehittäminen ja koordinointi yhdessä henkilöstön kanssa sekä asetettujen toiminnallisten, taloudellisten ja laadullisten tavoitteiden saavuttamisesta vastaaminen;
- 2) vastuuhenkilöiden määrääminen palveluyksikön eri tehtäville;
- 3) palveluyksikön toiminta-, talous- ja käyttösuunnitelmien, toimintakertomuksen sekä muiden tarpeellisten suunnitelmien valmistelusta ja antamisesta huolehtiminen;
- 4) ulkopuolisille tehtävien töiden ja tuotteiden suoritusperusteista ja hinnoittelusta päättäminen lautakunnan vahvistamien yleisten perusteiden mukaan;
- 5) tilapäisten työntekijöiden tai harjoittelijoiden ottamisesta päättäminen ja työsopimusten tekeminen enintään 3 kuukauden ajaksi, myönnetyn määrärahan puitteissa;
- 6) suunnittelu-, urakka-, hankinta-, palvelu-, yhteistyö- ja muista sen kaltaisista sopimuksista päättäminen silloin, kun hankinnan arvo tai muu kustannus on alle 60 000 euroa (alv 0%), ellei kaupunginhallituksen hyväksymistä hankintaohjeista muuta johdu tai ellei tässä toimintasäännössä muuta määrätä;
- 7) palveluyksikön hallinnassa olevan irtaimen omaisuuden poistosta sekä käytettäväksi luovuttamisesta sekä myynnistä päättäminen 10 000 euron (alv 0%) uushankintahintaan asti;

8 §

Kaupunkisuunnittelujohtajan ratkaisovalta

Kaupunkisuunnittelujohtaja päättää:

- 1) maankäyttö- ja asemakaavan toteuttamissopimusten tekemisestä 300 000 euron arvoon saakka;
- 2) helpotuksen ja vapautuksen myöntämisestä yksityisoikeudellisen maksun, korvauksen tai saatavan suorittamisesta;
- 3) vahingonkorvauksista ja hyvityksistä kaupunkirakennelautakunnan antamien määräysten mukaisesti;

- 4) suunnittelu-, urakka-, hankinta-, palvelu-, yhteistyö- ja muista sen kaltaisista sopimuksista silloin, kun hankintaperusteena on muu kuin halvin hinta ja hankinnan arvo tai muu kustannus on alle 300 000 euroa (alv 0 %) ellei kaupunginhallituksen hyväksymistä hankintaohjeista muuta johdu;
- 5) alaisensa toiminnan hankinnoista silloin, kun hankinta perustuu halvimpaan hintaan;
- 6) hankinnoista alle 300 000 euron (alv 0 %) hintaan silloin, kun hankintaperusteena on muu kuin halvin hinta;
- 7) kiinteän omaisuuden ostamisesta, myymisestä ja vaihtamisesta 300 000 euron (alv 0%) kauppahintaan tai vaihtoarvoon asti, ellei tässä toimintasäännössä muuta määrätä;
- 8) vastuualuetta koskevista sopimuksista, ellei sopimuksesta päättämisen ole sen laajuuden tai merkittävyyden vuoksi katsottava kuuluvan lautakunnan päätösvaltaan;
- 9) vastuualueen hallinnassa olevan irtaimen omaisuuden poistosta, käytettäväksi luovuttamisesta sekä myymisestä kaupunkirakennelautakunnan vahvistamien yleisten perusteiden mukaan;
- 10) vastuualueen alaisen toiminnan valtionosuuksien, -avustusten ja lainojen sekä korvausten hakemisesta ja niihin liittyvien oikaisuvaatimusten tekemisestä, mikäli ne eivät kuulu muun viranomaisen ratkaisovaltaan;
- 11) vastuualueen palveluista perittävistä maksuista;
- 12) alaistensa viranhaltijoiden valitsemisesta, ellei tässä toimintasäännössä ole toisin määrätty ja vahvistaa heidän palkkauksensa hallintosäännön määräysten mukaan;
- 13) alaistensa virkojen ja toistaiseksi voimassa olevien työsuhteiden kelpoisuusehdoista, tehtävänimikkeistä ja nimikemuutoksista.

9 §

Tonttipäällikön ratkaisuvallta

Tonttipäällikkö päättää:

- 1) maa- ja vesialueiden sekä niihin liittyvien rakennusten myymisestä, ostamisesta tai vaihtamisesta 300 000 euron kauppahintaan tai vaihtoarvoon asti;

- 2) asemakaavoitetulla alueella sijaitsevien tonttien myymisestä yleisten luovutusperiaatteiden ja luovutusehtojen mukaisesti 300 000 euron arvoon asti;
- 3) pidennyksen myöntämisestä kiinteistöjen ja muiden alueiden myynti- ja vuokrausehtojen rakentamisveloitteen täyttämiseen enintään yhdellä vuodella;
- 4) asemakaava-alueella sijaitsevien tonttien ja muiden alueiden vuokrauksesta, ellei muuta ole määrätty, pyydettyään yleisten alueiden osalta teknisten palvelujen vastuualueen lausunnon;
- 5) muulla alueella sijaitsevien maa- ja vesialueiden vuokrauksesta;
- 6) maanvuokrasopimuksen purkamisesta vuokramiehen pyynnöstä ja mahdollisesta ennakkovuokran palautuksesta;
- 7) metsien hakkuusuunnitelmista ja puutavarakaupoista vahvistetun luonnonhoito- ja metsänkäyttösuunnitelman tai muun suunnitelman mukaan;
- 8) metsälain edellyttämistä uudistamis- ja hoitosuunnitelmista;
- 9) maanomistajan luvan myöntämisestä luonnonvarojen ottamiseen kaupungin omistamilla alueilla;
- 10) katualueen aitaamisluvista;
- 11) sijoitus- ja käyttöluvista ja niihin liittyvistä sopimuksista kaupungin omistamille alueille sekä vastaavien lupien hakemisesta ja sopimusten tekemisestä yksityisten omistamille alueille;
- 12) rangaistus- ja korvausvaatimuksen esittämisestä luvattomasta puunkaadosta kaupungin hallintaan kuuluvilla maa- ja vesialueilla;
- 13) kiinteistöarvioinneista;
- 14) katualueiden haltuunottosopimuksista;
- 15) puutarhapalstojen ja viljelypalstojen vuokrauksesta ja em. alueiden hoidosta;
- 16) siirtolapuutarhapalstojen vuokrasopimusten siirroista;
- 17) ilmoitusten ja tiedonantojen tilapäisestä sijoittamisesta kaupunkirakennelautakunnan hallintaan kuuluville alueille;
- 18) kunnan etuosto-oikeuden käyttämisestä kiinteistönkaupoissa;
- 19) asuntoasioihin liittyvien lausuntojen antamisesta kaupungin puolesta;
- 20) aravavuokra-asuntojen käyttötarkoituksen muutoksista;
- 21) asuntolainahakemuksen tekemisestä;

- 22) lainoitettavien kohteiden valitsemisesta valtion kaupungille osoittaman myöntämisvapauden puitteissa ja talokohtaisia lainoja koskevien lainavarauspäätösten tekemisestä;
- 23) asukkaiden valintaperusteiden noudattamisen valvonnasta arava- ja korkotukivuokra-asunnoissa;
- 24) torikaupan valvontaan liittyvistä tehtävistä;
- 25) rakennus-, purku-, toimenpide- ja maisematyöluupien hakemisesta palveluyksikön hankkeisiin.

