KOTKAN KAUPUNKI **PÖYTÄKIRJA** **Nro 1/2025**

Kaupunkirakennelautakunta

KOKOUSAIKA 28.01.2025 klo 17:00

KOKOUSPAIKKA Kokoushuone 1

KÄSITELTÄVÄT ASIAT

Läsnäolijasivu ... 1
1 § Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus ... 2
2 § Pöytäkirjan tarkastajat ... 3
3 § Käsittelyjärjestys ... 4
4 § Lautakunnan otto-oikeuden piiriin kuuluvat viranhaltijapäätökset ... 5
5 § Ranta-asemakaavan käynnistäminen Liisanniemi-Piiparniemeen ... 7
- Maanomistajien aloite ranta-asemakaavan käynnistämiseksi ... 9
6 § Alueen käyttöhakemus Kotkan kansainvälisille suurmarkkinoille 2025 ... 16
- Kotkan KV suurmarkkinoiden anomus 2025.odt ... 20
- Kotka Kartta_2024.pdf ... 21
- Kotkan kaupunki – Alueiden koko.pdf ... 23
- Hinnoittelutaulukko.xlsx ... 24
7 § Maa-alueen ostaminen Kotkansaarelta, osa määräalasta 285-871-7-1-M501 ... 26
- Liite 3 Kauppakirjaluonnos ... 31
- Liite 2 liitekartta määräalasta 285-871-7-1-M501 ... 36
- Liite 1 kauppakirjan liitekartta ... 37
8 § Lahjoitettujen rakennusten palauttaminen Kotkan kaupungille ... 38
- Kymenlaakson kampuskiinteistöt Oy Metsolan kampuksen luovutus Kotkan kaupungille ... 42
- Lahjakirja 31.12.1999 ilman allekirjoituksia ... 45
- LUONNOS: SOPIMUS LAHJOITETTUJEN RAKENNUSTEN PALAUTTAMISESTA KOTKAN KAUPUNGILLE ... 47
9 § Hulevesitulvien arviointiraportti ... 49
- Kotkan hulevesitulvariskikartoitus, raportti ... 50
10 § Teknisten palveluiden infran työohjelman päivitys puistotoimen osalta vuodelle 2025 ... 58
- Infran päivitetty työohjelma vuodelle 2025 ... 59
11 § Karhulan koulukeskuksen laajennuksen suunnitelmat ... 60
- ARK 102 01 ASEMAPIIRUSTUS ... 62
- ARK 105_001 JULKISIVU POHJOISEEN ... 63
- ARK 105_002 JULKISIVU ITÄÄN ... 64
- ARK 105_003 JULKISIVU ETELÄÄN ... 65
- ARK 105_004 JULKISIVU LÄNTEEN ... 66
- ARK 1031_01AB POHJAPIIRUSTUS 01-KERROS, OSA A ... 67
- ARK 1031_01CD POHJAPIIRUSTUS 01-KERROS, OSA B ... 68
- ARK 1031_02AB POHJAPIIRUSTUS 02-KERROS, OSA A ... 69
- ARK 1031_02CD POHJAPIIRUSTUS 02-KERROS, OSA B ... 70

Kaupunkirakennelautakunta

KOKOUSAIKA 28.01.2025 klo 17:00

KOKOUSPAIKKA Kokoushuone 1

KÄSITELTÄVÄT ASIAT

- ARK 1031_03AB POHJAPIIRUSTUS 03-KERROS, OSA A 71
- ARK 1031_03CD POHJAPIIRUSTUS 03-KERROS, OSA B 72
- ARK 1031_04AB POHJAPIIRUSTUS 04-KERROS, OSA A 73
- ARK 1031_04CD POHJAPIIRUSTUS 04-KERROS, OSA B 74
12 § Tekniset palvelut vastuualueen toimintasääntö 2025 75
- Kaupunkirakennelautakunnan alaisen teknisten palveluiden vastuualueen toimintasääntöehdotus 2025 76
- Kaupunkirakennelautakunnan alaisen teknisten palveluiden vastuualueen toimin-tasääntö (Hyväksytty kaupunkirakennelautakunnassa 28.1.2025, tulee voimaan 29.1.2025) 87
13 § Muut asiat 98
14 § Muutokset teknisten palveluiden infran 2024 investointiohjelmaan 99
15 § Teknisten palveluiden toiminnan seuranta 101
16 § Kaupunkisuunnittelun toiminnan seuranta 102
Oikaisuvaatimusohjeet ja valitusosoitus 103

KOKOUSAIKA	28.1.2025 klo 17.00–19.58
KOKOUSPAIKKA	Kokoushuone 1/5.krs ryhmäkokousten tiloiksi on varattu kokoushuoneet KH5ja KH6 5.krs

OSALLISTUJAT Päätöksentekijät	Hurtta Pia Savolainen Kai Elo Jari Herranen Henri Hohti Sami Laamanen Krista Leijamaa Päivi Paasi Heli Pirtilä Päivi Rosberg Tiina Ruuska Tommi Sorsa Saku Tujula Pirjo	puheenjohtaja varapuheenjohtaja jäsen ” ” ” ” ” ” ” ” ” ”
Muut osallistujat	Vuorela Jarkko Hannonen Markku Ala-Vannesluoma Päivi Peurala Maijastiina Elosuo Sara Hietala Leila	kaupunginhallituksen edustaja kaupunkisuunnittelujohtaja tekninen johtaja kaavoitusassistentti, sihteeri nuorisovaltuuston edustaja kaupunginarkkitehti, poistui klo 17.42 §4 aikana
Poissa	Sirviö Esa Klami Atte	kaupunginjohtaja nuorisovaltuuston edustaja
ALLEKIRJOITUKSET	Puheenjohtaja Pia Hurtta	Sihteeri Maijastiina Peurala
LAILLISUUS JA PÄÄTÖSVALTAISUUS	Todetaan 31.1.2025	Pykälät 1–16
PÖYTÄKIRJAN TARKASTUS Pöytäkirjan tarkastajat	Kotkassa 3.2.2025 Henri Herranen	 Kai Savolainen
PÖYTÄKIRJA YLEISESTI NÄHTÄVÄNÄ	Yleisessä tietoverkossa: www.kotka.fi/esityslistat Sihteeri	 Maijastiina Peurala

1 § Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus

Todetaan.

Päätös: Todettiin kokous lailliseksi ja päätösvaltaiseksi.

Ei oikaisuvaatimusohjetta (KuntaL 136 §)

2 § **Pöytäkirjan tarkastajat**

Valittiin

Päätös: Pöytäkirjan tarkastajiksi valittiin Henri Herranen ja Kai Savolainen.

Ei oikaisuvaatimusohjetta (KuntaL 136 §)

3 § **Käsittelyjärjestys**

Hyväksytään listan mukaisena.

Päätös: Hyväksyttiin siten, että käsitellään ensin pykälä 11 ja otetaan käsittelyyn mukaan lisälistalla tulleet pykälät 14–16. Muuten käsitellään listan mukaisena.

Ei oikaisuvaatimusohjetta (KuntaL 136 §)

4 § Lautakunnan otto-oikeuden piiriin kuuluvat viranhaltijapäätökset

Kara 28.1.2025 § 4

Hallintosäännön 5. luvun10 §: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
- kaavoituspäällikkö
- kaupungingeodeetti
- tonttipäällikkö

- tekninen johtaja
- infrapäällikkö
- katumestari
- kaupunginpuutarhuri
- kaupunginarkkitehti
- kunnossapitopäällikkö
- palvelupäällikkö
- rakennuttajapäällikkö (infra)
- rakennuttajapäällikkö (talo)
- toimitilapäällikkö
- turvallisuuspäällikkö

Edellä mainittujen viranhaltijoiden 16.12.2024-27.1.2025 (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.

Päätös: Hyväksyttiin.

Leila Hietala poistui kokouksesta tämän pykälän käsittelyn aikana klo 17.42.

Ei oikaisuvaatimusohjetta (KuntaL 136 §)

D/365/10.02.04/2025

5 § Ranta-asemakaavan käynnistäminen Liisanniemi-Piiparniemeen

Kara 28.1.2025 § 5

Valmistelija: Kaavoitusarkkitehti Oskari Orenius, puh. 040 358 8831.

Esittelyteksti: Kotka-Kymin seurakunta ja Liisanniemi-Piiparniemen alueen maanomistajat ovat jättäneet Kotkan kaupunkisuunnittelulle osoitetun maanomistajien aloitteen ranta-asemakaavan käynnistämiseksi.

Aloite ranta-asemakaavan laatimisesta on lähtenyt Kotka-Kymin seurakunnalta, jonka tarpeena on kehittää omistamansa kurssikeskusalueen rakentamista. Kotkan kaupunki on esittänyt, että lähialueen lomarakentaminen ratkaistaisiin samassa yhteydessä siten, että muodostuu yhtenäinen kaavoitettava alue. Kotkan kaupungin mukaan yksittäisiä lomarakennuspaikkoja ei ole enää mahdollista luvittaa, ellei alueelle laadita ranta-asemakaavaa. Ranta-asemakaava turvaa näin lomarakennuspaikkojen tulevat rakentamismahdollisuudet. Asemakaavan laatimisesta on käyty keskusteluja Kotka-Kymin seurakunnan kanssa sekä järjestetty avoin tilaisuus seurakunnalle ja maanomistajille, jossa keskusteltiin ranta-asemakaavan tarpeesta ja tarkoituksesta.

Maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) 74 §:n mukaan maanomistaja voi huolehtia ranta-asemakaavaa koskevan ehdotuksen laatimisesta omistamalleen ranta-alueelle. Maanomistajan toimesta laadittavan ranta-asemakaavan alueen tulee muodostaa tarkoituksenmukainen kokonaisuus. Kaava laaditaan pääasiassa loma-asutuksen järjestämiseksi.

Kaupunkisuunnittelu katsoo, että hankkeessa mukana olevat kiinteistöt muodostavat tarkoituksenmukaisen alueen ranta-asemakaavan laatimiseksi. Ranta-asemakaavan tavoite maankäytön järjestämiseksi on hyvä maanomistajien tasavertaisen kohtelun turvaamiseksi.

Liitteet: Maanomistajien aloite Kotkan kaupungille ranta-asemakaavan käynnistämiseksi

Esittelijä: Kaupunkisuunnittelujohtaja Markku Hannonen

Ehdotus: Kaupunkirakennelautakunta päättää hyväksyä ranta-asemakaavan vireille saattamisen. Kaavan laatimisesta tehdään sopimus hakijoiden kanssa sekä tarvittaessa maankäyttösopimus.

Päätös: Hyväksyttiin.

Toimeenpano: Ote: Henna Leppänen, henna.leppanen@ramboll.fi
Markus Hytönen, markus.hytonen@plandisain.fi
Katri Ervasti, katri.ervasti@kotka.fi

Eero Mikkelä, eero.mikkela@kotka.fi
Aino Vuopio, aino.vuopio@kotka.fi

Ei oikaisuvaatimusohjetta (KuntaL 136 §)

MAANOMISTAJIEN ALOITE KOTKAN KAUPUNGILLE RANTA-ASEMAKAAVAN KÄYNNISTÄMISEKSI

Liisanniemen–Piiparniemen ranta-asemakaava

21.1.2025

1 ALOITE JA TARVE

Alunperin aloite on lähtenyt Kotka-Kymin seurakunnalta, jonka tarpeena on kehittää omistamansa kurssikeskusalueen rakentamista. Rakentaminen edellyttää asian ratkaisemista ranta-asemakaavalla. Kotkan kaupunki on esittänyt, että lähialueen lomarakentaminen ratkaistaisiin ranta-asemakaavalla samassa yhteydessä siten, että muodostuu yhtenäinen kaavoitettava alue. Kotkan kaupungin mukaan yksittäisiä lomarakennuspaikkoja ei ole enää mahdollista luvittaa, ellei alueelle laadita ranta-asemakaavaa. Ranta-asemakaava turvaa näin lomarakennuspaikkojen tulevat rakentamismahdollisuudet

Tämän aloitteen tarkoituksena on tuoda esiin maanomistajien tahtotila ranta-asemakaavan laatimiseksi omistamilleen maa-alueille alueidenkäyttölain 74:n §:n mukaisesti (1.1.2025 alkaen maankäyttö- ja rakennuslain nimike on muuttunut alueidenkäyttölaiksi, jäljempänä AKL).

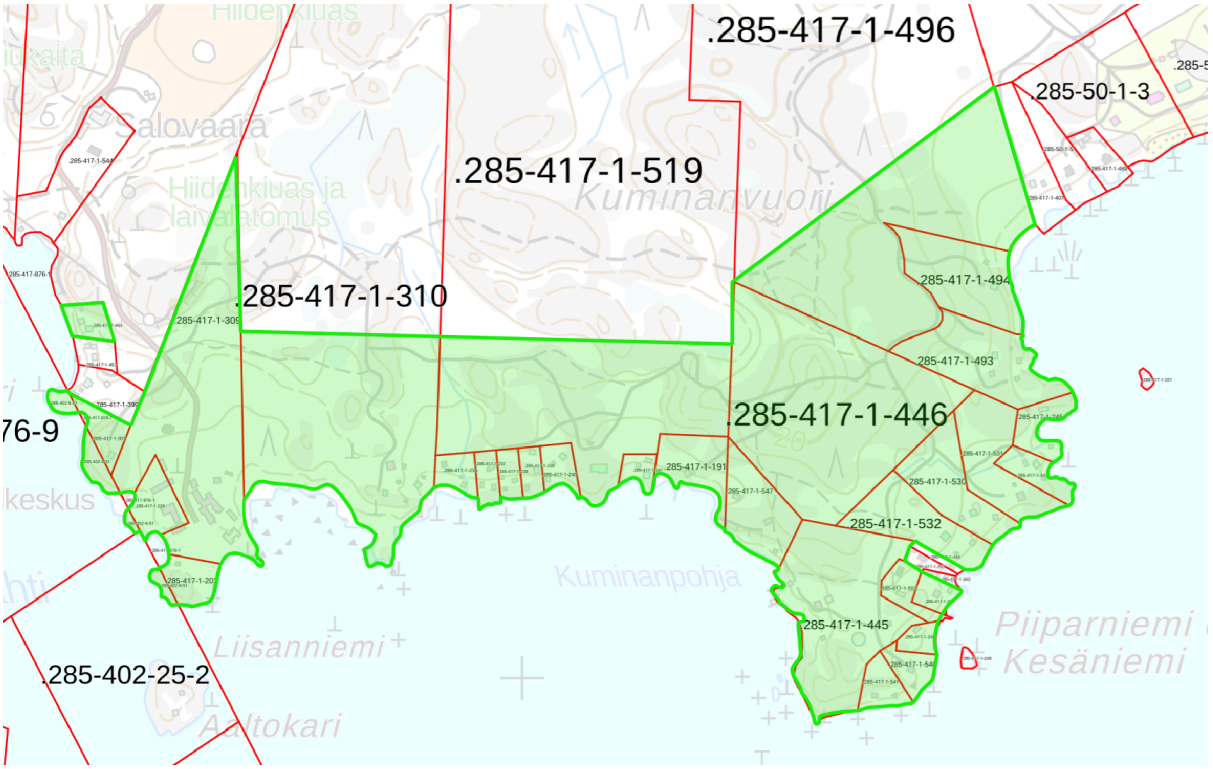
> *74 §*
>
> ***Maanomistajan oikeus ranta-asemakaavan laatimiseen***
>
> *Maanomistaja voi huolehtia ranta-asemakaavaa koskevan ehdotuksen laatimisesta omistamalleen ranta-alueelle. Ennen laatimiseen ryhtymistä on oltava yhteydessä kuntaan ja toimitettava kunnalle 63 §:ssä tarkoitettu osallistumis- ja arviointisuunnitelma.*
>
> *Maanomistajan toimesta laadittavan asemakaavan alueen tulee muodostaa tarkoituksenmukainen kokonaisuus.*
>
> *Jos maanomistaja huolehtii ranta-asemakaavan laatimisesta, hänen on toimitettava kaavan laadinnan yhteydessä syntynyt pohjakartta kunnan säilytettäväksi ja käytettäväksi osana kunnan kartta-aineistoa. (11.4.2014/323)*
>
> *Maanomistajan toimesta laaditun asemakaavaehdotuksen käsittelyssä noudatetaan muutoin, mitä 8 luvussa säädetään. Maanomistajan toimesta laadittu asemakaavaehdotus on kunnassa käsiteltävä ilman tarpeetonta viivytystä.*

Maanomistajat esittävät ranta-asemakaavan laatimista omistamilleen alueille. Alueet ilmenevät jäljempänä esitetyiltä kartoilta. Lomarakennuspaikkojen maanomistajat ovat valtuuttaneet kaavan laatijaksi PlanDisain Oy:n Markus Hytösen. Seurakunnan omistaman alueen osalta kaavaa laatii Ramboll Finland Oy. PlanDisain Oy ja Ramboll Finland Oy laativat kaavan yhdessä ja yhtenä kaavaprosessina siten, että PlanDisain vastaa yksityisten lomarakennuspaikkojen alueesta ja Ramboll Finland Oy seurakunnan alueesta. Maanomistajat ovat toimittaneet valtakirjat kyseisten alueiden kaavoittamiseksi.