10 §

Kaupungingeodeetin ratkaisuvallta

Kaupungingeodeetti toimii kunnan kiinteistöinsinöörinä annetun lain (557/1995) tarkoittamana kiinteistöinsinöörinä ja kiinteistörekisterilain (392/1985) tarkoittamana kiinteistörekisterin pitäjänä. Kiinteistöinsinöörin tehtävistä ja ratkaisuvallasta on muutoin voimassa, mitä niistä kiinteistönmuodostuslaissa (554/1995), kiinteistörekisterilaissa (392/1985) ja maankäyttö- ja rakennuslaissa (132/1999) sekä niiden nojalla säädetään ja määrätään. Kaupungingeodeetti tai hänen valtuuttamansa kaupungin palveluksessa oleva maanmittausalan insinööri tai teknikko toimii kaupungin edustajana kiinteistö- ja lunastustoimituksissa ja käyttää niissä kaupungin puhevaltaa, ellei toisin ole määrätty.

Kaupungingeodeetti päättää:

- 1) kaupungin puolesta tehtävistä rasite- ja yhteisjärjestelysopimuksista siltä osin, kuin asia ei kuulu muun viranomaisen ratkaisuvalltaan;
- 2) erillisen tonttijaon tai tonttijaon muutoksen hyväksymisestä;
- 3) kiinteistömuodostuslaissa säädetystä kiinteistötoimitusten hakemisesta;
- 4) metsästyksen ja kalastuksen valvonnasta lautakunnan antamien ohjeiden mukaisesti;
- 5) kalastukseen ja kalakantojen hoitoon liittyvistä asioista kaupungin omistamilla ja hallinnoimilla alueilla;
- 6) kaupungin edustajasta ja toimintaohjeista osakaskunnan ja kalastusalueen kokoukseen;
- 7) kiinteistötoimituksiin liittyvistä kunnan suostumuksista ja lausunnoista, ellei muuta ole määrätty;
- 8) rangaistus- tai muun vaatimuksen esittämisestä kaupungin puolesta metsästyslain ja kalastuslain rikkomisesta;

- 9) rakennuksen paikan ja korkeusaseman merkitsemisen ja sijaintikatselmuksen suorittajasta.

11 §

Paikkatietopäällikön ratkaisuvallta

Paikkatietopäällikkö päättää:

- 1) karttojen käyttöoikeuden myöntämisestä;
- 2) osoitenumeroinnin vahvistamisesta;
- 3) kaavan pohjakartan hyväksymisestä.

12 §

Kaavoituspäällikön ratkaisuvallta

Kaavoituspäällikkö päättää:

- 1) kaupungin lausunnon antamisesta ympäristölautakunnalle tai sen alaiselle viranomaiselle maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:n 2—4 mom. tarkoittamissa poikkeamislupa-asioissa;
- 2) kaupungin lausunnon antamisesta ympäristölautakunnalle tai sen alaiselle viranomaiselle rakennusjärjestyksestä poikkeamista koskevista asioista;
- 3) suostumuksen antamisesta kaupungin puolesta rakentamista koskevista asioissa (esim. rajaetäisyys);
- 4) naapurin kuulemisilmoitusten vastaanottamisesta kaupungin puolesta maankäyttö- ja rakennuslain mukaisissa asioissa;
- 5) kadun tai yleisen alueen nimen muuttamisesta asemakaava-alueella
- 6) teiden ja muiden yleisten alueiden nimeämisestä asemakaava-alueen ulkopuolella;

13 §

Yleiskaavapäällikön ratkaisuvallta

Yleiskaavapäällikkö päättää:

- 1) kaupungin lausunnon antamisesta ympäristölautakunnalle tai sen alaiselle viranhaltijalle maankäyttö- ja rakennuslain 137 §:n tarkoittamista rakennusluvan erityisistä edellytyksistä suunnittelutarvealueella;
- 2) kaupungin lausunnon antamisesta ympäristölautakunnalle tai sen alaiselle viranomaiselle maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:n 1 mom. tarkoittamasta rakentamisesta ranta-alueelle.

D/4311/10.00.01.04.02/2023**9 § Lausunto hallinto-oikeudelle: Kotkan kaupungin kaupunkirakennelautakunta, 13.12.2023, 140**

Kara 23.01.2024 § 9

Valmistelija: Lakimies Marika Kytölä, puh. 040 643 0095

Esitysteksti: Itä-Suomen hallinto-oikeus on 21.12.2023 päivätyllä kirjeellä pyytänyt Kotkan kaupungin kaupunkirakennelautakuntaa antamaan lausunnon Kotka kaupungin kaupunkirakennelautakunnan 13.12.2023 tekemästä päätöksestä § 140 tehtyyn valitukseen.

Kotkan kaupungin kaupunkirakennelautakunta on 24.10.2023 päätöksellään § 113 päättänyt, että kaupunki hakee lunastustoimitusta, jolla kaupunki lunastaa asemakaavassa puistoalueeksi osoitetun kiinteistön 285-406-1-150. Päätökseen on liitetty erheellisesti kuntalain mukainen oikaisuvaatimusohje. Kaupunkirakennelautakunnan kokouksessa 13.12.2023 § 140 virheellinen valitusosoitus on korvattu lain mukaisella muutoksenhakukiellolla, koska annettu ratkaisu on vain asian valmistelua. Asiassa ei ole muutoksenhakuoikeutta, joten samalla on tehty päätös oikaisuvaatimuksen tutkimatta jättämisestä.

Valittaja on toimittanut Itä-Suomen hallinto-oikeuteen 20.12.2023 päivätyn valituksen. Valituksessa valittaja vaatii hallinto-oikeutta kumoamaan Kotkan kaupungin kaupunkirakennelautakunnan päätöksen lunastaa kiinteistö, sekä pyytää palauttamaan asian uudelleen kaupunkirakennelautakunnan käsiteltäväksi. Lisäksi valittaja on vaatinut hänelle aiheutuneiden kulujen korvaamista.