Tämä aloite on laadittu Kotkan kaupungin pyynnöstä maanomistajien valtuuttamana.

2 SUUNNITTELUALUEEN SIJAINTI JA KUVAUS

Ranta-asemakaavoitettava alue sijaitsee Kotkan kaupungin eteläosissa meren rannalla Piiparniemen ja Liisanniemen välisellä alueella, Östringinlahden itäpuolella. Alueelle johtaa Höyterintie sekä Piiparniementie. Rantaviiva on pääosin jo rakentunutta. Alueen länsiosassa sijaitsee Kotka–Kymin seurakunnan kurssikeskus. Seurakunta omistaa tällä alueella neljä erillistä tilaa. Muut kaavoitettavan alueen tilat, joita on 25 kpl, ovat yksityisessä omistuksessa. Tiloista kaksi on rakentamattomia.



Kuva 1. Alustava kaava-alue on esitetty kartassa vihreänä alueena. Seurakunnan kurssikeskus sijaitsee Liisaniemi - tekstin pohjoispuolella.

Ranta-asemakaava laaditaan alustavasti seuraaville yksityisten omistamille kiinteistöille:

285-417-1-191, 285-417-1-236, 285-417-1-237, 285-417-1-238, 285-417-1-239, 285-417-1-240, 285-417-1-241, 285-417-1-245, 285-417-1-246, 285-417-1-260, 285-417-1-443, 285-417-1-445, 285-417-1-446, 285-417-1-465, 285-417-1-493, 285-417-1-494, 285-417-1-496, 285-417-1-519, 285-417-1-530, 285-417-1-531, 285-417-1-532, 285-417-1-540, 285-417-1-541, 285-417-1-547, 285-417-1-552

Sekä seuraaville Kotka-Kymin seurakunnan omistamille kiinteistöille:

285-417-1-307, 285-417-1-309, 285-417-1-226, 285-417-1-203, 285-402-9-51

3 KAAVAN TAVOITTEET

Suunnittelualue koostuu Kotkan seurakunnan omistamasta kurssikeskuksen alueesta sekä yksityisten maanomistajien omistamista rakennetuista lomarakennuspaikoista ja näiden reuna-alueista.

3.1 Tavoitteet Kotka–Kymin seurakunnan omistaman alueen osalta

Kotka–Kymin seurakunnan maanomistuksen osalta tavoitteena on tuoda kurssikeskuksen alue suunnitelmallisen maankäytön piiriin, ja osoittaa ranta-asemakaavassa kurssikeskukselle tarvittava ja riittävä rakennusoikeus tulevaisuuden kehitystarpeita ajatellen.

3.2 Tavoitteet lomarakennuspaikkojen osalta

Alueen tiivis lomarakentaminen on muodostunut useita vuosikymmeniä sitten ja osin ennen lupamenettelyä. Lisäksi alueelta on lohkottu myöhemmin tiloja tutkimatta sitä muodostaako uusi lohkottu tila erillistä rakennuspaikkaa. Yhdelle tilalle kohdistuvan lupamenettelyn kautta ei voida varmistua tilojen rakennusoikeudesta ja tätä kautta maanomistajien tasapuolisesta kohtelusta. Tämän johdosta Kotkan kaupunki ei myönnä alueelle rakennuslupia ennen kuin asia on ratkaistu kaavalla. Tämän johdosta laaditaan ranta-asemakaava, jonka tavoitteena on ratkaista kunkin tilan rakennuspaikkojen lukumäärä sekä rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä tai tehokkuuslukuna. Lainsäädännöllisesti tarve kaavan laatimiselle ranta-alueelle tulee AKL:n 72 §:stä.

4 SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT

4.1 Maakuntakaava

Kymenlaakson maakuntavaltuusto on hyväksynyt Kymenlaakson maakuntakaavan 2040 kokouksessaan 15.6.2020, ja maakuntakaava 2040 on tullut lainvoimaiseksi 24.8.2020. Voimaan tultuaan Kymenlaakson maakuntakaava 2040 kumosi kaikki kaava-alueen aiempien maakuntakaavojen kaavamerkinnät ja niihin liittyvät suunnittelumääräykset.

Suunnittelualueelle kohdistuu Kymenlaakson maakuntakaavassa 2040 seuraava merkintä:

V, Virkistysalue

Merkinnällä osoitetaan virkistykseen ja retkeilyyn tarkoitettuja alueita sekä yhdyskunta- ja taajamarakenteen kannalta tärkeitä viheralueita ja viherväyliä. Virkistysalueella on voimassa MRL:n 33 §:n mukainen rakentamisrajoitus.

Suunnittelumääräys: *Alue varataan yleiseen virkistykseen ja retkeilyyn. Alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee turvata virkistyskäyttöedellytyksien säilyminen, alueen saavutettavuus sekä luonnonarvot. Virkistysalueiden suunnittelussa on kiinnitettävä huomiota alueiden ominaisuuksiin sekä ekologisen verkoston että virkistys- ja retkeilyalueverkoston osana. Alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on turvattava viheralueiden yhtenäisyys, niiden keskinäinen verkottuminen ja laatu, virkistyskäytön ja suojeluarvojen yhteensovitus sekä aluekokonaisuuksien saavutettavuus.*

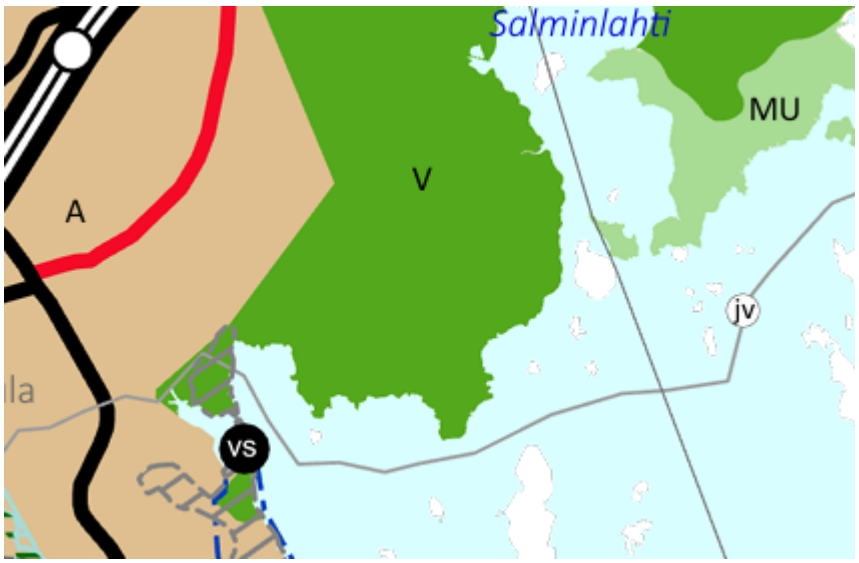
Alueelle voidaan yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa osoittaa pääkäyttötarkoitusta palvelevien rakennusten lisäksi haja-asutusluonteista rakentamista jo käytössä olevilla rakennusalueilla.

Rakentamismääräys: *Alueella sallitaan jo olemassa olevien rakennusten korjaus- ja muutostyöt.*

Maakuntakaavaan on osoitettu merelle suunnittelualueen ulkopuolelle Hamina–Mussalo siirtoviemäri (jv), ja Östringinlahdelle Itärannan venesatama (vs).

Maakuntakaava-alueelle on annettu myös seuraavia rantarakentamiseen liittyviä suunnittelumääräyksiä: *"Maankäytön suunnittelussa ja rakentamisessa on tulvariski otettava erityisesti huomioon Kymijoen tulvaherkillä alueilla. Rannikon ja saariston maankäytön suunnittelussa, rakentamisessa ja merkittävien yhteiskunnan toimintojen sijoittelussa on erityistä huomiota kiinnitettävä tulvariskeihin, silloin kun maanpinnan korkeus on tason +3,5 metriä (N2000-järjestelmässä) alapuolella. Myös muiden vesistöjen ranta-alueiden maankäytön suunnittelussa ja rakentamisessa on aina tarpeen ottaa huomioon vesistöjen tulvaherkkyys.*

Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee keskeisenä periaatteena vesistöjen läheisyydessä olla yhtenäisen rakentamattoman rantaviivan säästäminen. Alueiden yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee selvittää edellytyksiä uusiutuvaan energiaan perustuvien järjestelmien käyttöön."



Kuva 2. Ote vahvistetusta maakuntakaavasta.

4.2 Yleiskaavat

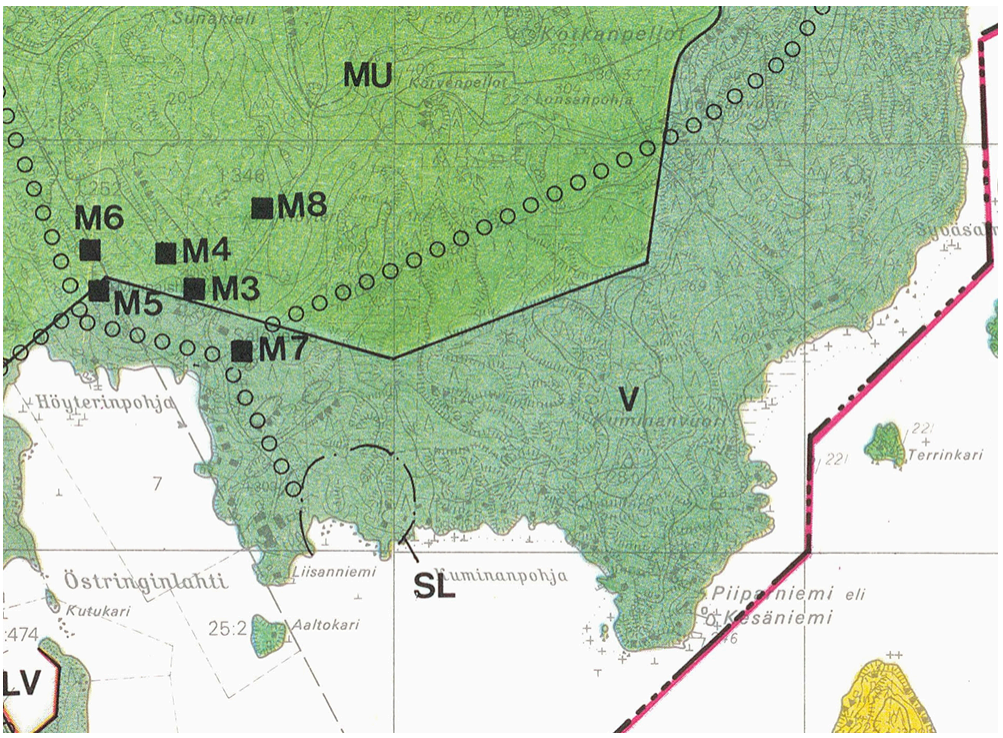
Suunnittelualueella on voimassa Kotkan yleiskaava 1980–2000, jonka Kotkan kaupunginvaltuusto on hyväksynyt 19.3.1986. Suunnittelualue on osoitettu yleiskaavassa virkistysalueeksi (V). Liisanniemen koillispuolelle on osoitettu yleiskaavassa luonnonominaisuuksiltaan ainutlaatuinen ja paikallisesti merkittävä alue (SL). Lisäksi yleiskaavassa on osoitettu Liisanniemeen ulkoilureitti.

Virkistysalue.

Alueelle saa rakentaa ulkoilua tai muuta virkistystoimintaa palvelevia rakennuksia. Ympäristöministeriön vahvistamalla yleiskaavan osalla, virkistysalueella on voimassa rak.lain 124 a §:n tarkoittama toimenpidekielto. Suositukset: Pellot tulee säilyttää maatalouskäytössä viljeltyinä tai niittyinä, kunnes alue otetaan varsinaiseen virkistyskäyttöön. Alueella tulee välttää maankamaraan ja puustoon kohdistuvia toimenpiteitä, jotka alentavat alueen virkistysarvoa.

Luonnonominaisuuksiltaan ainutlaatuinen ja paikallisesti merkittävä alue.

Suositus: luonnontilan säilyminen alueella pyrittävä turvaamaan. Suojelumahdollisuudet tulee selvittää.

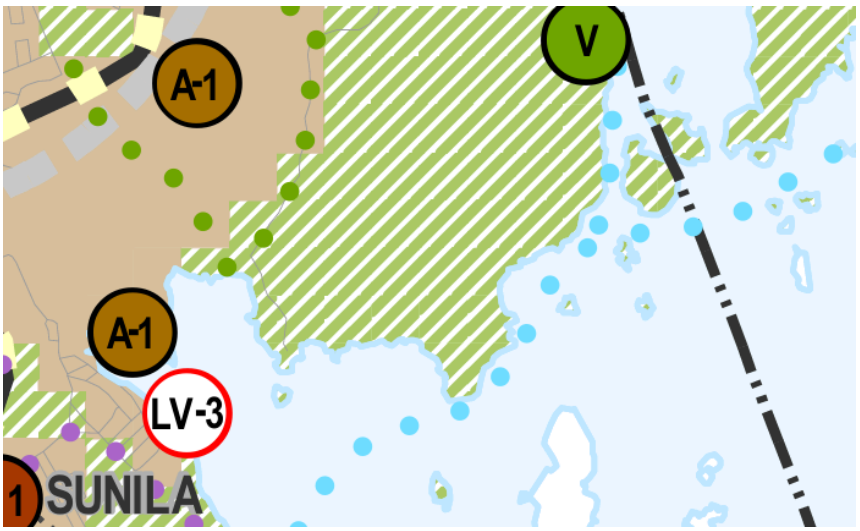


Kuva 3. Ote Kotkan yleiskaavasta.

Suunnittelualueella on voimassa myös Kotkan–Haminan seudun strateginen yleiskaava, joka on tullut voimaan vaiheyleiskaavana Kotkan kaupungin osalta 7.2.2019. Suunnittelualueelle kohdistuu Kotkan–Haminan seudun strategisessa yleiskaavassa seuraava informatiivinen, oikeusvaikutukseton merkintä:

Viher-, virkistys- tai retkeilyalue

Merkinnällä on osoitettu seudullinen pääviherverkko, joka pääosin muodostuu nykyisellään tai nykyisenkaltaisina säilyvistä olemassa olevan viherverkoston osista.



Kuva 4. Ote Kotkan–Haminan seudun strategisesta yleiskaavasta.

Suunnittelualueen edustalle mereen on osoitettu seudullinen melontareitti.

5 OSALLISET

Osallisia ovat maanomistajat sekä kaikki ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin ranta-asemakaava vaikuttaa. Osallisia ovat myös viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään. Osallisiksi on tunnistettu ainakin maanomistajat ja kaava-alueen naapurikiinteistöjen omistajat. Muita suunnittelutyön keskeisiä osallisia ovat:

Viranomaiset ja muut tahot:

- Kaakkois-Suomen ELY-keskus
- Kymenlaakson liitto
- Kymenlaakson museo
- Kymenlaakson pelastuslaitos
- Kotkan kaupungin asiantuntijaviranomaiset, joiden toimialaa kaavoitus koskee
    - kaupunkimittaus, tekniset palvelut, rakennusvalvonta
    - Kotkan ympäristöterveydenhuolto
- Metsähallituksen luontopalvelut
- muut osallisiksi itsensä kokevat tahot ja yhteisöt

6 AIKATAULUEHDOTUS

Kaava saatetaan vireille vuoden 2025 alussa ja saatetaan valtuuston hyväksymiskäsittelyyn vuoden 2025 aikana.