Hallinto-oikeudelle on laadittu liitteenä esitettävä lausunto, jossa hallinto-oikeutta pyydetään jättämään valitus tutkimatta ja hylkäämään oikeudenkäyntikuluja koskeva vaatimus. Lausunnon keskeinen sisältö on, että annettu ratkaisu on kuntalain 136 §:n mukaista asian valmistelua. Asiassa lopullisen valituskelpoisen päätöksen tekee maanmittauslaitos.

Liitteet: 1. Itä-Suomen hallinto-oikeuden lausuntopyyntö, Valitus Itä-Suomen hallinto-oikeudelle
2. Luonnos kaupunkirakennelautakunnan lausunnoksi liitteineen

Esittelijä: Kaupunkisuunnittelujohtaja Markku Hannonen

Ehdotus: Kaupunkirakennelautakunta päättää antaa yllä mainitussa valitusasiassa oheisen liitteen 2 mukaisen lausunnon hallinto-oikeudelle.

Asian käsittely: Lakimies Marika Kytölä esitteli asian.
Esittelyn jälkeen puheenvuoron käytti Kai Savolainen.

Tämä pykälä tarkastetaan kokouksessa.

Pöytäkirjan tarkastusmerkintä

Päätös: Hyväksyttiin.
Tämä pykälä tarkastettiin kokouksessa.

Toimeenpano: Ote selitys ja asiakirjat: hallinto-oikeus 31.1.2024 mennessä

Ei oikaisuvaatimusohjetta (KuntaL. 136 §)

Pöytäkirjan tarkastusmerkintä



Vastaanottaja

Kotkan kaupungin kaupunkirakennelautakunta

Muutoksenhaun alainen päätös

Kotkan kaupungin kaupunkirakennelautakunta, 13.12.2023, 140

Valittaja

Erik Lecklin

LAUSUNTO- JA ASIAKIRJAPYYNTÖ

Vastaanottajaa kehoitetaan oheisen valituksen johdosta:

1. Antamaan lausuntonsa asiasta. Lausunnon tulee sisältää selostus asiasta, vastaus valittajan esittämiin vaatimuksiin ja niiden perusteluihin sekä lausuma esitetystä selvityksestä.
2. Toimittamaan kaikki valituksenalaisen päätöksen perusteena olleet asiakirjat ja muu tarvittava selvitys.
3. Laatimaan numeroidun luettelon lausunnon liitteenä toimitetuista asiakirjoista, jotta asianosainen saa myöhemmin vastaselityspyynnön yhteydessä tietoonsa lausunnonantajan hallinto-oikeuteen toimittaman oikeudenkäyntiaineiston.

Lausunto ja pyydetyt asiakirjat on toimitettava hallinto-oikeudelle viimeistään 31.1.2024. Mikäli mahdollista, lausunto ja asiakirjat pyydetään toimittamaan sähköpostitse ita-suomi.hao@oikeus.fi. Salassa pidettäviä tietoja sisältävät asiakirjat tulee lähettää suojattuna sähköpostina tai turvaviestinä.

Lausunnon liitteenä lähetettävät mahdolliset liitetiedostot tulee yksilöidä nimeämällä ne tarkasti asiakirjan sisällön mukaisesti. Liitetiedoston nimestä tulee myös selvittää kyseisen asiakirjan laatimispäivämäärä.

Lisätietoja sähköisten asiakirjojen nimeämisestä on osoitteessa <https://oikeus.fi/tuomioistuimet/fi/index/asiointijulkisuus/sahkoinenasiointipalvelu/hallinto-jaerityistuomioistuintenasiointipalvelu.html>

Lausunnon toimittamisen yhteydessä on mainittava asian diaarinumero 2698/2023.

LIITTEET

Valitus 20.12.2023 liitteineen

Soili Antikainen
lainkäyttösihteeri

Itä-Suomen hallinto-oikeus
ita-suomi.hao@oikeus.fi

Minna Canthin katu 64 (PL 1744), 70101 Kuopio
<https://asiointi.oikeus.fi/hallintotuomioistuimet#/>

Puh. 029 56 42502



17.1.2024

Itä-Suomen hallinto-oikeus
ita-suomi.hao@oikeus.fi

Asia	Lausunto virheellisen valitusosoituksen korvaamista ja virheelliseen valitusosoitukseen perustuvan oikaisuvaatimuksen tutkimatta jättämistä koskevassa asiassa
Diaarinumero	2698/03.04.04.04.16/2023
Lausunnon antaja	Kotkan kaupungin kaupunkirakennelautakunta PL 205, 48101 Kotka
Valittaja	Erik Lecklin
Asian tausta	Kotkan kaupungin kaupunkirakennelautakunta on 24.10.2023 päätöksellään § 113 päättänyt, että kaupunki hakee lunastustoimitusta, jolla kaupunki lunastaa asemakaavassa puistoalueeksi osoitetun kiinteistön 285-406-1-150. Päätökseen on liitetty erheellisesti kuntalain mukainen oikaisuvaatimusohje. Oikaisuvaatimuksen mukaisesti valittaja on toimittanut oikaisuvaatimuksen Kotkan kaupungin kirjaamoon 25.10.2023. Oikaisuvaatimuskäsittelyn yhteydessä on havaittu, että asiaan on liitetty virheellinen valitusosoitus. Koska asia on laadultaan valmistelua, on asiaa koskeva oikaisuvaatimus poistettu 21.11.2023 kokouksen listalta. Kaupunkirakennelautakunnan kokouksessa 13.12.2023 § 140 virheellinen valitusosoitus on korvattu lain mukaisella muutoksenhakukiellolla, koska annettu ratkaisu on vain asian valmistelua. Asiassa ei näin ole muutoksenhakuoikeutta ja asiassa on tullut tehdä päätös oikaisuvaatimuksen tutkimatta jättämisestä.
Valitus	Valittaja on toimittanut Itä-Suomen hallinto-oikeuteen 20.12.2023 päivätyn valituksen. Valituksessa valittaja vaatii hallinto-oikeutta kumoamaan Kotkan kaupungin kaupunkirakennelautakunnan päätöksen lunastaa kiinteistö, sekä pyytänyt palauttamaan asian uudelleen kaupunkirakennelautakunnan käsiteltäväksi. Lisäksi valittaja on vaatinut hänelle aiheutuneiden kulujen korvaamista.
Lausunto	Itä-Suomen hallinto-oikeus on 21.12.2023 päivätyllä kirjeellä kehottanut Kotkan kaupungin kaupunkirakennelautakuntaa antamaan lausunnon valittajan kaupunkirakennelautakunnan päätöksestä tekemään valitukseen. Kaupunkirakennelautakunta vetoaa kaikkeen asian aiemmissa käsittelyvaiheissa esitettyyn. Kaupunkirakennelautakunta katsoo, ettei valittajalla ole asiassa valitusoikeutta. Oikeudenkäynnistä hallintoasioissa annetun lain 6 §:n 2 momentin mukaan valittamalla ei saa hakea muutosta