7 YHTEYSTIEDOT

Kaavan laatijat

PlanDisain Oy Markus Hytönen markus.hytonen@plandisain.fi puh. 040 721 7527 www.plandisain.fi	**Ramboll Finland Oy** Henna Leppänen puh. 040 352 5798 Niko Mäkinen puh. 044 534 0061 etunimi.sukunimi@ramboll.fi www.ramboll.fi

D/362/10.03.04.00/2025

6 § Alueen käyttöhakemus Kotkan kansainvälisille suurmarkkinoille 2025

Kara 28.1.2025 § 6

Valmistelija: Maankäyttöasiantuntija Mauri Pyysalo

Tiivistelmä: TMK Tori- ja markkinakaupan palvelukeskus anoo kunnioittavasti mahdollisuutta vuokrata Kansainvälisten Suurmarkkinoiden järjestämistä varten 3.-6.7.2025 alueita käytettäväksi Kotkansaaren kaupunginosasta.

Talousvaikutukset ym.

1. Päätöksen talousarviovaikutukset; Järjestäjä sitoutuu huolehtimaan markkinoiden kaikki järjestelyt kuten puhtaanapidon, jätehuollon, järjestyksenvalvonnan, yövartioinnin ja vastaavat toiminnot niin, ettei niistä aiheudu kustannuksia kaupungille.

2. Järjestäjä tarvitsee käyttöönsä sähköä kaikista käytettävissä olevista sähkökaapeista. Järjestäjä sitoutuu tarvittaessa ostamaan tarvitsemansa sähkön. Sähkökaappien valmistelusta sekä alakeskusten vuokraamisesta asentamisesta käytettäväksi aiheutuu kaupungin teknisille palveluille omaa työtä.

3. Päätös toisi kaupunkiin lisätapahtuman kesäkaudelle Meripäivien lisäksi. Tapahtumia on haluttu aktiivisesti saada sijoittumaan Kotkaan.

4. Alueen käyttö aiheuttaa muutoksia joukkoliikenteen järjestelyihin ja sulkee katualueita normaalilta käytöltä. Tapahtuman järjestämisestä kaupungin keskustassa aiheutuu huomattavaa haittaa tapahtuma-alueen välittämässä läheisyydessä asuville.

5. Maanhankinnan ja luovutuksen palveluyksiköllä on valmistelussa tapahtuma-alueista esitys, jolla tapahtumien järjestämistä ohjataan paremmin ennakkoon määritetyille ja toimiviksi katsotuille alueille. Esitys ottaa paremmin huomioon alueiden käytön hinnoittelua suurten tapahtumien järjestämistä varten. Nykyisellään alueiden käyttöön luovutuksessa käytettävä hinnasto on todettu soveltumattomaksi suuria tapahtumia ja alueita varten, sillä se on ensisijaisesti tarkoitettu kadulla ja yleisillä alueilla tehtäviä töitä ja pientä tilapäistä käyttöä varten. Esitys valmistuu kevään 2025 aikana ja tähän päätökseen on sovellettu ehdotusta alueiden käytön hinnoittelua suuria tapahtumia varten.

6. Mikäli Suurmarkkinoiden alueiden käytöstä perittävä maksu muodostuu matalammaksi myöhemmin päätöksentekoon tuotavan tapahtuma-alueiden lupien yleisten periaatteiden perusteella, muutetaan alueen käytöstä perittävä maksu yleisten periaatteiden mukaiseksi.

Esittelyteksti: TMK Tori- ja markkinakaupan palvelukeskus Oy:n hakemuksen mukaan Kansainvälisten Suurmarkkinoiden kiertueeseen osallistuu yli 140 yrittäjää yli 30 eri maasta. Keskeisenä ideana on, että markkinoilla on myynnissä eri maiden ja maakuntien erikoistuotteita, niin että niiden valmistajat/kasvattajat ovat itse myymässä tuotteitaan.

Suurmarkkinoiden järjestämistä varten hakija to-su 3.-6.7.2025.(lisäksi ti-ke 1.-2.7. tarvitaan ns. rakennuspäiväksi) seuraavat alueet:
- Ruotsinsalmenkatu välillä Gutzeitinkatu - Keskuskatu
- Lehmuskuja paikoitusalueineen.
- Huolto-aluetta Juha Vainion kadun pysäköintipaikalta
- Huolto-aluetta Sapokan pysäköintialueelta

Päätös alueiden varaamisesta tuodaan kaupunkirakennelautakunnan päätettäväksi, sillä päätökseen sisältyy sekä kaupunkisuunnittelun, että teknisten palveluiden asioita. Tekniset palvelut hyväksyy aluevarauksia koskevan päätöksen jälkeen liikennejärjestelyt hakijan esityksen pohjalta sekä tekee tarvittavat mm. liikennemerkkejä koskevat päätökset.

Liitteet: Hakija:
Kotkan KV suurmarkkinoiden anomus 2025.odt
Kotka Kartta_2024.pdf

Ehdotuksen liitteet:
Kotkan kaupunki – Aluiden koko.pdf
Hinnoittelutaulukko.xlsx

Esittelijä: Kaupunkisuunnittelujohtaja Markku Hannonen

Ehdotus: Kaupunkirakennelautakunta päättää luovuttaa hakemuksen mukaisesti TMK Tori- ja markkinakaupan palvelukeskus Oy:n käyttöön Kansainvälisten Suurmarkkinoiden järjestämiseen tarvittavat liitekarttojen mukaiset alueet sekä myöntää luvan mainoskylttien asettamiseen seuraavin ehdoin:

1. Alueen käytöstä ja rajaamisesta tapahtumaa ja tapahtuman järjestämistä varten peritään esityksen mukaisten alueiden käytöstä korvaus 4978,8 euroa koko ajalta, sekä hakemuksen käsittelymaksu 100 euroa. Hinnoittelun perusteena on 0,05 eur / neliömetri / vrk.

   Mikäli Suurmarkkinoiden alueiden käytöstä perittävä maksu muodostuu matalammaksi myöhemmin päätöksentekoon tuotavan tapahtuma-alueiden lupien yleisten periaatteiden perusteella, muutetaan alueen käytöstä perittävä maksu yleisten periaatteiden mukaiseksi.

2. Liikennejärjestelyt mukaan lukien liikennemerkkien asettaminen toteutetaan teknisten palveluiden infrapäällikön hyväksymällä tavalla. Hakija toimittaa tarvittavat asiakirjat liikennemerkkipäätöstä varten.

3. Tapahtuman vuoksi käytöltä pois rajattavat liikuntarajoitteisille varatut pysäköintipaikat on osoitettava ja korvattava yhteistyössä kaupungin kanssa sijoittumaan muualle tapahtuman ajan, kuitenkin saman kortteliin rajoittuvalta alueelta.

4. Suljettavaksi esitetyillä kaduilla on sallittava tarvittava huoltoliikenne ja varauduttava huoltoliikenteen esteettömään kulkuun.

5. Mainoskyltit eivät saa aiheuttaa haittaa liikenneturvallisuudelle. Kyltit tulee poistaa tapahtuman jälkeen. Mainosten sijainneista tulee hakijan tuottaa liitekartta kaupunkisuunnittelulle hyväksyttäväksi.

6. Tivolialueen sijoittamisessa tulee huomioida ja suojata puistotoimen ohjeiden mukaisesti muistomerkki sekä istutukset. Kulkuväylää puistoalueella ei saa tukkia.

7. Tapahtuman järjestäjä varaa alueet huoltoautojen ja kylmäautojen sijoittamiselle liitekartan mukaisesti Sapokankadun pysäköintialueelle ja Juha Vainion kadun pysäköintialueelle. Tapahtuman järjestäjä vastaa tiedottamisesta ja alueen rajaamisesta, alueen siisteydestä sekä esteettömästä kulusta Juha Vainion kadun yleiselle jätteenkeräyspisteelle. Jätteenkeräyspistettä ei saa osoittaa käytettäväksi tapahtuman myyjille.

8. Käytetystä sähköstä laskutetaan tapahtuman järjestäjää kaupungin teknisten palveluiden hinnaston mukaisesti.

9. Kotkan VPK:n asemalle sijoitettujen pelastusyksiköiden kulkua ja liikkeellelähtöä ei saa estää tai muuten hankaloittaa. Hälytyksen sattuessa yksiköiden tulee pystyä lähtemään asemalta viipymättä. Paloasemalta on oltava esteetön ajoyhteys Kymenlaaksonkadulle kaikkina vuorokauden aikoina koko tapahtuman ja sen järjestäytymisen ajan.

10. Tapahtuman järjestämisessä tulee noudattaa muita viranomaisten asettamia määräyksiä ja suosituksia.

Tämä pykälä tarkastetaan kokouksessa.

Päätös: Hyväksyttiin.

Tämä pykälä tarkastettiin kokouksessa.

Toimeenpano: Ote: TMK Tori- ja markkinakaupan palvelukeskus Oy
Tekniset Palvelut
Pysäköinninvalvonta
Henkilöliikenneyksikkö
Kaakkois-Suomen Poliisi
Kymenlaakson Pelastuslaitos

Oikaisuvaatimusohje

TMK Tori- ja markkinakaupan palvelukeskus Oy
PL 12 29201 Harjavalta
020 749 8700
tmk@markkina.net
www.markkina.net
www.eurooppamarkkinat.fi

1.8.2024

Kotkan kaupunki

Markkinapaikka-anomus

TMK Tori- ja markkinakaupan palvelukeskus anoo kunnioittavasti mahdollisuutta vuokrata Kansainvälisten Suurmarkkinoiden järjestämistä varten 3.-6.7.2025 seuraavat alueet (Lähtökohtaisesti lähes samat alueet mitä 2024 Kansainvälisillä Suurmarkkinoilla on ollut käytössä):
- Ruotsinsalmenkatu välillä Gutzeitinkatu-Keskuskatu
- Lehmuskuja paikoitusalueineen
- Sapokasta Maretariumin vierestä (Meripäivillä huoltoparkkina/Saaristolaisilla käytössä ollut alue) tivolille ja huoltoparkiksi)
- kauppiaiden kylmä-autoille ja isoimmille huoltoautoille Juha Vainion kadun vinoparkki
- Toivo Pekkasen koulun yläpihalta tila johtokeskukselle (jätepisteen läheltä kuten 2024) koko 5x13m

… mutta ei Keskuskatua joka olisi normaalisti liikennöitävissä Ruotsinsalmenkadun risteyskohdan hidasteita (markkinakansa ylittää suojatietä pitkin kadun) lukuunottamatta.

Järjestäisimme tällöin alueella Kansainväliset Suurmarkkinat to-su 3.-6.7.2025.(lisäksi ti-ke 1.-2.7. tarvitaan ns. rakennuspäiväksi). Markkinat olisivat to-la avoinna 10-20 ja su 10-18.

Kansainväliset Suurmarkkinat ovat olleet aina erittäin suositut niiden vieraillessa Kotkassa. Kansainvälisten Suurmarkkinoiden kiertueeseen osallistuu yli 140 yrittäjää yli 30 eri maasta. Keskeisenä ideana on, että markkinoilla on myynnissä eri maiden ja maakuntien erikoistuotteita, niin että niiden valmistajat/kasvattajat ovat itse myymässä tuotteitaan. Lopputulos oli mielestämme erittäin onnistunut. Lisätietoja ja kuvia www.eurooppamarkkinat.fi

Nyt olemme lähettäneet kutsut kaikkien EU-maiden tori- ja tapahtumaelinkeinon järjestöille lähettää omat edustajansa Suomeen kesäksi 2025. Lisäksi 2024 positiivisen palautteen houkuttelemana lukuisat eri yhteisöt ovat lähestyneet saadakseen edustuksensa mukaan kesän 2025 Kansainvälisille Suurmarkkinoille.

TMK sitoutuu huolehtimaan markkinoiden kaikki järjestelyt kuten mm. puhtaanapidon, jätehuollon, järjestyksenvalvonnan, yövartioinnin jne.. niin, ettei niistä missään tapauksessa aiheudu haittaa eikä kustannuksia kaupungille. Tulemme myös tarvitsemaan/ostamaan sähköä kaikista käytettävistä alueen sähkökeskuksista.

Toivomme maltillista paikkavuokraa kuten aikaisemminkin.
Toivomme hartaasti että Kotkassa ymmärrettäisiin erilaisen suurtapahtuman arvo kaupungille ja sen liike-elämälle.

Liitteenä alustava kartta tarvittavasta alueesta

kunnioittavasti

Ari Kallas
toiminnanjohtaja

Lohkot A, B ja C:
Kaikissa omat järjestyksenvalvojat ja toimitsijat seuraamassa väkimäärää ja turvavälien noudattamista

Huom! Kaikilla sisääntuloreiteillä isot ohjekyltit asiakkaille turvallisuusohjeista.

= **Käsienpesupisteet**

= **Yleinen käsidesi**

= **Pelastustie**

Ajo kielletty merkeissä myös lisäkilvet: "Huolto- ja pihaanajo sallittu"

Suoja-auto

Puomi

Puomeilla liikenteen-ohjaajat joilla suoja-auton avaimet taskussaan

TIVOLI

KARTTA 2

EA-Piste
Tapahtumatoimisto

Tivoli

Waste point
Jätepiste

RUOTSINSALMENKATU

MERIKATU

Kylmäauto
Pysäköinti
Cold vehicle
parking

N
NW
NE
W
E
SW
SE
S

KOTKAN KANSAINVÄLISET SUURMARKKINAT
International Grand Markets of Kotka
to-su 4.-7.7.2024
Kartta 1

Lohkot A, B ja C:
Kaikissa omat järjestyksenvalvojat ja toimitsijat seuraamassa väkimäärää ja turvavälien noudattamista

Huom! Kaikilla sisääntuloreiteillä isot ohjekyltit asiakkaille turvallisuusohjeista.

= Käsienpesupisteet

= Yleinen käsidesi

= Pelastustie

Ajo kielletty merkeissä myös lisäkilvet: "Huolto- ja pihaanajo sallittu"

Suoja-auto

Puomi

Puomeilla liikenteenohjaajat joilla suoja-auton avaimet taskussaan

KIRKKOKATU

KAUPPAKESKUS PASAATI

KESKUSKATU

RUOTSINSALMENKATU

KYMENLAAKSONKATU

KAIVOKATU

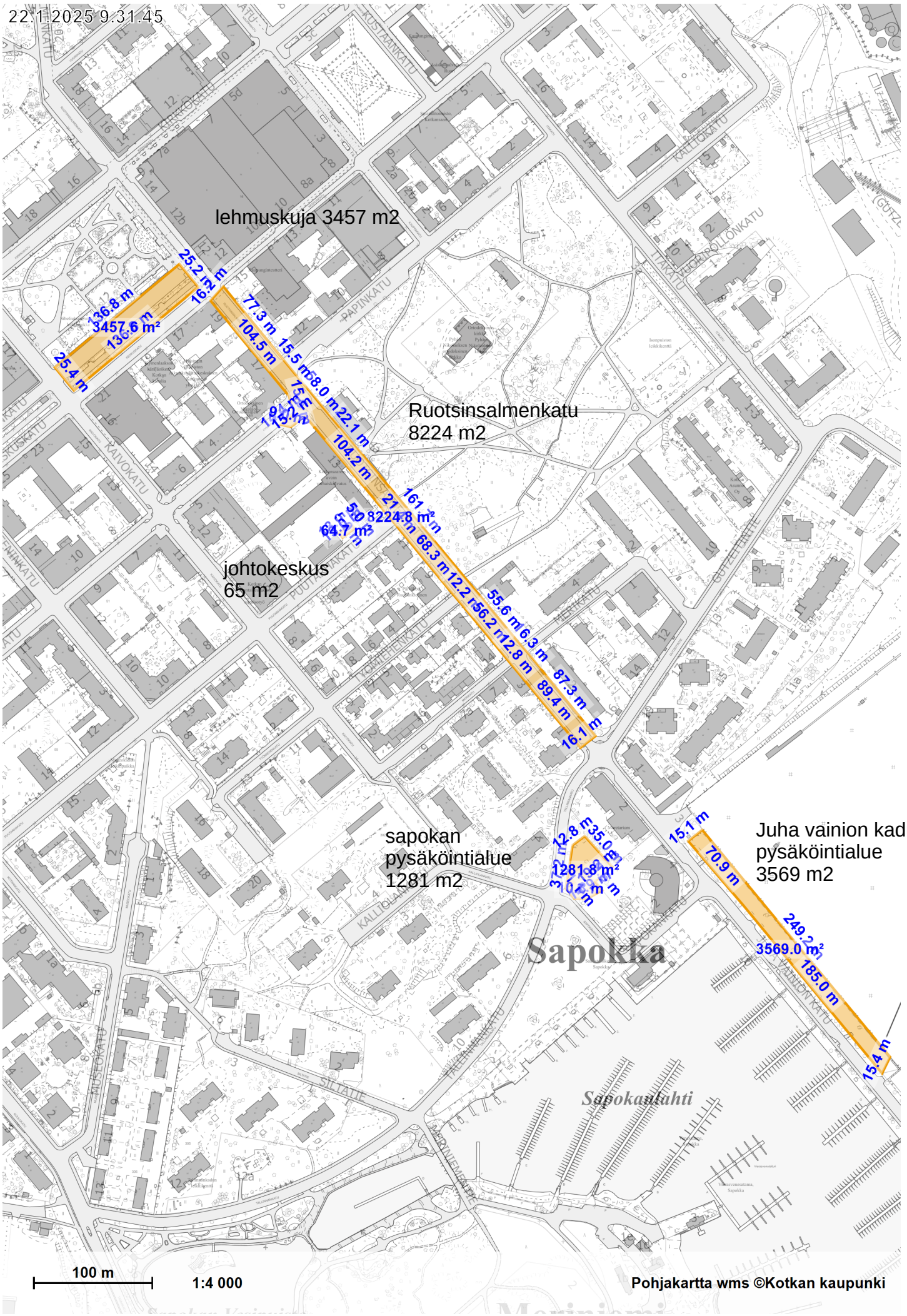
TIVOLI

Muu vaara markkinat lisäkilvellä

EA-Piste Tapahtumatoimisto

KARTTA 1

KOTKAN KANSAINVÄLISET SUURMARKKINAT
International Grand Markets of Kotka
to-su 4.-7.7.2024
Kartta 2


22.1.2025 9.31.45
lehmuskuja 3457 m2
Ruotsinsalmenkatu
8224 m2
johtokeskus
65 m2
sapokan
pysäköintialue
1281 m2
Juha vainion kadun
pysäköintialue
3569 m2
Sapokka
Sapokanlahti
100 m
1:4 000
Pohjakartta wms ©Kotkan kaupunki

Esitys tapahtuman alueenkäyttömaksulle:

Alue	Koko m2	hinta € / m2 / vrk
Lehmuskuja	3457	0,05
Ruotsinsalmenkatu	8224	0,05
Johtokeskus	65	0,05
Sapokan pysäköintialue	1281	0,05
Juha Vainion kadun pysäköintialue	3569	0,05

Kaupunkirakennelautakunnan päätös:

Alue	Koko m2	hinta € / m2 / vrk
Lehmuskuja	3457	0,05
Ruotsinsalmenkatu	8224	0,05
Johtokeskus	65	0,05
Sapokan pysäköintialue	1281	0,05
Juha Vainion kadun pysäköintialue	3569	0,05

Alueen hinta € / vrk (esitys toimielimelle)	Hinta € koko tapahtuman ajalta (esitys toimielimelle)
172,85	1037,1
411,2	2467,2
3,25	19,5
64,05	384,3
178,45	1070,7

Kokonaishinta € yleisistä alueista tapahtuman ja järjestäytymisen ajan (esitys toimielimelle)	4978,8

Täydennetään ennen julkaisua

Alueen hinta € / vrk	Hinta € koko tapahtuman ajalta
172,85	1037,1
411,2	2467,2
3,25	19,5
64,05	384,3
178,45	1070,7

Kokonaishinta € yleisistä alueista tapahtuman ja järjestäytymisen ajan (esitys toimielimelle)	4978,8

D/3703/10.00.01.04.00/2024

7 § **Maa-alueen ostaminen Kotkansaarelta, osa määräalasta 285-871-7-1-M501871-7-1-M501**

Kara 22.10.2024 § 137

Valmistelija: Katri Ervasti, p. 040 627 9545

Talousvaikutukset ym.

1. Päätöksen toteuttaminen ei edellytä tässä vaiheessa lisätalousarviota. Lisätalousarvio tarvitaan, mikäli aiemmin vuonna 2024 kaupunginhallituksen päättämät kiinteistöjen etuostot realisoituvat vuoden 2024 aikana. Määräalan menokohta kirjataan Maanhankinnan ja -luovutuksen kustannuspaikalta 1701.
2. Päätös edistää talouden tasapainotusta mahdollistamalla asemakaavoituksen valmistuttua uusien asuntotonttien luovuttamisen.
3. Päätös on linjassa kaupunkistrategian kanssa, sillä päätöksen avulla edistetään muun muassa upean elinympäristön Kotkaa ja kestävää taloutta.

Esittelyteksti: Kaupunki on valmistellut Kotkansaaren sisääntulotien asemakaavan muutosta (ak nro 0718). Kaavamuutos mahdollistaa mm. Kotkansaaren liikennejärjestelyiden muutoksen sekä uusien asuinrakennuspaikkojen syntymisen entiselle ratapiha-alueelle. Kaupunki on neuvotellut kaupan kohteena olevan entisen ratapiha-alueen maanomistajan, Senaatin Asema-alueet Oy:n kanssa kaavoitukseen liittyvistä järjestelyistä. Senaatin Asema-alueet Oy:n omistamalle maa-alueelle on kaavan luonnoksissa suunniteltu kerrostalorakentamiselle tarkoitettuja tontteja. Senaatin Asema-alueet Oy on tehnyt alustavaa luonnossuunnittelua tonttien rakentamisesta ja pyrkinyt myymään maa-alueita kiinteistökehittämistä varten, siinä kuitenkaan onnistumatta. Kaupungin ja Senaatin Asema-alueet Oy:n neuvotteluissa on lopulta päädytty siihen, että kaupunki ostaa asemakaava-alueeseen sisältyvät maa-alueet Senaatin Asema-alueet Oy:ltä, jolloin kaupungilla on mahdollista tarkastella asemakaavan sisältöä uudelleen ja kaavan saatua lainvoiman luovuttaa kerrostalotontteja asumiselle. Kaupan kohteena olevaan alueeseen sisältyy kaavaehdotuksen mukaisesti myös katualueita, jotka tulisi joka tapauksessa kaupungille hankittavaksi.

Kaupan kohteena olevaan alueeseen sisältyy myös rakennettu kerrostalotontti, joka on luovutettu pitkäaikaisella maanvuokrasopimuksella asunto-osakeyhtiö Asunto Oy Villa Kotkalle. Kyseinen maanvuokrasopimus siirtyy kaupassa kaupungille, samoin kuin siitä saatava maanvuokratulo.

Kaupan kohteen hinnoittelu pohjautuu kaupungin toimeksiannosta laadittuun EU:n valtiontukisäännösten mukaiseen riippumattomaan kiinteistöarviointiin (AKA-arvio). Hinnoittelussa noudatetaan voimassa olevan asemakaavan ja toteutuneen maankäytön mukaisia arvoja. Rakennetun kerrostalotontin osalta hinta perustuu kohteen arvoon

vuokrattuna asuntotonttina ja muun alueen osalta teollisuus- ja varastorakennusten alueen arvoon. Kaupunki saa tulevaisuudessa merkittävää tuloa, kun nyt ostettavalta maa-alueelta luovutetaan kaavamuutoksen mukaisia tontteja kerrostalorakentamiselle.

Liitteet: 1. Kaupan kohteen kartta
2. Kaupan kohde rajattuna Kotkansaaren sisääntulotien kaavaehdotukseen

Esittelijä: Kaupunkisuunnittelujohtaja Markku Hannonen

Ehdotus: Kaupunkirakennelautakunta päättää osaltaan ja esittää kaupunginhallitukselle, että kaupunki ostaa Senaatin Asema-alueet Oy:ltä liitekartan mukaisen osan määräalasta 285-871-7-1-M501 seuraavin ehdoin:

- pinta-ala yhteensä n. 14 924 m^2, joka jakautuu seuraavasti:
    - Asunto Oy Villa Kotkalle vuokrattu alue n. 1 677 m^2
    - muu alue n. 13 247 m^2
- kauppahinta yhteensä 381 693 €
- kaupan kohteena olevaan määräalaan kohdistuu Asunto Oy Villa Kotkan 19.11.2008 allekirjoitettu maanvuokrasopimus. Maanvuokrasopimus ja siitä syntyvä vuokratulo siirtyvät kaupungille kaupanteon yhteydessä
- kaupan kohteena olevan määräalan rasitustodistukselta ilmenevät telelaitteiden vuokrasopimukset siirtyvät kaupungille, mikäli niiden todetaan kohdistuvan kaupan kohteena olevaan alueeseen. Kaupan kohteena oleva määräala ostetaan muutoin kiinnityksistä ja rasituksista vapaana.
- määräalasta 285-871-7-1-M501 aiemmin luovutettu määräala 285-871-7-1-M502 ei sijaitse kaupan kohteena olevan määräalan alueella
- mikäli kaupan kohteena olevan alueen maaperä edellyttää ympäristöviranomaisen päätöksellä kunnostamista, eikä pilaajaa saada vastuuseen, sopivat kaupan osapuolet pilaantuneen maaperän kunnostuksen osalta seuraavaa:
    - Ostajan tehtävänä on teettää viranomaisen edellyttämät kunnostustoimenpiteet. Myyjä vastaa Ostajalle viranomaisten edellyttämän pilaantuneen maaperän kunnostamisesta aiheutuneista suorista lisäkustannuksista alueen kaupantekohetkellä voimassa olevassa asemakaavassa määrätyn käyttötarkoituksen mukaiseen tilaan.
- kiinteistön 285-871-7-1 kiinteistörekisteriotteen mukaiset rasitteet, käyttöoikeudet tai käyttörajoitukset eivät kohdistu kaupan kohteena olevaan määräalaan
- muutoin tavanomaisin ehdoin

Tämä pykälä tarkastetaan kokouksessa.

Päätös: Hyväksyttiin.

Tämä pykälä tarkastettiin kokouksessa.

Kh 28.10.2024 § 313

Liitteet: 1. Kaupan kohteen kartta
2. Kaupan kohde rajattuna Kotkansaaren sisääntulotien kaavaehdotukseen

Esittelijä: Kaupunginjohtaja Esa Sirviö

Ehdotus: Kaupunginhallitus päättää, että kaupunki ostaa Senaatin Asema-alueet Oy:ltä liitekartan mukaisen osan määräalasta 285-871-7-1-M501 seuraavin ehdoin:

- pinta-ala yhteensä n. 14 924 m^2, joka jakautuu seuraavasti:
  - Asunto Oy Villa Kotkalle vuokrattu alue n. 1 677 m^2
  - muu alue n. 13 247 m^2
- kauppahinta yhteensä 381 693 €
- kaupan kohteena olevaan määräalaan kohdistuu Asunto Oy Villa Kotkan 19.11.2008 allekirjoitettu maanvuokrasopimus. Maanvuokrasopimus ja siitä syntyvä vuokratulo siirtyvät kaupungille kaupanteon yhteydessä
- kaupan kohteena olevan määräalan rasitustodistukselta ilmenevät telelaitteiden vuokrasopimukset siirtyvät kaupungille, mikäli niiden todetaan kohdistuvan kaupan kohteena olevaan alueeseen. Kaupan kohteena oleva määräala ostetaan muutoin kiinnityksistä ja rasituksista vapaana.
- määräalasta 285-871-7-1-M501 aiemmin luovutettu määräala 285-871-7-1-M502 ei sijaitse kaupan kohteena olevan määräalan alueella
- mikäli kaupan kohteena olevan alueen maaperä edellyttää ympäristöviranomaisen päätöksellä kunnostamista, eikä pilaajaa saada vastuuseen, sopivat kaupan osapuolet pilaantuneen maaperän kunnostuksen osalta seuraavaa:
  - Ostajan tehtävänä on teettää viranomaisen edellyttämät kunnostustoimenpiteet. Myyjä vastaa Ostajalle viranomaisten edellyttämän pilaantuneen maaperän kunnostamisesta aiheutuneista suorista lisäkustannuksista alueen kaupantekohetkellä voimassa olevassa asemakaavassa määrätyn käyttötarkoituksen mukaiseen tilaan.
- kiinteistön 285-871-7-1 kiinteistörekisteriotteen mukaiset rasitteet, käyttöoikeudet tai käyttörajoitukset eivät kohdistu kaupan kohteena olevaan määräalaan
- muutoin tavanomaisin ehdoin

Tämä pykälä tarkastetaan kokouksessa.

Päätös: Hyväksyttiin.

Tämä pykälä tarkastettiin kokouksessa.

Kara 28.1.2025 § 7

Esittelyteksti: Kaupunginhallitus on päättänyt 28.10.2024 / 313 §, että kaupunki ostaa Senaatin Aseman-alueet Oy:ltä Kotkansaarelta n. 14 924 m^2 suuruisen maa-alueen. Maa-alue sisältyy Kotkansaaren sisääntulotien asemakaavan muutokseen (ak nro 0718), joka vahvistuessaan mahdollistaisi kerrostalojen rakentamisen kaupan kohteena olevalle alueelle.

Kaupan ehdoista on neuvoteltu tarkemmin kaupungin päätöksenteon jälkeen ja Senaatin Asema-alueet Oy on esittänyt tarkentavia ehtoja maaperän kunnostamisvastuun sekä mahdollisten maaperässä olevien jätteiden ja rakenteiden osalta. Ehdot ovat kaupungin kannalta oleellisia, joten kauppa tulee saattaa uudelleen päätöksentekoon täsmentyneiden ehtojen osalta.

Senaatin Asema-alueet Oy on teettänyt maaperän tilasta selvityksen: Golder Associates Oy, 4.2.2019, Ympäristötekninen selvitys. Selvityksessä on todettu, että ostotarjouksen kohteen olevalla alueella on maaperässä kynnysarvojen (VNA 214/2007) ylittäviä haitta-ainepitoisuuksia ja rakennusjätettä. Edellä mainitun ympäristöteknisen selvityksen johtopäätöksissä on todettu, että koska kohde ei sijaitse pohjavesialueella, maaperää ei luokitella pilaantuneeksi, eikä kohteessa ole maaperän puhdistustarvetta. Selvennyksenä todettakoon, että ympäristötekninen selvitys on laadittu siten, että maaperän tilaa on arvioitu nykykäyttötarkoituksen mukaisesti eli ratapihana tai teollisuus- ja varastoalueena. Tuleva asuinrakentaminen vaatii puhtaamman maaperän, jolloin on mahdollista, että alueelle tulee tehtäväksi maaperän kunnostustoimia. Kohteen kauppahinta perustuu nykykäyttötarkoitukseen ratapihana tai teollisuus- ja varastoalueena, jolloin myös maaperän puhdistusvastuu on kaupan osapuolten kesken neuvoteltu määräytyvän nykykäyttötarkoituksen mukaisesti. Kaupan ehdoiksi on neuvoteltu, että myyjän kustannusvastuu ulottuu enintään 190 000 euroon ja maaperän kunnostustoimet tulee tehdä viiden vuoden kuluessa kaupasta. Lisäksi kaupungille jää mahdollisten maaperässä olevien rakennus- tai muiden jätteiden sekä vanhojen rakenteiden poistaminen. Tarkemmat maaperän kunnostusta ja jätteiden poistamista koskevat, kuten myös muut kaupan ehdot on kirjattu liitteenä olevaan kauppakirjaluonnokseen.

Liitteet:
1. Kaupan kohteen kartta
2. Kaupan kohde rajattuna Kotkansaaren sisääntulotien kaavaehdotukseen
3. Kauppakirjaluonnos

Esittelijä: Kaupunkisuunnittelujohtaja Markku Hannonen

Ehdotus: Kaupunkirakennelautakunta päättää osaltaan ja esittää kaupunginhallitukselle, että kaupungin päätös (kh 28.10.2024 / 313 §)

ostaa Senaatin Asema-alueet Oy:ltä liitekartan mukainen osa määräalasta 285-871-7-1-M501 muutetaan liitteenä olevan kauppakirjaluonnoksen mukaiseksi.