17.1.2024

päätökseen, joka koskee vain asian valmistelua tai täytäntöönpanoa. Kaupunkirakennelautakunta katsoo, että valitus tulee jättää tutkimatta alla olevin perustein ja vedoten Korkeimman hallinto-oikeuden vuosikirjapäätöksissä vahvistamaan vakiintuneeseen oikeuskäytäntöön (KHO 2014:77, KHO:2004:74¹). Oikeudenkäyntikulujen osalta valitus pyydetään hylkäämään.

Valitusoikeudesta

Valituksessa on oikeudellisesti kyse siitä, onko valittajalla valitusoikeutta asiassa.

Kaupunkisuunnittelulautakunta on tehnyt 24.10.2023 päätöksen hakea lunastustoimitusta. Päätökseen on liitetty virheellisesti kuntalain 134 §:n mukainen oikaisuvaatimusohje, vaikka kaupunkisuunnittelulautakunnan päätös on kuntalain 136 §:n mukaista asian valmistelua. Asiassa lopullisen päätöksen tekee maanmittauslaitos, joka lunastustoimituksessa arvioi myös muut asiaan liittyvät oikeudelliset edellytykset.

Valittaja on toimittanut oikaisuvaatimusohjeen mukaisen oikaisuvaatimuksen Kotkan kaupungille. Oikaisuvaatimuskäsittelyn yhteydessä on havaittu, että asiaan on liitetty virheellinen valitusosoitus. Koska asia on laadultaan valmistelua, on kaupunkirakennelautakunnan kokouksessa 13.12.2023 § 140 virheellinen valitusosoitus korvattu hallintolain 49 §:n mukaisesti kuntalain mukaisella muutoksenhakukiellolla. Koska asiassa ei ole muutoksenhakuoikeutta on samalla tehty päätös oikaisuvaatimuksen tutkimatta jättämisestä.

Asian oikeudellisen arvioinnin kannalta keskeistä on mitä tapauksen KHO 2014:77 on nimenomaisesti todettu. Kuten ratkaisussa todetaan, maankäyttö- ja rakennuslaissa ei ole säännöksiä, jotka koskisivat päätöksen tekemistä tilanteessa, jossa kunta hakee lunastustoimitusta maankäyttö- ja rakennuslain 96 §:n 1 momentin nojalla. Maankäyttö- ja rakennuslaissa ei näin ollen myöskään säädetä tuollaisesta päätöksestä valittamisesta. Muutoksenhakuun nyt kysymyksessä olevassa asiassa ei siten maankäyttö- ja rakennuslain 190 §:n 5 momentin viittaussäännöksen perusteella sovelleta oikeudenkäynnistä hallintoasioissa annettua lakia, vaan kuntalain 11 luvun säännösten mukaisesti kuntalakia.

Valituksen alaisen päätöksen mukainen lunastus perustuu MRL 96 § 1 momenttiin. Kyseisen säännöksen mukaan kunta saa asemakaava-alueella ilman erityistä lupaa lunastaa sellaisen yleisen alueen, joka asemakaavassa on tarkoitettu kunnan tarpeisiin. Maankäyttö- ja rakennuslain 90 §:n 1 momentissa säädetään kunnan velvollisuudesta toteuttaa asemakaavaa. Mainituksa säännöksessä tarkoitettu toteuttamisvelvollisuus koskee vain

1 KHO 2014:77 <https://www.finlex.fi/fi/oikeus/kho/vuosikirjat/2014/201401574>
ja KHO 2004:74 <https://www.finlex.fi/fi/oikeus/kho/vuosikirjat/2004/200401774>

17.1.2024

lainvoimaista asemakaavaa. Asemakaavan lainmukaisuus ei edellä lausuttu huomioon ottaen tule enää arvioitavaksi siinä vaiheessa, kun kunta hakee lunastusta maankäyttö- ja rakennuslain 96 §:n 1 momentin nojalla. Keskeistä asemakaavan toteuttamista koskevaa lunastusta koskevassa asiassa on, että asemakaavassa osoitettujen kaavamääräysten lainmukaisuus yleisten alueiden osalta on voitu saattaa jo kaavavaiheessa muutoksenhakuviranomaisen tutkittavaksi. Kyseessä oleva alue on voimassa olevassa asemakaavassa ak 10/93 osoitettu puistoalueeksi "VP/s Puisto. Olemassa oleva puisto on säilytettävä". Kiinteistön alueella kulkee asemakaavaan merkitty jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa. Alueella kulkee kaupungin kunnossapitämä valaistu ulkoiluraitti, joka on yhtenäinen ja paljon käytetty kevyenliikenteen raitti keskeisellä paikalla. Kaavan osalta valitusoikeus on siis ollut aikanaan kaavaprosessin yhteydessä.

Lunastus on asemakaavan toteuttamista ja koskee voimassa olevaa asemakaavaa, näin ollen alueen lunastamiseen ei tarvita ministeriön lunastuslupaa. Kuten ratkaisussa KHO 2014:77 on todettu, siitä huolimatta lunastustoimitushakemusta koskevaa asiaa on syytä verrata lunastuslupan hakemista koskevaan kunnalliseen päätöksentekomenettelyyn. Vakiintuneen oikeuskäytännön (esimerkiksi KHO 1992 A 49) mukaan lunastuslupan hakemista koskevasta kunnan viranomaisen päätöksestä ei saa tehdä oikaisuvaatimusta tai kunnallisvalitusta. Kunnan viranomaisen päätöksenteossa mahdollisesti tapahtuneet virheet voidaan saattaa valitusviranomaisen tutkittavaksi lunastuslupa-asian yhteydessä. Lunastuslupa-asiasa asianosaisilla on siis mahdollisuus saattaa kunnallisen viranomaisen päätöksen lainmukaisuus muutoksenhakuasteen tutkittavaksi. Muutoksenhakuaste on lunastuslupa-asioissa säännön mukaan korkein hallinto-oikeus. Kunnan jäsenillä ei sitä vastoin ole mahdollisuutta kunnallisvalituksen tekemiseen lunastuslupan hakemista koskevasta päätöksestä.