Olennaisimmat muutokset ovat:

- Maaperän kunnostuksen vastuut määräytyvät liitteenä olevan kauppakirjaluonnoksen kohdan 6 mukaisesti
- Mahdollisten maaperässä olevien rakennus- tai muiden jätteiden sekä vanhojen rakenteiden poistamisesta vastaa ostaja kauppakirjaluonnoksen kohdan 7 mukaisesti
- Määräalan 285-871-7-1-M501 rasitustodistukselta ilmenevät telelaitteiden maanvuokrasopimukset eivät kohdistu kaupan kohteena olevaan määräalaan.

Tämä pykälä tarkastetaan kokouksessa.

Päätös: Hyväksyttiin.

Tämä pykälä tarkastettiin kokouksessa.

Toimeenpano: Kaupunginhallitus

Ei oikaisuvaatimusohjetta (KuntaL 136 §)

KAUPPAKIRJA (LUONNOS)

Myyjä	Senaatin Asema-alueet Oy (jäljempänä ”Myyjä”) Y-tunnus: 2956119-4 Osoite: Lintulahdenkatu 5 A PL 237 00531 Helsinki
Ostaja	Kotkan kaupunki (jäljempänä ”Ostaja”) Y-tunnus: 0160225-7 PL 205 48101 Kotka Myyjä ja Ostaja jäljempänä yhdessä ”Sopijapuolet” ja kumpikin erikseen ”Sopijapuoli”.
Kaupan kohde	Liitekartan mukainen osa määräalasta 285-871-7-1-M501. Määräalan pinta-ala on noin 14 924 m2, joka jakautuu seuraavasti: - Asunto Oy Villa Kotkalle vuokrattu alue n. 1 677 m2 - muu alue n. 13 247 m2 Kaupan kohteen hintaa ei ole määritelty pinta-alojen perusteella ja pinta-alatieto on ohjeellinen. Ostaja on tietoinen siitä, että määräalasta muodostettavan kiinteistön lopullinen pinta-ala saattaa poiketa edellä sanotusta.
Kauppahinta	Kauppahinta on yhteensä kolmesataakahdeksankymmentäyksituhatta kuusisataayhdeksänkymmentäkolme (381 693) euroa.

Kaupan muut ehdot

1. Kauppahinta maksetaan kokonaisuudessaan kaupantekopäivänä myyjän Osuuspankissa olevalle pankkitilille (IBANOP FI27 5000 0120 4443 50 / BIC: OKOYFIHH) viestillä ”SA0003”.

2. Omistus- ja hallintaoikeus nyt myytyyn määräalaan siirtyy ostajalle heti tämän kauppakirjan allekirjoituksin ja kun kauppahinta on maksettu.

3. Kaupan kohteena olevaan määräalaan kohdistuu Asunto Oy Villa Kotkan 19.11.2008 allekirjoitettu maanvuokrasopimus. Ostaja hyväksyy maanvuokrasopimuksen itseään sitovaksi. Maanvuokrasopimus ja siitä syntyvä vuokratulo siirtyvät kaupungille kaupanteon yhteydessä. Kaupan kohteessa sijaitsee Asunto Oy Villa Kotkan omistama asuinrakennus.

4. Muut rasitustodistukselta ilmenevät erityiset oikeudet eivät kohdistu kaupan kohteeseen. Myyjä vakuuttaa, että kaupan kohteeseen ei kohdistu kiinnityksiä tai rajoituksia.

5. Määräalasta 285-871-7-1-M501 aiemmin luovutettu määräala 285-871- 7-1-M502 ei sijaitse kaupan kohteena olevan määräalan alueella.

6. Ympäristönsuojelulain 139 §:n tarkoittamana selontekona Myyjä toteaa, että Kaupan kohde on ollut ratapihakäytössä.

   Kaupan kohteesta on teetetty seuraavat ympäristötekniset selvitykset ja/tai tutkimukset, joihin Ostaja on tutustunut ja on tietoinen niissä mainituista havainnoista:

   - Golder Associates Oy, 4.2.2019, Ympäristötekninen selvitys

   Mikäli alueen maaperä edellyttää ympäristöviranomaisen päätöksellä kunnostamista, eikä pilaajaa saada vastuuseen, sopivat Sopijapuolet pilaantuneen maaperän kunnostuksen osalta seuraavaa:

   Ostajan tehtävänä on teettää viranomaisen edellyttämät kunnostustoimenpiteet. Myyjä vastaa Ostajalle viranomaisten edellyttämän pilaantuneen maaperän kunnostamisesta aiheutuneista suorista lisäkustannuksista alueen kaupantekohetkellä voimassa olevassa asemakaavassa määrätyn käyttötarkoituksen (asemakaavamääräys on Rautatiealue, LR) mukaiseen tilaan. Selvyyden vuoksi todetaan, että Myyjä ei vastaa mahdollisen asemakaavamuutoksen mukaisen uuden käyttötarkoituksen mahdollisesti edellyttämästä maaperän puhdistamisesta, vaan myyjän vastuu rajautuu edellä sanotusti kaupantekohetken mukaisen käyttötarkoituksen edellyttämään puhdistustasoon ja kuitenkin enintään 190 000 euron määrään. Myyjä vastaa näistä viranomaisen edellyttämistä maaperän kunnostustoimenpiteistä syntyneistä suorista lisäkustannuksista viiden (5) vuoden ajan kauppakirjan allekirjoituspäivästä lukien, tai siihen päivämäärään saakka, jolla ympäristöviranomainen on antanut kunnostuspäätöksessä edellytetyistä kunnostustoimenpiteistä hyväksyvän lausunnon, kumpi määräaika edellä mainituista aiemmin toteutuu.

   Myyjä ei siten vastaa sellaisista kustannuksista, jotka olisivat muodostuneet ilman maaperän pilaantumista joka tapauksessa Ostajalle hänen hankkeessaan (esim. tavanomaiset tontin rakentamiseen kuuluvat maankaivu-, louhinta-, kuljetus-, vastaanotto- yms. kustannukset), eikä Myyjä myöskään vastaa viranomaispäätöksen mukaiset tavoitearvot alittavien maa-ainesten tai ns. kynnysarvomaiden aiheuttamista kustannuksista, tai myytävälle tontille tuotavien täyte- tms. maiden materiaali- ja kuljetus- yms. kustannuksista. Myyjä ei myöskään vastaa miltään osin välillisistä kustannuksista kuten esimerkiksi Ostajan rakennushankkeen viivästymisestä aiheutuvista kustannuksista.

   Myyjän kustannusvastuulle tulevista suoritteista tulee sopia Myyjän kanssa ennen niiden tilaamista tai suorittamista. Myyjä ei vastaa sellaisista kustannuksista, joista ei ole etukäteen kirjallisesti sovittu Myyjän kanssa.

   Myyjällä on oikeus kustannuksellaan nimetä ympäristötekninen asiantuntija valvomaan kunnostustoimenpiteiden suorittamista. Ostaja sitoutuu yhteistyöhön em. asiantuntijan kanssa.

7. Kaupan kohteen maaperässä olevien rakennus- tai muiden jätteiden sekä vanhojen rakenteiden (esim. käytöstä poistettu kunnallistekniikka, johdot,

putket, pylväät, asfaltoinnit, perustukset tms.) poistamisesta ja poistoon liittyvistä kustannuksista vastaa Ostaja, ellei tämän sopimuksen kohdasta 6 muuta johdu.

8. Kaupan kohteella ei ole olemassa mitään teknisiä liittymiä ja liittymäsopimuksia. Ostaja vastaa kustannuksellaan kaikkien mahdollisesti tarvitsemiensa liittymien hankkimisesta.

9. Kiinteistön 285-871-7-1 kiinteistörekisteriotteen mukaiset rasitteet, käyttöoikeudet tai käyttörajoitukset eivät kohdistu kaupan kohteena olevaan määräalaan.

10. Ostaja on tutustunut seuraaviin Kaupan kohdetta koskeviin asiakirjoihin:
- Lainhuutotodistus [Lainhuutotodistuksen päivämäärä]
- Rasitustodistus [Rasitustodistuksen päivämäärä]
- Kiinteistörekisteriote [Kiinteistörekisteriotteen päivämäärä]
- Määräalan lainhuutotodistus [Lainhuutotodistuksen päivämäärä]
- Määräalan kiinteistörekisteriote [Kiinteistörekisteriotteen päivämäärä]
- Asemakaavakartta ja -määräykset
- Asunto Oy Villa Kotkan maanvuokrasopimus, allekirjoitettu 19.11.2008
- Golder Associates Oy, 4.2.2019, Ympäristötekninen selvitys

Ostaja vakuuttaa huolellisesti tutustuneensa kaikkiin edellä yksilöityihin asiakirjoihin.

Myyjä ei vastaa materiaaliluetteloon merkittyjen kolmansien osapuolten laatimissa asiakirjoissa tai raporteissa esitettyjen tietojen oikeellisuudesta (esim. kustannusarviot ja muut vastaavat tiedot).

Ostaja ei voi vedota seikkaan, joka on ollut Ostajan tiedossa tai jonka Ostajan olisi rakennus- ja kiinteistöalan asiantuntijana tullut ymmärtää Kaupan Kohteeseen ja/tai sitä koskevaan tietoaineistoon tutustumisen perusteella.

Myyjä luovuttaa Kaupan kohdetta koskevat asiakirjat Ostajalle. Sopijapuolet sopivat kaupantekotilaisuudessa asiakirjojen luovuttamisen yksityiskohdat erikseen ja Ostaja ilmoittaa yhteyshenkilön, kenelle asiakirjat luovutetaan.

11. Ostaja on tutustunut Kaupan kohdetta koskevaan asemakaavaan ja kaavamääräyksiin. Kohteen asemakaavamääräys on Rautatiealue (LR) ja sen rakennusoikeus on 5000 k-m2.

12. Ostaja on katselmoinut Kaupan kohteen ennen kaupantekoa.
Ostaja on todennut Kaupan kohteen vastaavan siitä esitettyjä asiakirjoja ja annettuja tietoja, eikä Ostajalla ole huomauttamista näiden seikkojen osalta.

13. Tämä kauppa ei sisällä mitään irtainta omaisuutta eikä sen myymisestä ole myöskään tehty eri sopimusta.

14. Muualla tässä kauppakirjassa sovittujen vastuunrajoitusten lisäksi Myyjä ja Ostaja sopivat, että Myyjä ei vastaa Ostajalle mahdollisesti aiheutuvista epäsuorista tai välillisistä vahingoista ja että Ostajalla ei ole oikeutta esittää mitään vaatimuksia Myyjää kohtaan tämän kaupan perusteella enää sen jälkeen, kun on kulunut kaksi vuotta omistusoikeuden siirtymisestä. Tämä kahden vuoden määräaika ei koske kohdassa 6 määriteltyjä velvoitteita.

15. Ostaja ilmoittaa, että Ostaja ei ole eräiden kiinteistönhankintojen luvanvaraisuudesta annetun lain (29.3.2019/470) 1 §:n mukainen luovutuksensaaja, joka tarvitsee kaupalle ko. lain mukaan luvan.

16. Ostaja vakuuttaa, ettei pakotteiden piirissä oleva taho rahoita kauppaa ja ettei Kaupan kohde myöskään tämän kaupan johdosta päädy pakotteiden piirissä olevan tahon käyttöön, omistukseen tai määräysvaltaan Euroopan Unionin tai YK:n pakotesääntelyn vastaisesti.

17. Kaupan kohteessa ei ole suoritettu sellaisia kiinteistöinvestointeja, joita koskeviin hankintoihin sisältyvän veron vähennystä koskeva arvonlisäverolain mukainen tarkistuskausi olisi vielä kesken.

18. Kaupasta suoritettavasta kaupanvahvistajan palkkiosta vastaa Ostaja.

19. Tähän kauppakirjaan sovelletaan Suomen lakia. Tästä kauppakirjasta aiheutuvat erimielisyydet pyritään ratkaisemaan ensisijaisesti neuvottelemalla. Jos tämä ei johda lopputulokseen, ratkaistaan riidat ja erimielisyydet ensiasteena Kymenlaakson käräjäoikeudessa.

20. Tämän kauppakirjan mukainen kauppa perustuu Senaatin Asema-alueet Oy:n osalta Senaatin Asema-alueet Oy:n toimitusjohtajan myyntipäätökseen [Myyntipäätöksen päivämäärä] [Myyntipäätöksen numero].

Tämän kauppakirjan mukainen kauppa perustuu Kotkan kaupungin osalta Kotkan kaupunginhallituksen myyntipäätöksiin 28.10.2024 / 313 § ja xx.xx.2025 / xx §. Päätökset ovat lainvoimaisia.

Tätä kauppakirjaa on tehty kolme yhtäpitävää ja saman sanaista kappaletta, yksi kummallekin kaupan osapuolelle ja yksi julkiselle kaupanvahvistajalle.

Kotkassa xx. xxkuuta 2025

Antti-Ville Haapanen
Kiinteistökehityspäällikkö
Senaatin Asema-alueet Oy:n valtuuttamana

Tämän kaupan hyväksymme ja sitoudumme sen ehdot täyttämään.
Paikka ja aika edellä mainitut.

Kotkan kaupunki

Tanja Lecklin
Juristi
Kotkan kaupunki
Kotkan kaupunginhallituksen valtuuttamana

Kaupanvahvistajan todistus

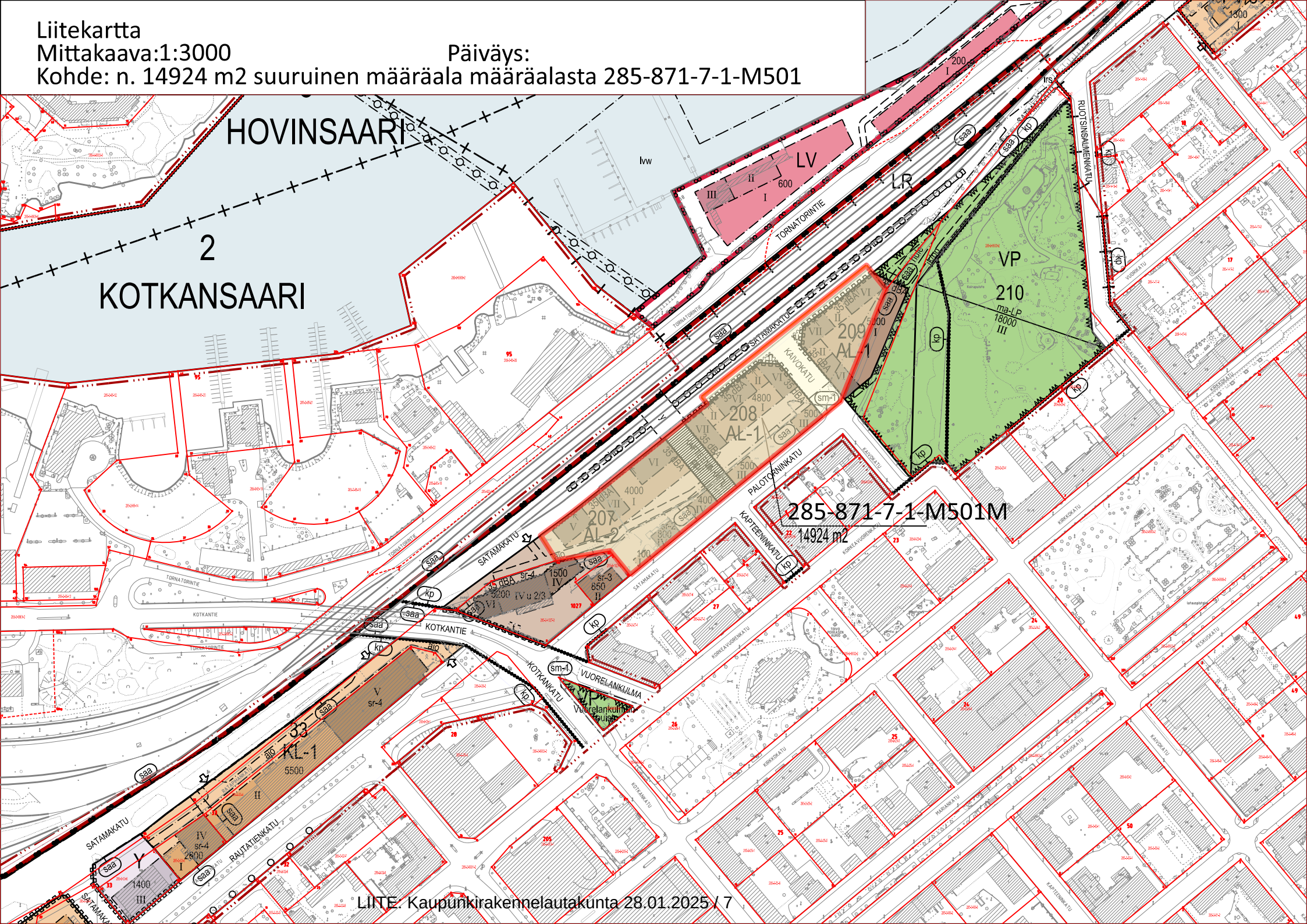
Julkisena kaupanvahvistajana todistan, että Kiinteistökehityspäällikkö Antti-Ville Haapanen Senaatin Asema-alueet Oy:n puolesta myyjänä ja juristi Tanja

Lecklin Kotkan kaupunginhallituksen valtuuttamana ostajana ovat allekirjoittaneet tämän kauppakirjan ja että he ovat olleet yhtä aikaa läsnä luovutusta vahvistettaessa. Olen tarkistanut allekirjoittajien henkilöllisyyden ja todennut, että kauppakirja on tehty maakaaren 2 luvun 1 §:ssä säädetyllä tavalla.