Nyt esillä olevassa asiassa lunastuslupaa ei siis tarvita, vaan kunta on voinut suoraan lain nojalla panna vireille lunastustoimituksen. Asemakaavan toteuttamista koskevissa lunastusasioissa lunastustoimituksesta ja lunastustoimituksen päätöksestä saa tehdä valituksen maa- ja metsätalouden ministeriön päätöksestä edelleen korkeimpaan oikeuteen, jos korkein oikeus myöntää valituslupan.

KHO 2014:77 ratkaisussa on todettu, että vaikka kyse ei ole lunastuslupaa vaativasta asiasta, MRL 96 §:n mukaisissa asioissa noudatetaan vastaavaa tulkintaa kuin lunastuslupan hakemista koskevassa oikeuskäytännössä. Kunnan jäsenillä ei ole mahdollisuutta tehdä oikaisuvaatimusta tai kunnallisvalitusta kunnan viranomaisen päätöksestä, jolla on haettu lunastuksen toimeenpanoa (valmistelu). Lunastustoimituksissa oikeusturvan takeiden valvonta tapahtuu itse toimituksessa ja sen muutoksenhaussa. KHO 2014:77 ratkaisussa on todettu, että lunastustoimituksen asianosaiset voivat toimituksessa ja muutoksenhaussa ensi vaiheessa maa- ja metsätalouden ministeriön viranomaisen päätöksenteossa mahdollisesti tapahtuneisiin virheisiin, kuten

17.1.2024

toimivallan ylitykseen tai esteellisyyteen. Ratkaisussa on todettu, että tämä tarkoittaa sitä, että näiden kunnallisvalitusperusteiden tutkinta siirtyy hallintolainkäytön linjalta yleisen lainkäytön puolelle.

Ratkaisussa KHO 2014:77 on pohdittu kunnallisen viranomaisen hakemuksen tekemistä koskevan ratkaisun muutoksenhakukelpoisuutta ja punnittu vastakkain asianosaisten oikeussuojatarpeita, kunnallisvalituksen käyttöalaa ja menettelyjen sujuvuutta. Ratkaisussa on todettu, että kysymyksessä olevat yleiset alueet on osoitettu lainvoiman saaneessa asemakaavassa ja kunnalla on velvollisuus toteuttaa asemakaavaa. Tähän nähden yleisen kunnallisvalitusoikeuden käyttämisen merkitys asiassa on vähäinen. Asianosaisilla on joka tapauksessa mahdollisuus saattaa lunastustoimituksen hakemiseen mahdollisesti liittyvä kunnan virheellinen menettely maaoikeuden tutkittavaksi lunastuksen toimeenpanoa koskevan valituksen yhteydessä. Tähän nähden myöskään kunnan menettelyyn liittyvät asianosaisen oikeussuojatarpeet eivät edellytä sitä, että lunastustoimituksen hakemista koskevaan ratkaisuun tulisi lisäksi voida erikseen hakea muutosta hallintolainkäytön järjestyksessä. KHO 2014:77 ratkaisussa on nimenomaisesti todettu, että maankäyttö- ja rakennuslain 96 §:n nojalla maanmittaustoimistolle tehty hakemus on vain lunastustoimituksen toimeenpanon valmistelua. Kuntalain 91 § huomioon ottaen siitä ei saa tehdä oikaisuvaatimusta.

Ratkaisussa KHO 2014:77 on ilmaistu MRL 96 §:n muutoksenhakua koskeva yleinen linjaus. Asiassa on otettava huomioon myös MRL 97 §:n mukaista lunastuksen hakemista koskeva päätös KHO:2004:74. Vastaavasti kuin MRL 96 §:ssä myös MRL 97 §:ssä kunnalle on säädetty oikeus ilman erityistä lupaa lunastaa alue kun säännöksen edellytykset täyttyvät. Vastaavasti kuin 96 §:n, myöskään 97 §:n muutoksenhausta ei ole nimenomaisia säännöksiä, Korkein hallinto-oikeus on kuitenkin vahvistanut myös nämä vuosikirjaratkaisussaan KHO:2004:74.

Ratkaisussa KHO:2004:74 on niin ikään todettu, että Kaupunginhallituksen päätös hakea maankäyttö- ja rakennuslain 97 §:n perusteella maanmittaustoimistolta lunastustoimitusta on vain valmistelua, eikä valmistelua koskeva päätös ole valituskelpoinen. Ratkaisussa KHO:2004:74 hallinto-oikeuskäsittelyvaiheessa hallinto-oikeus on poistanut kaupunginhallituksen tekemään, lunastustoimituksen hakemista koskevaan päätökseen liitetyn valitusosoituksen ja jättänyt valituksen tutkimatta. Hallinto-oikeuden päätöksen perustelujen mukaan hallintolainkäyttölain 5 §:n 1 momentin mukaan päätöksellä, josta saa valittaa, tarkoitetaan toimenpidettä, jolla asia on ratkaistu tai jätetty tutkimatta (vastaava säännös kun nykyinen HOL 6 §:n 2 momentti). Kaupunginhallituksen päätös, jolla on maankäyttö- ja rakennuslain 97 §:n 3 momentin nojalla päätetty hakea lunastustoimitusta kiinteistöille, joita ei ole rakennettu mainitussa pykälässä säädetyn ajan kuluessa rakentamiskehotuksen antamisesta, ei sisällä hallintolainkäyttölain 5 §:n 1 momentissa tarkoitettua ratkaisua, josta saa valittaa.

17.1.2024

Ratkaisun KHO:2004:74 päätöslausekkeessa Korkein hallinto-oikeus on nimenomaisesti todennut, että kaupunginhallituksen päätös hakea maankäyttö- ja rakennuslain 97 §:n perusteella maanmittaustoimistolta lunastustoimitusta koskee vain valmistelua, eikä siitä siten saa kuntalain 91 §:n mukaan tehdä oikaisuvaatimusta eikä kunnallisvalitusta. Korkein hallinto-oikeus toteaa, että hallinto-oikeuden on näin ollen tullut poistaa kaupunginhallituksen päätökseen liitetty valitusosoitus ja jättää valitus ja päätöksen täytäntöönpanon kieltämistä koskeva vaatimus tutkimatta sekä hylätä vaatimus oikeudenkäyntikulujen korvaamisesta.

Oikeudenkäyntikuluvaatimuksesta

Kotkan kaupunkirakennelautakunta pyytää hallinto-oikeutta hylkäämään oikeudenkäyntikuluja koskevat vaatimukset.

Oikeudenkäynnistä hallintoasioissa annetun lain 95 §:n 1 mom. mukaan oikeudenkäynnin osapuoli on velvollinen korvaamaan toisen osapuolen oikeudenkäyntikulut kokonaan tai osaksi, jos erityisesti asiassa annettu ratkaisu huomioon ottaen on kohtuutonta, että tämä joutuu itse vastaamaan oikeudenkäyntikuluistaan. 2 mom. mukaan korvausvelvollisuuden kohtuullisuutta arvioitaessa voidaan lisäksi ottaa huomioon asian oikeudellinen epäselvyys, osapuolten toiminta ja asian merkitys asianosaiselle.

Asia ei ole luonteeltaan tai vaikutuksiltaan sellainen, että erityisiä oikeudenkäynnistä hallintoasioissa annetun lain 95 §:n mukaisia syitä olisi olemassa tai kuluista vastaaminen olisi muusta syystä kohtuutonta.

Liitteet:

- Liite 1: Pöytäkirjanote kaupunkirakennelautakunnan päätöksestä 13.12.2023 § 140
- Liite 2: Pöytäkirjanote kaupunkirakennelautakunnan päätöksestä 23.10.2023 § 113
- Liite 3: Kaupunkisuunnittelun 14.11.2023 selvitys alueen kaavatilanteesta

14.11.2023

Kaupunkisuunnittelu

Kaupunkirakennelautakunta

Selvitys Koskenniskantie 2a kaavallisesta tilanteesta (D/4311/10.00.01.04.02/2023 §113)**Asia**

Hakija on hakenut oikaisua 24.10.2023 pidetyn kaupunkirakennelautakunnan kokouksen päätökseen hakea kiinteistön 285-406-1-150 lunastustoimitusta. Hakija on lisäksi toimittanut 13.11.2023 kaupungin kirjaamoon saapuneen lisäyksen oikaisuvaatimukseen. Lisäyksessä on kyseenalaistettu alueella voimassa oleva asemakaava. Hakija epäilee, että asemakaava on vanhentunut 13 vuodessa kun kaupunki ei ole toteuttanut kaavan mukaisia alueita.

Asemakaava ja osayleiskaava, kansallinen kaupunkipuisto

Koskenniskantie 2a tontilla 285-14-41-1 on voimassa asemakaava ak 562 vuodelta 1966. Kaavassa tontti on AO omakoirakennusten tai muiden enintään kahden perheen talojen korttelialue. Tontin ja joen välinen alue on tässä kaavassa osoitettu PL "Luonnontilassa säilytettävä puistoalue. Tontilla kasvavia puita ei saa kaataa ilman rakennustarkastajan lupaa." Puistoalueelle on osoitettu lisäksi aurattavan kävelytien likimääräinen paikka.

Tontin ja joen välisellä alueella (kiinteistö 285-406-1-150) on vanha kaava kuitenkin korvaantunut uudemmalla asemakaavalla ak 10/93, jonka mukaan alue on VP/s "Puisto. Olemassa oleva puusto on säilytettävä." Puiston alueella rannan suuntaisesti on kaavassa merkitty jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa. Tontin ja puistoalueen edustan jokialue on kaavassa SL luonnonsuojelualue. Luonnonsuojelualue pitää sisällään joen, viereisen Taipalsaaren sekä Langinkosken keisarillisen kalastusmajan alueen.

Alueella voimassa oleva asemakaava on yhteneväinen voimassa olevan Kymijoen eteläosan osayleiskaavan kanssa. Osayleiskaavassa on ranta-alue osoitettu puistoksi ja puistossa lisäksi rannan suuntainen kevyen liikenteen yhteystarve.

Kiinteistö 285-406-1-150 kuuluu Kotkan kansallisen kaupunkipuiston alueeseen. Kotkan kansallinen kaupunkipuisto on perustettu ympäristöministeriön päätöksellä 29.9.2014 (päätös n:o YM 2/5541/2012).

Kansallinen kaupunkipuisto on maankäyttö- ja rakennuslaissa määritelty kaupunkiympäristössä sijaitseva arvokkaiden kulttuuri- ja luonnonmaisemien sekä virkistysalueiden laaja kokonaisuus, jonka säilyttämiseen ja hoitamiseen kaupunki on sitoutunut.

Alueen käyttöä ja hoitoa ohjaa ympäristöministeriön vahvistama (25.6.2020) hoito- ja käyttösuunnitelma. Hoito- ja käyttösuunnitelmassa kaupunkia sitovat tavoitteet alueelle 7 Langinkoski ja Korela ovat mm. "Parannetaan jalankulun ja pyöräilyn yhteyksiä."

14.11.2023

Asemakaavan ajantasaisuuden arviointi

Asemakaavojen ajanmukaisuutta arvioitaessa tarkastellaan kaavan laatimisen ajankohtaa sekä missä laajuudessa asemakaava on toteutunut. Sellaisen asemakaavan alueella, joka on ollut voimassa yli 13 vuotta ja joka on merkittävältä osalta edelleen toteuttamatta, tulee kunnan arvioida asemakaavan ajanmukaisuuden ennen rakennusluvan myöntämistä. Mikäli asemakaavaa uudempi osayleiskaava olisi ristiriidassa vanhan kaavan kanssa on myös syytä huomioida tarve laatia uusi asemakaava.

Koskenniskantie 2a tontilla ja lähialueilla on eri-ikäisiä asemakaavoja. Alueet ovat toteutuneet kaavojen mukaisesti, lukuun ottamatta muutamaa pientä aluetta, kuten Koskenniskantien yhteyteen osoitettu pieni kadunpätkä ja LP-alue. Tontit ja kadut ovat rakentuneet kaavan mukaisesti ja virkistysalue sekä ulkoilureitti ovat olleet kaavan mukaisessa käytössä vuosikymmenien ajan. Eri aikoina laadituissa kaavoissa on johdonmukaisesti päädytty ratkaisuun, jossa on osoitettu joen ranta-alueelle kävelytie tai kuten uudemman kaavan määräyksessä ”jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa”.

Myös uudemmat Ympäristöministeriön päätökset vahvistavat kaavan mukaisen käytön, eli päätös kansallisen kaupunkipuiston perustamisesta alueelle (2014), sekä hoito- ja käyttösuunnitelmassa määritellyt tavoitteet ja toimenpiteet (2020).

Johtopäätös

Koskenniskantie 2a tontin itäpuolella olevalle kaavan mukainen puistoalue ja kevyen liikenteen reitti on säilytettävä asemakaavan mukaisesti sekä kansallisen kaupunkipuiston arvoja ja tavoitteita edistään. Alueella ei saa tehdä sellaista maanmuokkausta tai kasvillisuuteen kajoavaa toimenpidettä, joka heikentää kansallisen kaupunkipuiston arvoja tai muuttaa jokirannan maisemaa.