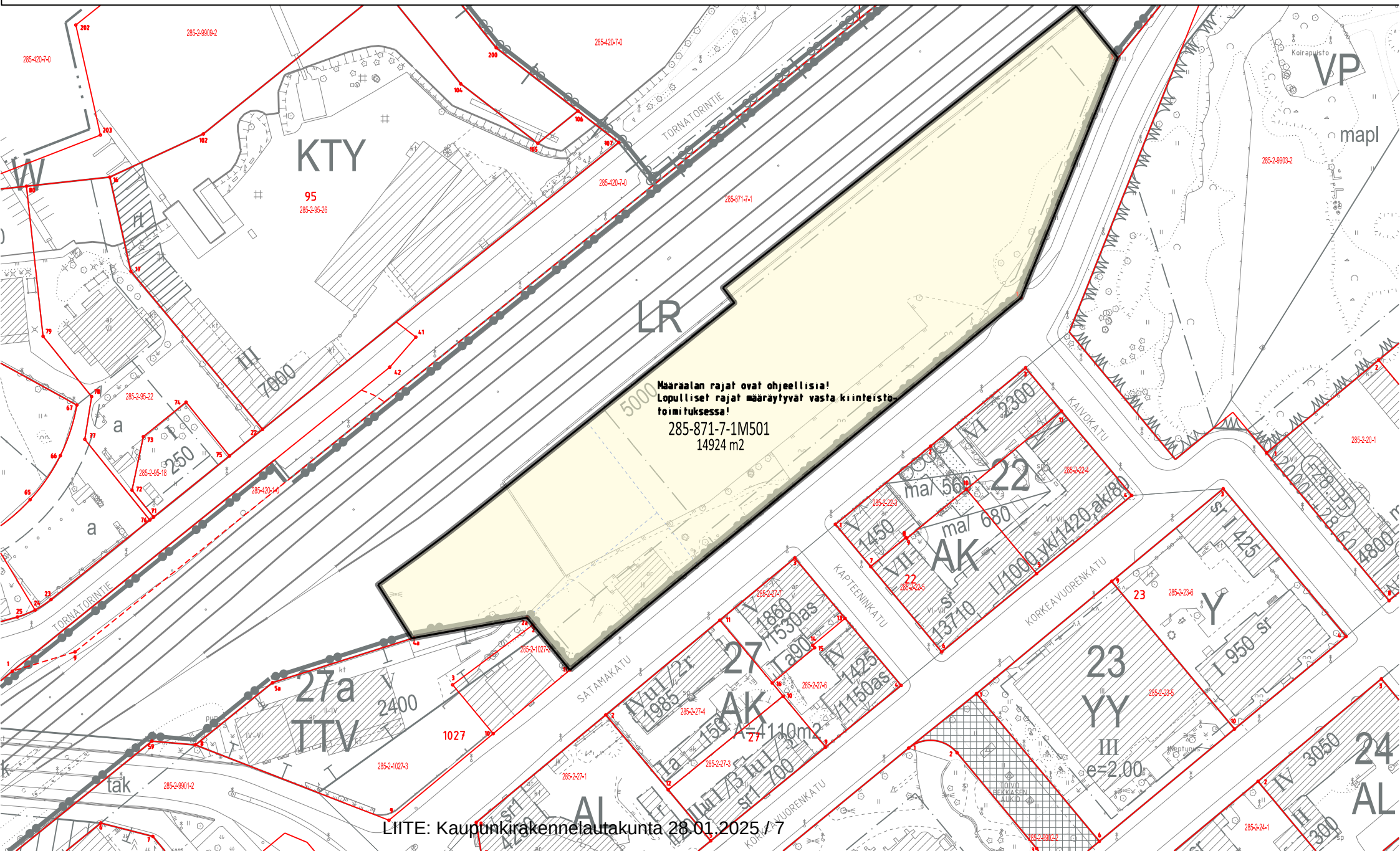
Kotkassa xx. xxkuuta 2025

Jenni Nurmi
Toimitusinsinööri
Kotkan kaupunki
2857/9

Liitekartta
Mittakaava:1:3000 Päiväys:
Kohde: n. 14924 m2 suuruinen määräala määräalasta 285-871-7-1-M501



Kauppakirjan liitekartta
Mittakaava: 1:1500 Päiväys: 11.9.2024
Kohde: n. 14924 m2 suuruinen määräala kiinteistön 285-871-7-1 määräalasta M501



D/106/02.07.02/2025

8 § Lahjoitettujen rakennusten palauttaminen Kotkan kaupungille

Kara 28.1.2025 § 8

Valmistelija: Toimitilapäällikkö Tero Huusko p. 040 631 8132

Esittelyteksti: Kotkan kaupunki on lahjoittanut 31.12.1999 allekirjoitetulla lahjakirjalla Kymenlaakson ammattikorkeakoulu Oy:lle Kotkan kaupungin Metsolan kaupunginosassa korttelissa 65 tontilla 3 olevat rakennukset (285-9-65-3-L1), samassa yhteydessä kiinteistön maa-alueesta on tehty maanvuokrasopimus. Lahjakirjassa on ollut rakennusten palauttamista koskeva ehto. Lahjakirjan mukaan rakennukset palautuvat lahjanantajalle korvauksetta, mikäli rakennusten käyttö oppilaitoskäytössä lakkaa tai osakeyhtiö purkautuu.

Kymenlaakson ammattikorkeakoulu Oy on muuttanut toiseen osoitteeseen syksyllä 2024, eikä käytä rakennuksia enää lahjakirjan mukaiseen oppilaitoskäyttöön.

Kymenlaakson ammattikorkeakoulun hallitus on päättänyt 13.12.2024 luovuttaa Metsolan kampuksella osoitteessa Pääskysentie 1 sijaitsevat rakennukset Kotkan kaupungille ja valtuuttanut toimitusjohtajan tekemään luovuttamista koskevat käytännön toimet ja allekirjoittamaan tarvittavat sopimukset.

Samalla on valtuutettu toimitusjohtaja sopimaan Metsolan kampuksen tontin maanvuokrasopimuksen irtisanominen Kotkan kaupungin kanssa. Kymenlaakson Kampuskiinteistöt Oy:n toimitusjohtaja on hakenut yhtiön puolesta maanvuokrasopimuksen päättämistä 16.12.2024 saapuneella hakemuksella. Kotkan kaupungin tonttipäällikkö on tehnyt hakemuksen mukaisen maanvuokrasopimuksen päättämistä koskevan päätöksen 20.1.2025.

Rakennusten palauttamista käsitellään ensin kaupunkirakennelautakunnassa ja edelleen kaupunginhallituksessa. Mikäli kaupunginhallitus hyväksyy palautuksen vastaanottamisen, palautetaan rakennukset Kotkan kaupungin omistukseen kaupunginhallituksen päätöksen tultua lainvoimaiseksi. Lahjoituksen palautumisesta tehdään erillinen palautussopimus osapuolten kesken. Toimitilapäällikkö valtuutetaan allekirjoittamaan sopimus ja tekemään siihen tarvittaessa teknisluonteisia korjauksia.

Lahjoituksen palautuminen

Lahjakirjan mukaan rakennukset palautuvat lahjanantajalle korvauksetta, mikäli rakennusten käyttö oppilaitoskäytössä lakkaa tai osakeyhtiö purkautuu. Kymenlaakson ammattikorkeakoulu Oy ei käytä rakennuksia enää lahjakirjan mukaiseen käyttöön. Palautussopimuksella osapuolet sopivat kiinteistöllä 285-9-65-3-L1 olevien rakennusten omistus- ja hallintaoikeuden palautumisesta Kotkan kaupungille.

Rakennusten omistus- ja hallintaoikeus palautuu Kotkan kaupungille palautussopimuksen allekirjoituksin.

Rakennuksia koskevat sopimukset

Rakennuksia koskevat sopimukset siirretään Kotkan kaupungille palautussopimuksen tultua allekirjoitetuksi. Rakennuksia koskevien sopimuksien maksut siirtyvät Kotkan kaupungin vastattaviksi palautussopimuksen allekirjoituspäivänä.

Kotkan kaupunki valtuutetaan palautussopimuksen allekirjoituksin tekemään liittymiä koskevat siirrot.

Rakennusten käyttökustannukset, vuokraus ja tuleva käyttö

Rakennuskokonaisuus on pinta-aloiltaan todella laaja (n. 18 000 brm2) ja siihen kohdistuu saatujen tietojen mukaisesti merkittävästi myös korjausvelkaa. Rakennusten käyttökustannukset ovat merkittävät. Rakennukset ovat luovutuksen aikaan pääosin vailla käyttöä. Suuren vajaakäytön johdosta tulee rakennusten käyttökulujen pienentämiseksi tehdä tarkoituksenmukaisia säätöjä rakennusten taloteknisiin järjestelmiin energiakulujen pienentämiseksi.

Rakennusten käyttökustannuksien on vuoden 2025 osalta arvioitu olevan n. 350 000–400 000 € (alv 0 %, ilman tonttivuokraa ja kiinteistöveroa), ja niihin on varauduttu kaupungin vuoden 2025 talousarviossa. Pelkästään rakennusten käyttökustannusten kattamiseksi tulisi tiloista saada käyttöön ja asianmukaisesti vuokrattua vähintään 20–30 %.

Kotkan kaupungille palautuville rakennuksille on haettu uusia käyttömahdollisuuksia palautukseen valmistauduttaessa 2023–2024. Rakennuksia suunniteltiin yhtenä vaihtoehtona Karhulan koulukeskuksen väistötilakäyttöön otettaviksi vuosille 2025–2027, mutta väistöjärjestelyssä päädyttiin toiseen vaihtoehtoon.

Rakennusten tulevassa käytössä sen eri osia voidaan vuokrata lyhyt- tai pitkäaikaisesti kaupungin omaan käyttöön tai yrityksille ja muille ulkopuolisille tahoille. Kaupungilla ei ole tunnistettu tarvetta sijoittaa kaupungin pysyvää palvelutuotantoa palautettaviin rakennuksiin. Koulun liikuntasali on otettu kaupungin liikuntatoimen väliaikaiseen käyttöön 2024. Kaupungin tukitoimintojen sijoittumiseen rakennukset voivat tarjota mahdollisuuksia, kuitenkin niiden mahdollinen tilatarve on vähäinen rakennusten laajuuteen nähden.

Rakennuksille voi olla käyttöä kaupungin tilapäisten väistöjärjestelyiden toteuttamisessa. Yhtenä tällaisena mahdollisena väistöratkaisuna on valmisteluvaiheessa nostettu esiin esimerkiksi kaupungintalon peruskorjauksen aikaisena väistötilana toimiminen.

Alustavien vuokralaiskartoituksien mukaan rakennuksen alempien kerroksien vuokrattavuus on yläkerroksia parempi. Maantasolla sijaitsevat AMK:n

eri koulutusalojen laboratorioina toimineet tilat ovat parhaiten saavutettavissa ja varasto- tai teknisluonteiseen käyttöön parhaiten otettavissa. Kymenlaakson Hyvinvointialue on osoittanut kiinnostustaan tiettyjen toimintojen sijoittumiseksi kiinteistöön (tilatarve alustavasti n. 1000 m2). Akkuklusterin hankkeiden mahdollisesti käynnistyessä Etelä-Kymenlaakson tilakysyntä voi olennaisesti kasvaa, mikä vaikuttaisi myös kampuksen eri tilojen vuokrattavuuteen.

Rakennusten salkutus ja tuleva omistus

Kotkan kaupungin rakennusten salkutuksessa kohde tulee sijoittumaan C-salkkuun eli ns. realisoitavien rakennusten joukkoon. Realisoinnin aikataulu määrittyy 2025–2026 aikana. Kuntalain mukaisesti kaupungin ei tule toimia kilpailuilla vuokramarkkinoilla ja kaupunki valmistautuukin ko. rakennuksien omistuksesta luopumiseen palautuksen jälkeen.

Rakennusten siirtämistä kaupungin konserniyhtiön omistukseen pidetään ensisijaisena vaihtoehtona. Rakennusten siirtämistä Kotkan Julkiset Kiinteistöt Oy:n omistukseen on alustavasti valmisteltu yhdessä yhtiön kanssa. Tyhjänä ent. kampusrakennuksen myytävyyttä ulkopuoliselle taholle pidetään heikkona.

Rakennusten luovuttaminen

Kymenlaakson kampuskiinteistöt Oy sitoutuu tyhjentämään rakennukset omistamastaan irtaimistosta ennen omistus- ja hallintaoikeuden siirtoa. Irtaimiston jättämisestä rakennuksiin tulee sopia erikseen. Mikäli rakennuksessa on irtaimistoa määräpäivän jälkeen, siirtyy se Kotkan kaupungin omistukseen.

Liitteet: Ote Kymenlaakson kampuskiinteistöt Oy:n pöytäkirjasta 13.12.2024 § 8:n osalta
Lahjakirja 31.12.1999
Sopimusluonnos rakennusten palauttamisesta

Esittelijä: Tekninen johtaja Päivi Ala-Vannesluoma

Ehdotus: Kaupunkirakennelautakunta hyväksyy osaltaan rakennusten palautuksen vastaanottamisen Kymenlaakson kampuskiinteistöt Oy:ltä Kotkan kaupungille edellä kuvatun mukaisesti ja lähettää asian kaupunginhallituksen käsiteltäväksi.

Kaupunginhallitus valtuuttaa toimitilapäällikön allekirjoittamaan rakennusten palauttamista koskevan sopimuksen kaupungin puolesta ja tekemään siihen tarvittaessa teknisluonteisia korjauksia.

Tämä pykälä tarkastetaan kokouksessa.

Päätös: Hyväksyttiin.

Tämä pykälä tarkastettiin kokouksessa.

Toimeenpano: Kaupunginhallitus

Ei oikaisuvaatimusohjetta (KuntaL 136 §)

Kokouspäivämäärä
13.12.2024

KYMENLAAKSON KAMPUSKIINTEISTÖT OY:N HALLITUKSEN KOKOUS

AIKA	13.12.2024 klo 10.02 - 11.03.	
PAIKKA	Kotka, Ravintola Wanha Fiskari, Juha Vainion katu 2, 48100 Kotka	
	Kokouksen jälkeen tarjotaan joululounas.	
Läsnä	Matti Koski	puheenjohtaja
	Marjo Lakka	varapuheenjohtaja
	Ari-Pekka Klami	jäsen
	Toni Lampiranta	jäsen
	Jari Larikka	jäsen
	Sorella Silvala	jäsen
Muut osallistujat	Tero Tallinen	toimitusjohtaja
	Marjo Heiskanen	kokouksen sihteeri, hallinnon suunnittelija, Kaakkois-Suomen Ammattikorkeakoulu Oy
	Tuomo Kotola	kiinteistöpäällikkö, Kaakkois-Suomen Ammattikorkeakoulu Oy
Poissa	Marjo Heiskanen	

Allekirjoitukset

Matti Koski	Tero Tallinen
puheenjohtaja	sihteeri

Pöytäkirjantarkastajat

Toni Lampiranta

Kokouspäivämäärä
13.12.2024

1 § Kokouksen avaus ja kokouksessa läsnä olevien toteaminen

Puheenjohtaja avaa kokouksen ja toteaa kokouksessa läsnä olevat.

Päätös Puheenjohtaja avasi kokouksen klo 10.02. Poissa Marjo Heiskanen.

2 § Laillisuus ja päätösvaltaisuus

Kymenlaakson Kampuskiinteistöt Oy:n hallituksen työjärjestyksen mukaan hallitus on päätösvaltainen, kun saapuvilla on enemmän kuin puolet jäsenistä.

Puheenjohtaja toteaa kokouksen laillisuuden ja päätösvaltaisuuden.

Päätös Todettiin kokous lailliseksi ja päätösvaltaiseksi.

3 § Pöytäkirjantarkastajan valinta

Pöytäkirja lähetetään pöytäkirjantarkastajalle sähköpostitse tarkastettavaksi ja hyväksyttäväksi. Hyväksynnän jälkeen pöytäkirja lähetetään hallituksen jäsenille tiedoksi.

Pöytäkirja allekirjoitetaan seuraavassa kokouksessa, mikäli allekirjoittajat ovat kokouksessa läsnä paikan päällä.

Päätösesitys Valitaan pöytäkirjantarkastajaksi Toni Lampiranta.

Päätös Valittiin pöytäkirjantarkastajaksi Toni Lampiranta.

_ _ _
8 § Metsolan kampuksen luovutus Kotkan kaupungille
Esittely: toimitusjohtaja Tero Tallinen

Kymenlaakson ammattikorkeakoulu Oy on saanut Metsolan kampuksen rakennukset lahjoituksena Kotkan kaupungilta 31.12.1999. Lahjakirjan ehdoissa mainitaan, että mikäli rakennusten käyttö oppilaitoskäytössä lakkaa, palautuvat rakennukset korvauksetta Kotkan kaupungille.

Uuden kantasataman kampuksen käyttöönoton myötä Metsolan kampuksella ei ole enää korkeakoulutoimintaa, joten rakennukset tulee luovuttaa Kotkan kaupungille.

Rakennukset sijaitsevat vuokratontilla, josta on tehty määräaikainen vuokrasopimus 31.12.2049 saakka. Vuokrasopimuksen päättäminen tulee sopia Kotkan kaupungin kanssa.

Liite Lahjakirja Metsola
Maanvuokrasopimus Metsola

Kokouspäivämäärä
13.12.2024

Päätösesitys

Päätetään luovuttaa Metsolan kampuksella osoitteessa Pääskysentie 1 sijaitsevat rakennukset Kotkan kaupungille. Valtuutetaan toimitusjohtaja tekemään luovuttamiset käytännön toimet ja allekirjoittamaan tarvittavat sopimukset.

Valtuutetaan toimitusjohtaja sopimaan Metsolan kampuksen tontin maanvuokrasopimuksen irtisanominen Kotkan kaupungin kanssa.

Päätös

Todetaan Metsolan kampuksen rakennusten oppilaitoskäytön päättyneen.

Päätetään luovuttaa Metsolan kampuksella osoitteessa Pääskysentie 1 sijaitsevat rakennukset Kotkan kaupungille. Valtuutetaan toimitusjohtaja tekemään luovuttamiset käytännön toimet ja allekirjoittamaan tarvittavat sopimukset.

Valtuutetaan toimitusjohtaja sopimaan Metsolan kampuksen tontin maanvuokrasopimuksen irtisanominen Kotkan kaupungin kanssa.

Tämä pykälä tarkastettiin kokouksessa

– – –

Ote pöytäkirjasta Kotkassa 16.12.2024

Marjo Heiskanen
hallinnon suunnittelija
Kaakkois-Suomen ammattikorkeakoulu

LAHJAKIRJA

LAHJANANTAJA	Kotkan kaupunki PL 205, 48101 Kotka
LAHJANSAAJA	Kymenlaakson Ammattikorkeakoulu Oy Pääskysentie 1, 48230 Kotka

LAHJOITUKSEN KOHDE

Rakennukset	Kotkan kaupungin 9. Metsolan kaupunginosan korttelin 65 tontilla nro 3 olevat rakennukset
Osoite	Pääskysentie 1
Rakennusten pinta-ala	19.000 k-m^2

LAHJAN EHDOT

Tarkoitemääräys	Rakennukset luovutetaan käytettäväksi ammattikorkeakoulun koulutuskäyttöön. Luovutettavat tilat ovat opetus- ja kulttuuritoimen rahoituksesta annetun lain (635/1998) säännösten alaisia tiloja.

Omistus- ja hallintaoikeuden siirtyminen

	Omistus- ja hallintaoikeus rakennuksiin siirtyy lahjansaajalle 31.12.1999.
Verot ja maksut	Lahjansaaja vastaa rakennusten lakisääteisistä veroista ja maksuista 1.1.2000 alkaen.

Rakennuksia koskevat sopimukset

	Rakennuksia koskevat sopimukset siirretään lahjansaajalle, joka ottaa ne vastatakseen.
Palautusvelvollisuus	Mikäli rakennusten käyttö oppilaitoskäytössä lakkaa tai osakeyhtiö purkautuu, palautuvat rakennukset korvauksetta lahjanantajalle.

2.6.1.45/32484

Muut velvollisuudet

Lahjan saaja sitoutuu pitämään rakennukset kunnossa ja vakuuttamaan ne vahingon varalta.

Kotkassa 31. joulukuuta 1999

KOTKAN KAUPUNGINHALLITUS

Kaupunginjohtaja Hannu Tapiola

Kaupunginlakimies Viljo Räsänen

KYMENLAAKSON AMMATTIKORKEAKOULU OY

Todistavat

SOPIMUSLUONNOS
22.1.2025

SOPIMUS LAHJOITETTUJEN RAKENNUSTEN PALAUTTAMISESTA KOTKAN KAUPUNGILLE

SOPIMUSOSAPUOLET

Kotkan kaupunki (0160225-7)
PL 205, 48100 Kotka

Kymenlaakson kampuskiinteistöt Oy (2425368-6)
Paraatikenttä 7, 45100 Kouvola

Asian tausta

Kotkan kaupunki on lahjoittanut 31.12.1999 allekirjoitetulla lahjakirjalla Kymenlaakson ammattikorkeakoulu Oy:lle Kotkan kaupungin Metsolan kaupunginosassa korttelissa 65 tontilla 3 olevat rakennukset (285-9-65-3-L1), samassa yhteydessä kiinteistön maa-alueesta on tehty maanvuokrasopimus. Lahjakirjassa on ollut rakennusten palauttamista koskeva ehto. Lahjakirjan mukaan rakennukset palautuvat lahjanantajalle korvauksetta, mikäli rakennusten käyttö oppilaitoskäytössä lakkaa tai osakeyhtiö purkautuu.

Kymenlaakson ammattikorkeakoulu Oy on muuttanut toiseen osoitteeseen syksyllä 2024, eikä käytä rakennuksia enää lahjakirjan mukaiseen oppilaitoskäyttöön.

Kymenlaakson ammattikorkeakoulun hallitus on päättänyt 13.12.2024 luovuttaa Metsolan kampuksella osoitteessa Pääskysentie 1 sijaitsevat rakennukset Kotkan kaupungille ja valtuuttanut toimitusjohtajan tekemään luovuttamista koskevat käytännön toimet ja allekirjoittamaan tarvittavat sopimukset.

Samalla on valtuutettu toimitusjohtaja sopimaan Metsolan kampuksen tontin maanvuokrasopimuksen irtisanominen Kotkan kaupungin kanssa. Kymenlaakson Kampuskiinteistöt Oy:n toimitusjohtaja on hakenut yhtiön puolesta maanvuokrasopimuksen päättämistä 16.12.2024 saapuneella hakemuksella. Kotkan kaupungin tonttipäällikkö on tehnyt hakemuksen mukaisen maanvuokrasopimuksen päättämistä koskevan päätöksen 20.1.2025.

Kotkan kaupunginhallitus on päätöksellään x § x.x2025 päättänyt, että se ottaa vastaan palauttamisvelvollisuuden alaiset rakennukset Kotkan kaupungin omistukseen.

LAHJOITUS

Lahjoituksen palautuminen

Lahjakirjan mukaan rakennukset palautuvat lahjanantajalle korvauksetta, mikäli rakennusten käyttö oppilaitoskäytössä lakkaa tai osakeyhtiö purkautuu. Kymenlaakson ammattikorkeakoulu Oy ei käytä rakennuksia enää lahjakirjan mukaiseen käyttöön. Tällä sopimuksella osapuolet sopivat kiinteistöllä 285-9-65-3-L1 olevien rakennusten omistus- ja hallintaoikeuden palautumisesta Kotkan kaupungille.

Osapuolten sopimuksen mukaisesti lahjoituksen kohteena olleiden rakennusten omistus- ja hallintaoikeus palautuu Kotkan kaupungille x.x.202x.

Rakennuksia koskevat sopimukset

Rakennuksia koskevat sopimukset siirtyvät Kotkan kaupungille x.x.202x. Sopimuksia koskevat maksut siirtyvät Kotkan kaupungin vastattaviksi x.x.202x.

Kotkan kaupunki valtuutetaan tämän sopimuksen allekirjoituksin tekemään liittymiä koskevat siirrot.

Rakennusten luovuttaminen

Vuokralainen sitoutuu tyhjentämään rakennukset omistamastaan irtaimistosta ennen x.x.202x. Irtaimiston jättämisestä rakennuksiin tulee sopia erikseen. Mikäli rakennuksessa on irtaimistoa määräpäivän jälkeen, siirtyy se Kotkan kaupungin omistukseen.

Allekirjoitukset

Kotkassa x.x.202x

Sopimuksen liitteet

Ote Kymenlaakson kampuskiinteistöt Oy:n pöytäkirjasta 13.12.2024 § 8:n osalta
Lahjakirja 31.12.1999
Tonttipäällikön viranhaltijapäätös
Kaupunkirakennelautakunnan päätös
Kotkan kaupunginhallituksen päätös

D/3134/10.03.04.00/2024

9 § Hulevesitulvien arviointiraportti

Kara 28.1.2025 § 9

Valmistelija: Infrapäällikkö Aino Vuopio, puh. 040 706 4441

Esittelyteksti: Ilmastonmuutoksen myötä sademäärät kasvavat ja rankkasateet voimistuvat. Hulevesitulvat lisääntyvät ja niistä aiheutuvat vahingot todennäköisesti kasvavat. Hulevesitulvariskien hallintaan onkin kiinnitettävä tulevaisuudessa entistä enemmän huomioita.

Kaupungin vastuulla on hulevesitulvariskien hallinnan suunnittelu alueellaan eli kaupunki tekee alustavan arvioinnin hulevesitulvista aiheutuvista tulvariskeistä ja mahdollisesti nimeää merkittävät hulevesitulvariskialueet (laki tulvariskien hallinnasta 620/2010 ja sitä täydentävä asetus 659/2010).

Tulvariskilain (620/2010, 20 §) mukaan tulvariskien alustava arviointi ja merkittävien tulvariskialueiden nimeäminen tarkistetaan tarpeellisin osin kuuden vuoden välein. Tarkistamisessa noudatetaan soveltuvin osin mitä laissa ja asetuksessa säädetään.

Tulvariskilainsäädännön mukaiset hulevesitulvariskien alustavat arvioinnit tulee tarkastaa ja tarvittaessa päivittää kaikissa kunnissa vuonna 2024. Päivitys tehdään, mikäli saatavilla on esimerkiksi uutta tietopohjaa tai edellisen arvioinnin jälkeen on esiintynyt hulevesitulvavahinkoja.

Tekniset palvelut tilasi Ramboll Finland Oy:ltä kartoituksen hulevesitulvariskeistä Kotkan alueelta. Kartoituksesta laaditun raportin mukaan Kotkan alueella ei tunnistettu tulvariskilain mukaisia merkittävän hulevesitulvariskin kriteerien mukaisia tulvakohteita.

Raportti oli julkisesti nähtävillä 19.12.2024–2.1.2025. Siitä ei annettu kommentteja tai tehty muistutuksia.

Liitteet: Kotkan hulevesitulvariskikartoitus, raportti.

Esittelijä: Tekninen johtaja Päivi Ala-Vannesluoma

Ehdotus: Kaupunkirakennelautakunta hyväksyy Kotkan hulevesitulvariksikartoituksen raportin ja lähettää sen kaupunginhallitukselle tiedoksi.

Päätös: Hyväksyttiin.

Toimeenpano: Ote: Kaupunginhallitus
Vuopio Aino

Oikaisuvaatimusohje

Vastaanottaja
Kotkan kaupunki

Asiakirjatyyppi
Raportti

Päivämäärä
18.11.2024

Kotkan hulevesitulvariski-kartoitus

Raportti

RAMBOLL Bright ideas. Sustainable change.

Kotkan hulevesitulvariskikartoitus
Raportti

Projekti	**Kotkan hulevesitulvariskikartoitus**
Projekti nro	**1510086839**
Vastaanottaja	**Kotkan kaupunki**
Asiakirjatyyppi	**Raportti**
Päivämäärä	**18.11.2024**
Laatija	**Nasti Valotie, Lauri Parikka**
Tarkastaja	**Timo Nikulainen**
Hyväksyjä	**Timo Nikulainen**
Kuvaus	**Hulevesitulvariskikartoitus**

Ramboll
PL 25
Itsehallintokuja 3
02601 ESPOO

P +358 20 755 611
F +358 20 755 6201
https://www.ramboll.com/fi-fi/

Sisältö

1.	Johdanto	2
2.	Käsitteet	2
3.	Taustaa	3
4.	Hulevesitulvariskin arvioinnin perusteet	4
4.1	Merkittävän hulevesitulvariskin indikaattorit ja vahinkokriteerit	4
4.2	Muut riskin merkittävyyden arviointiin vaikuttavat tekijät	5
5.	Hulevesitulvariskin arvioinnin toteutus	5
6.	Tunnistetut tulvariskikohteet	5
7.	Yhteenveto hulevesitulvariskien alustavasta arvioinnista	6
8.	Lähteet	6

1. Johdanto

Tulvariskilainsäädännön mukaisesti hulevesitulvariskien alustavat arvioinnit tulee tarkastaa ja tarvittaessa päivittää kaikissa kunnissa vuoden 2024 aikana. Alustavan arvioinnin tarkoituksena on arvioida alueen hulevesitulvariskejä ja niiden merkittävyyttä.

Hulevesien tulvareittien toimivuutta sekä tulvimisen riskiä arvioitiin Kotkan alueella nykytilan mukaisessa maankäytön tilanteessa. Hulevesien tulvimista selvitettiin Kotkan hulevesijärjestelmästä laaditun mallinnuksen (Fluidit Oy, 2024) tuloksia hyödyntäen. Tarkastelussa huomioitiin myös viime vuosien aikana tehdyt kokemusperäiset havainnot alueella esiintyneistä hulevesitulvatilanteista. Tässä raportissa esitetään selvitys hulevesitulvien esiintymisestä, sekä arvio merkittävimmistä Kotkan alueen hulevesitulvariskikohteista.

Hulevesitulvariskiarvioinnin suoritti Ramboll Finland Oy Kotkan kaupungin tilauksesta. Tilaajan yhteyshenkilönä toimi Noora Kuossari (Kymen Vesi) ja häntä sijaistaen Matti Paavola (Infrapalvelu Paavola). Rambollissa selvityksen laatimisesta vastasivat projektipäällikkö Timo Nikulainen sekä suunnittelijat Nasti Valotie ja Lauri Parikka.