Kaupunkisuunnittelun puolesta

Patricia Broas
Kaavoituspäällikkö

puh: 040 647 1539
patricia.broas@kotka.fi

10 § Kaupunkisuunnittelun toiminnan ja talouden seuranta

Kara 23.1.2024 § 10

Valmistelija: Kaavoituspäällikkö Patricia Broas, puh. 040 647 1539
Esitellään kaavoituksen aikataulu ja taloustilanteen seuranta.

Esittelijä: Kaupunkisuunnittelujohtaja Markku Hannonen

Ehdotus: Kaupunkirakennelautakunta merkitsee esittelyn tiedoksi.

Päätös: Merkittiin tiedoksi.

Ei oikaisuvaatimusohjetta (KuntaL 136 §)

Pöytäkirjan tarkastusmerkintä

11 § Teknisten palveluiden toiminnan ja talouden seuranta

Kara 23.1.2024 § 11

Valmistelija: tekninen johtaja Päivi Ala-Vannesluoma, p. 040 120 8764

Tekninen johtaja esittelee teknisten palveluiden taloustilanteen seurannan ja ajankohtaisia asioita.

Esittelijä: tekninen johtaja Päivi Ala-Vannesluoma

Ehdotus: Kaupunkirakennelautakunta merkitsee esittelyn tiedoksi.

Päätös: Merkittiin tiedoksi.

Ei oikaisuvaatimusohjetta (KuntaL 136 §)

Pöytäkirjan tarkastusmerkintä

12 § Muut asiat

Kara 23.1.2024 § 12

Keltakallio

Kai Savolainen tiedusteli rahoitusvaihtoehtoista Keltakallion tontin valmisteluihin.

Katariinan meripuiston kahvila

Sami Hohti tiedusteli Katariinan meripuiston kahvilan kilpailun uudelleen käynnistämisestä.

Latukoneet

Pirjo Tujula tiedusteli latukoneista.

Meripäivien paikkavuokrat

Kai Savolainen tiedusteli Meripäiväpaikkojen vuokrahintojen perusteita, pois jääneen tivolin vuoksi.

Henri Herranen poistui kokouksesta tämän pykälän käsittelyn aikana klo 18.47.

Ei oikaisuvaatimusohjetta (KuntaL 136 §)

Pöytäkirjan tarkastusmerkintä

OIKAISUVAATIMUSOHJEET**Muutoksenhakukielto**

Seuraavista päätöksistä ei kuntalain 136 §:n mukaan saa tehdä oikaisuvaatimusta eikä kunnallisvalitusta, koska päätös koskee vain valmistelua tai täytäntöönpanoa.

Pykälät: 1-4, 6-7, 9, 10-12

Seuraavista päätöksistä ei hankintalain 146 §:n mukaan saa hakea muutosta kuntalain eikä oikeudenkäynnistä hallintoasioissa annetun lain nojalla, koska kyse on markkinaoikeuden toimivaltaan kuuluvista asioista.

Pykälät: xx

Koska seuraavista päätöksistä voidaan tehdä kuntalain 134 §:n mukaan oikaisuvaatimus, niistä ei saa hakea muutosta valittamalla.

Pykälät: xx

Seuraaviin päätöksiin ei oikeudenkäynnistä hallintoasioissa annetun lain 6 §:n 1 momentin tai muun lainsäädännön mukaan saa hakea muutosta valittamalla.

Pykälät ja valituskieltojen perusteet

Oikaisuvaatimusohjeet

Asiat 5, 8 §

Oikaisuvaatimusviranomaisen ja oikaisuvaatimusoikeus Yllä mainittuihin päätöksiin voi hakea muutosta oikaisuvaatimuksena **kaupunkirakennelautakunnalle**.

Oikaisuvaatimuksen saa tehdä:

- se, johon päätös on kohdistettu tai jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa (asianosainen), sekä
- kunnan jäsen.

Oikaisuvaatimuksen maksu Oikaisuvaatimuksen käsittely on maksutonta.

Oikaisuvaatimusaika Oikaisuvaatimus on tehtävä 14 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista.

Asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, seitsemän (7) päivän kuluttua kirjeen lähettämisestä tai erilliseen tiedoksi-antotodistukseen merkittynä aikana. Käytettäessä tavallista sähköistä tiedoksiantoa, katsotaan asianosaisen saaneen tiedon päätöksestä kolmantena (3) päivänä viestin lähettämisestä, jollei muuta näytetä.

Kunnan jäsenen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon seitsemän päivän kuluttua siitä, kun pöytäkirja on nähtävänä yleisessä tietoverkossa. Pöytäkirja on asetettu nähtäväksi yleiseen tietoverkkoon **29.1.2024**.

Tiedoksisaantipäivää ei lueta oikaisuvaatimusaikaan. Jos oikaisuvaatimusaajan viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, jouluihannusaatto tai arkilauantai, saa oikaisuvaatimuksen tehdä ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

**Oikaisuvaatimuksen
muoto, sisältö ja liitteet**

Oikaisuvaatimus on tehtävä kirjallisena. Myös sähköinen asiakirja täyttää vaatimuksen kirjallisesta muodosta.

Oikaisuvaatimuksessa on ilmoitettava:

- päätös, johon haetaan muutosta;
- miltä kohdin päätökseen haetaan muutosta ja mitä muutoksia siihen vaaditaan tehtäväksi;
- muutosvaatimuksen perusteet.

Oikaisuvaatimukseen on liitettävä asiakirjat, joihin sen tekijä vetoaa vaatimuksensa tueksi, ellei niitä ole jo aikaisemmin toimitettu viranomaiselle.

Oikaisuvaatimus on sen tekijän, laillisen edustajan tai asiamiehen allekirjoitettava. Kirjelmässä on mainittava oikaisuvaatimuksen tekijän, ja jos hän ei ole allekirjoittaja, myös allekirjoittajan nimi, asuinkunta, postiosoite ja puhelinnumero, johon asiaa koskevat ilmoitukset voidaan toimittaa. Jos oikaisuvaatimusta koskevia ilmoituksia tai päätös voidaan antaa tiedoksi sähköisenä viestinä, yhteystietona pyydetään ilmoittamaan myös sähköpostiosoite.

Sähköistä asiakirjaa ei tarvitse allekirjoittaa, jos asiakirjassa on tiedot lähettäjältä eikä asiakirjan alkuperäisyyttä tai eheyttä ole syytä epäillä.

**Oikaisuvaatimuksen
toimittaminen
viranomaiselle**

Oikaisuvaatimus on muutoksenhakijan tai hänen valtuuttamansa asiamiehen toimitettava kaupunginhallitukselle virka-aikana ennen oikaisuvaatimusaajan päättymistä.

Oikaisuvaatimuksen voi toimittaa myös sähköpostitse.

Sähköisen viestin katsotaan saapuneen viranomaiselle silloin, kun se on viranomaisen käytettävissä vastaanottolaitteessa tai tietojärjestelmässä siten, että viestiä voidaan käsitellä.

Oikaisuvaatimus lähetetään aina omalla vastuulla.

**Oikaisuvaatimusvi-
ranomaisen yhteys-
tiedot**

Kotkan kaupunki
Kaupunkirakennelautakunta
Kustaankatu 2, 48100 Kotka
(PL 205, 48101 Kotka)
Puhelin: 05 234 50 (kirjaamo)
Sähköposti: kirjaamo@kotka.fi
Virka-aika: ma—pe klo 8.00—16.00, erikseen ilmoitettavana kesäaikana
ma—pe klo 8.00—15.00.

VALITUSOSOITUS

Asiat

- §

Valitusviranomainen
ja valitusoikeus

Päätökseen saa hakea muutosta valittamalla **Itä-Suomen hallinto-oikeuteen**.

Valituksen saa tehdä

- asianosainen eli se, johon päätös on kohdistettu tai jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa;
- kunnan jäsen.

Oikaisuvaatimuksen johdosta annettuun päätökseen saa hakea muutosta kunnallisvalituksin vain se, joka on tehnyt oikaisuvaatimuksen. Mikäli päätös on oikaisuvaatimuksen johdosta muuttunut, saa päätökseen hakea muutosta kunnallisvalituksin myös asianosainen sekä kunnan jäsen.

Oikeudenkäyntimaksu

Muutoksenhakuasian vireille panijalta peritään oikeudenkäyntimaksu sen mukaan kuin tuomioistuinmaksulaissa (1455/2015) säädetään. Ajantasainen tieto oikeudenkäyntimaksuista löytyy Tuomioistuinlaitoksen sivustolta. [Oikeudenkäyntimaksut hallinto-oikeudessa - Tuomioistuinlaitos \(oikeus.fi\)](#) Lain 9 §:n mukaan maksua ei peritä, jos hallinto-oikeus muuttaa valituksenalaista päätöstä muutoksenhakijan eduksi.

Valitusperusteet

Valituksen saa tehdä sillä perusteella, että

- päätös on syntynyt virheellisessä järjestyksessä;
- päätöksen tehnyt viranomainen on ylittänyt toimivaltansa; tai
- päätös on muuten lainvastainen.

Valitusaika

Valitus on jätettävä hallinto-oikeudelle 30 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista.

Valitusaikaa laskettaessa tiedoksisaantipäivää ei lueta määräaikaan.

Asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, seitsemän (7) päivän kuluttua kirjeen lähettämisestä, saantitodistuksen osoittamana aikana tai erilliseen tiedoksisaantitodistukseen merkittynä aikana. Käytettäessä sähköistä tiedoksiantoa katsotaan asianosaisen saaneen tiedon päätöksestä kolmantena (3) päivänä viestin lähettämisestä.

Kunnan jäsenen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon seitsemän päivän kuluttua siitä, kun pöytäkirja on asetettu nähtäväksi yleiseen tietoverkkoon. Pöytäkirja on asetettu nähtäväksi **29.1.2024**.

Jos valitusajan viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joului- tai juhannusaatto tai arklauantai, saa valituksen tehdä valitusviranomaiselle ensimmäisenä sen jälkeisenä arkipäivänä.

Valituksen muoto, sisältö ja liitteet

Valitus on tehtävä kirjallisena. Myös sähköinen asiakirja täyttää vaatimuksen kirjallisesta muodosta.

Valituksessa on **ilmoitettava**:

- päätös, johon haetaan muutosta;
- miltä kohdin päätökseen haetaan muutosta ja mitä muutoksia siihen vaaditaan tehtäväksi;
- perusteet, joilla muutosta vaaditaan;
- valittajan nimi ja kotikunta;
- postiosoite, puhelinnumero tai sähköpostiosoite, joihin asiaa koskevat ilmoitukset valittajalle voidaan toimittaa.

Valitukseen on **liitettävä**:

- päätös, johon haetaan muutosta valittamalla, alkuperäisenä tai jäljennöksenä;
- todistus siitä, minä päivänä päätös on annettu tiedoksi, tai muu selvitys valitusajan alkamisesta;
- asiakirjat, joihin valittaja vetoaa, jollei niitä ole jo aikaisemmin toimitettu viranomaiselle.

Valittajan, laillisen edustajan tai asiamiehen on allekirjoitettava valituskirjelmä. Jos valittajan puhevaltaa käyttää hänen laillinen edustajansa tai asiamiehensä taikka jos valituksen laatijana on muu henkilö, on valituskirjelmässä ilmoitettava myös tämän nimi ja kotikunta. Sähköistä asiakirjaa ei kuitenkaan tarvitse täydentää allekirjoituksella, jos asiakirjassa on tiedot lähettäjistä eikä asiakirjan alkuperäisyyttä tai eheyttä ole syytä epäillä.

Asiamiehen, jollei hän ole asianajaja tai yleinen oikeusavustaja, on liitettävä valitukseen valtakirja, jollei valittaja ole valtuuttanut häntä suullisesti valitusviranomaisessa.

Valituksen toimittaminen

Valitus on valittajan tai hänen valtuuttamansa asiamiehen toimitettava valitusviranomaiselle viimeistään valitusajan viimeisenä päivänä ennen valitusviranomaisen aukioloajan päättymistä.

Valituksen voi toimittaa myös faksina tai sähköpostitse. Valituksen voi tehdä myös hallinto- ja erityistuomioistuinten asiointipalvelussa osoitteessa <https://asiointi2.oikeus.fi/hallintotuomioistuimet>.

Sähköisen viestin katsotaan saapuneen viranomaiselle silloin, kun se on viranomaisen käytettävissä vastaanottolaitteessa tai tietojärjestelmässä siten, että viestiä voidaan käsitellä.

Valitus lähetetään aina omalla vastuulla.

Valitusviranomaisen yhteystiedot**Itä-Suomen hallinto-oikeus**

Minna Canthin katu 64

70100 KUOPIO

(PL 1744, 70101 KUOPIO)

Puh. 029 564 2500

Sähköposti: ita-suomi.hao@oikeus.fi

Faksi: 029 564 2501

Virka-aika: arkisin klo 8.00—16.15