2. Käsitteet

Hulevesitulva
Syntyy yleensä rankkasateen vaikutuksesta esimerkiksi, kun rakennetun alueen hulevesijärjestelmä ylikuormittuu tai ei muusta syystä kykene poistamaan vettä riittävän tehokkaasti pois alueelta, minkä seurauksena vettä alkaa kerääntyä esimerkiksi kaduille ja pihoille.

Tulvariski
Tarkoittaa tulvan todennäköisyyden ja siitä mahdollisesti aiheutuvien vahinkojen yhdistelmää.

Tulvariskialue
Tarkoittaa alueita, joilla voi esiintyä sisämaassa vesistöjen, kuten järvien ja jokien tulvimista sekä rannikoilla meriveden tulvimista.

Hulevesitulvariskialue
Koostuu taajama- tai muusta rakennetusta alueesta, joka peittyy todennäköisesti hulevesitulvan alle. Normaalitilanteessa alue ei jää huleveden alle. Hulevesitulvariskialueet voidaan jakaa merkittäviin ja muihin tulvariskialueisiin. Kunnan tehtävänä on arvioida, luokitella ja nimetä hulevesitulvariskialueet.

Merkittävä hulevesitulvariskialue
Tarkoittaa aluetta, jolle muodostuu merkittävää vahinkoa aiheuttava hulevesitulva 1/100 a tai useammin toistuvalla sateella. Hulevesitulvariskin merkittävyyteen vaikuttavat tulvan todennäköisyys, paikalliset olosuhteet ja tulvasta aiheutuvat vahingot. Merkittäväksi luokitellaan esimerkiksi vahingolliset seuraukset ihmisten terveydelle ja turvallisuudelle, yhteiskunnan tärkeille toiminnoille, taloudelliselle toiminnalle ja välttämättömyyspalveluille sekä ympäristölle ja kulttuuriperinnölle.

Muu hulevesitulvariskialue
Tarkoittaa aluetta, jolle muodostuu hulevesitulva, joka eivät aiheuta merkittäville hulevesitulville ominaisia vahinkoja.

Huleveden tulvareitti
on oleellinen osa hulevesijärjestelmiä. Sillä tarkoitetaan maanpinnalla olevia virtausreittejä, joissa ei normaalitilanteessa ole vettä. Mitoituksen ylittävän sademäärän vaikutuksesta ylivirtaama pääsee järjestelmän ulkopuolelle virtaamaan maanpinnalla tulvareittejä pitkin. Tulvareitit voivat olla suunniteltuja virallisia reittejä tai suunnittelemattomia epävirallisia reittejä. Epäviralliset reitit eivät välttämättä kulje hallitusti ja turvallisesti kun taas virallisista tulvareiteillä veden ei pitäisi aiheuttaa kohtuutonta haittaa.

3. Taustaa

Kaupunkirakenteen tiivistyessä vettä läpäisemättömien pintojen määrä lisääntyy. Lisäksi Ilmastonmuutoksen myötä sään ääreisilmiöt yleistyvät. Tämän myötä esimerkiksi rankkasateet voivat voimistua (Maa- ja metsätalousministeriö, 2012). Laajenevat läpäisemättömät pinnat ja voimistuvat rankkasateet lisäävät muodostuvan huleveden määrää rakennetuilla alueilla. Samalla nämä tekijät ja niiden yhteisvaikutukset kasvattavat hulevesitulvariskejä.

Suomessa astui voimaan vuonna 2010 Laki tulvariskien hallinnasta (620/2010) ja sitä täydentävä valtioneuvoston asetus (659/2010). Niiden tarkoituksena oli saada Suomen tulvalainsäädäntö vastaamaan EU:ssa hieman aikaisemmin säädettyä tulvadirektiiviä. Lainsäädännön avulla pyritään ohjaamaan sekä meri- ja vesistötulvien että hulevesitulvien riskienhallintaa. (Suomen ympäristökeskus, 2021.)

Maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) mukaisesti kunnilla on kokonaisvastuu hulevesien hallinnasta asemakaava-alueilla. Suomen tulvalainsäädännön mukaan kuntien vastuuna on tehdä alustava arviointi hulevesitulvien aiheuttamista tulvariskeistä asemakaava-alueilla. Arviointi on tarkistettava sekä tarvittaessa päivitettävä kuuden vuoden välein. Arvioinnin tarkoituksena on tunnistaa mahdolliset merkittävät hulevesitulvariskialueet. Merkittävyyden arviointi perustuu tulvalainsäädännössä määritettyihin kriteereihin. Siihen vaikuttavat esimerkiksi tulvan todennäköisyys ja tulvasta aiheutuvien tulvavahinkojen vaikutukset ja niiden suuruus. Mahdollisesti tunnistetuille merkittäville hulevesitulvariskialueille on laadittava tulvavaarakartat ja tulvariskikartat. Lainsäädännön vaatima alustava arviointi tehdään toteutuneiden tulvien ja ilmaston sekä vesiolojen kehittymisestä saatavilla olevien tietojen pohjalta.

Käytännössä hulevesitulvariskin merkittävyyttä arvioidaan tulvan todennäköisyyden ja siitä aiheutuvien vahinkojen perusteella. Merkittäväksi katsotaan sellaiset hulevesitulvat, joista aiheutuisi yhteiskunnan välttämättömän palvelun tai elintärkeän toiminnon, kuten liikenteen pitkäaikainen keskeytyminen. Lisäksi vahingollista seurausta ihmisten terveydelle tai turvallisuudelle, pitkäaikaista tai laaja-alaista vahinkoa ympäristölle tai korjaamatonta haittaa kulttuuriperinnölle aiheuttavat tulvat katsotaan merkittäviksi. Hulevesitulvalle haavoittuvia kohteita ovat mm. vaikeasti evakuoitavat kohteet, terveydenhuoltolaitokset, ympäristöluvalliset kohteet ja välttämättömyyspalvelut. Esimerkiksi kunnan ainoan terveyskeskuksen ollessa tulvan peittämällä alueella, katsotaan tulvariski merkittäväksi. Myös yksittäisen tulvan aiheuttamien vahinkokohteiden määrän ollessa suuri, se voidaan määritellä merkittäväksi hulevesitulvariskialueeksi.

Merkittävyyteen vaikuttaa myös alueelliset ja paikalliset olosuhteet. Esimerkiksi väkiluvultaan pienessä kunnassa terveyskeskuksen evakuoiminen voi olla suurempi haitta kuin suuremmassa kaupungissa, jossa terveyskeskuksia on useampia. Paikallisesti voi myös esiintyä hulevesitulvien ja vesistötulvien yhteisvaikutuksia, jotka voivat nostaa hulevesitulvariskialueen merkittävyyttä.

Tulvariskilainsäädännön mukaiset hulevesitulvariskien alustavat arvioinnit tulee tarkastaa ja tarvittaessa päivittää kaikissa kunnissa vuonna 2024. Päivitys tehdään, mikäli saatavilla on esimerkiksi uutta tietopohjaa tai edellisen arvioinnin jälkeen on esiintynyt hulevesitulvavahinkoja. (Kuntaliitto, 2023.)

4. Hulevesitulvariskin arvioinnin perusteet

Tulvan merkittävyyteen vaikuttaa mm. sen esiintymistodennäköisyys, siitä aiheutuvien tulvavahinkojen suuruus, sekä alueelliset ja paikalliset olosuhteet. Tulvan tulee kohdistaa mm. haavoittuville riskikohteille huomattavaa vahinkoa, jotta hulevesitulvariskialue luokitellaan merkittäväksi. Jos yksittäisen tulvan aiheuttamien vahinkokohteiden määrä on suuri, se voidaan myös määritellä merkittäväksi hulevesitulvariskialueeksi. (Kuntaliitto ja Syke, 2023).

4.1 Merkittävän hulevesitulvariskin indikaattorit ja vahinkokriteerit

Merkittävän hulevesitulvariskin indikaattoreita (esimerkkejä vahinkokohteista)

- Ihmisten turvallisuus (sairaalat, palvelutalot, koulut)
- Ihmisten terveys ja välttämättömyyspalvelut (jätevesiverkko, jätevedenpuhdistamo, vedenjakeluverkko)
- Välttämättömyyspalvelut, kuten tie-, energia- ja tietoliikenneverkot, sekä vesihuolto (voimalaitos, sähköasema, lämmön- tai sähkönjakeluverkko)
- Yhteiskunnan elintärkeiden toimintojen turvaamisen kannalta merkittävä taloudellinen toiminta (lääke- tai elintarviketeollisuus)
- AVI- ympäristölupakohteet (metsä-, metalli- ja kemianteollisuus, suuret eläinsuojat)
- Kulttuuriperintökohteet (suojellut rakennukset, museot)

Merkittävän hulevesitulvariskin vahinkokriteerejä

- Yli 500 asukkaan evakuoimistarve
- Kunnan ainoa tai useita terveydenhuoltorakennuksia, kouluja tai päiväkoteja sijaitsee tulvan peittämällä alueella
- Vedenjakelun pitkäaikainen keskeytyminen
- Jätevedenpuhdistamon tai jätevesiverkoston toiminnan pitkäaikainen häiriintyminen terveyttä uhkaavalla tavalla
- Tulva-alueella on yhteiskunnan toimintojen jatkuvuuden kannalta merkittäviä taloudellisia toimintoja, kuten elintarvike- ja lääketeollisuuskohteita tai lentokenttä.
- Merkittävien voimalaitosten, sähköasemien tai tietoliikenneyhteyksien toiminnan pitkäaikainen keskeytyminen
- Useiden tärkeiden tie- tai rautatieosuuksien katkeaminen ilman kierotie mahdollisuutta
- Tulvan peittämällä alueella sijaitsee useita aluehallintovirastojen ympäristöluvallisia kohteita
- Tulvan peittämällä alueella on suojeltuja rakennuksia, kirjastoja, arkistoja tai museoita, joille aiheutuisi korjaamatonta vahinkoa

4.2 Muut riskin merkittävyyden arviointiin vaikuttavat tekijät

Alueelliset ja paikalliset olosuhteet vaikuttavat merkittävyyden arviointiin. Esimerkiksi isommassa usean terveyskeskuksen kaupungissa terveyskeskuksen evakuoimisesta ei välttämättä koidu yhtä suurta haittaa kuin pienessä kunnassa, jossa on vain yksi terveyskeskus. Paikallisesti voi myös esiintyä hulevesitulvien ja vesistötulvien yhteisvaikutuksia, jotka voivat lisätä tulva-alueen merkittävyyttä. (Kuntaliitto ja Suomen ympäristökeskus, 2023.)

Merkittäviä hulevesitulvariskejä kartoitetaan noin 1/100 vuoden todennäköisyydellä tapahtuvan rankkasateen vaikutuksesta. Ilmastonmuutoksen vaikutuksesta on huomioitava sademäärän valitsemisessa. On arvioitu, että keskimääräiset sademäärät kasvavat n. 10 % vuosisadan loppuun mennessä ja kesällä kovimmat rankkasateet voivat voimistua 10–25 % (Toivonen ym., 2021).

5. Hulevesitulvariskin arvioinnin toteutus

Hulevesitulvariskien alustava arviointi toteutettiin Fluidit Oy:n laatiman mallin sekä pintavaluntareittien perusteella (Scalgo Live). Fluiditin mallin ja pintavaluntareittien avulla tunnistettujen kohteiden riskiarviointi viimeisteltiin 29.10.2024 suoritetulla maastokäynnillä. Hulevesitulvariskiselvitys rajattiin Kotkan kaupungin asemakaavoitetuille taajama-alueille.

Fluiditin toteuttama Kotkan hulevesijärjestelmän mallinnus suoritettiin tunnin mittaisella kerran sadassa vuodessa (1/100a) toistuvalla sateella, jonka intensiteetti on 52 mm/h (ilmastonmuutos huomioitu). Kotkan hulevesiviemäröity alue jaettiin mallinnusta varten 8 simulointialueeseen. Hulevеden viemäröintijärjestelmä oletettiin tyhjäksi simuloinnin alussa, ja pintavesialueiden olevan mallinnuksessa käytetyn korkeusmallin tasolla.

Fluiditin mallinuksen tuloksia verrattiin Scalgo Live -ohjelmalla vastaavalla sadetapahtumalla mallinnettuihin hulevesitulva-alueisiin. Käytetty Scalgon Liven hulevesitulvamalli huomioi pintamaalajien vaikutuksen veden imeytymiseen sekä Kotkan asemakaavoitetun alueen hulevesiviemäröinnin. Mallin arvio hulevesiviemäröidyn alueen laajuudesta perustuu Suomen ympäristökeskuksen yhdyskuntarakenteen aluejaon mukaiseen taajamaluokkaan.

Mallinnusten tulosten perusteella havaittujen hulevesitulva-alueiden pintavaluntaolosuhteita selvitettiin edelleen Scalgo Liven avulla. Scalgo Livellä määritettiin alueet, joilta vesi kerääntyy tulva-alueelle, sekä tulvaveden purkusuunta ja -reitti alueelta vastaanottavaan vesistöön. Mallinnusten ja pintavaluntareittien tarkastelun perusteella tunnistetut hulevesitulvaherkät alueet käytiin arvioimassa maastokäynnillä.

Kohteen riskinarviointiin vaikuttivat kappaleessa 4 esitetyt hulevesitulvariskin indikaattorit ja vahinkotekijät, tulvimisesta seuraavien haittojen vakavuus, sekä alueet, joiden läpi kohteen tulvareitti ohjautui. Riskin vakavuutta arvioitaessa riskiä esimerkiksi pienensi tulvareitin ohjautuminen pysäköintialueen läpi ilman lammikoitumisen vaaraa.

6. Tunnistetut tulvariskikohteet

Kotkan alueella ei tunnistettu tulvariskilain mukaisia merkittävän hulevesitulvariskin kriteerien mukaisia tulvakohteita.

7. Yhteenveto hulevesitulvariskien alustavasta arvioinnista

Tehdyssä hulevesitulvariskiarvioinnissa ei tunnistettu tulvariskilain mukaisia merkittäviä hulevesitulvariskikohteita. Hulevesitulvariskien arvioinnin mallinnuksissa käytetyssä 1/100a sateessa huomioitiin ilmastonmuutoksesta aiheutuva lisä sademäärässä.

Suoritetun arvioinnin perusteella esitetään, ettei Kotkan kunnan alueella ei ole tulvariskilain mukaisia merkittäviä hulevesitulvariskialueita.

8. Lähteet

Kuntaliitto. 2023. Kuntien arvioitava hulevesitulvariskit alueellaan vuonna 2024. Saatavilla: Kuntien arvioitava hulevesitulvariskit alueellaan vuonna 2024 | Kuntaliitto.fi

Kuntaliitto ja Suomen ympäristökeskus. 2023. Hulevesitulvariskien alustavan arvioinnin tarkistaminen 3. suunnittelukierroksella. Saatavilla: Hulevesitulvariskien alustava arviointi_muistio

Maa- ja metsätalousministeriö. 2012. Miten väistämättömään ilmastonmuutokseen voidaan varautua? – Yhteenveto suomalaisesta sopeutumistutkimuksesta eri toimialoilla. Maa- ja metsätalousministeriön julkaisuja 2/2011. [Toim. Reija Ruuhela]. Saatavilla: Miten väistämättömään ilmastonmuutokseen voidaan varautua. Yhteenveto suomalaisesta sopeutumistutkimuksesta eri toimialoilla.pdf

Suomen ympäristökeskus. 2021. Tulvariskilainsäädäntö. Saatavilla: Tulvariskilainsäädäntö | Vesi.fi

Toivonen, E., Partanen, A-I., & Jylhä, K. 2021. Ilmastonmuutos vaikuttaa hulevesien mitoitukseen Suomessa ja muissa Pohjoismaissa. Vesitalous 2/2021. Saatavilla: VT2102.indd

Tekstissä viitatut lait ja säädökset

Laki tulvariskien hallinnasta 620/2010.
Saatavilla: Laki tulvariskien hallinnasta 620/2010 - Säädökset alkuperäisinä - FINLEX ®

Maankäyttö- ja rakennuslaki 132/1999.
Saatavilla: Maankäyttö- ja rakennuslaki… 132/1999 - Ajantasainen lainsäädäntö - FINLEX ®

Valtioneuvoston asetus tulvariskien hallinnasta 659/2010.
Saatavilla: Valtioneuvoston asetus tulvariskien hallinnasta 659/2010 - Säädökset alkuperäisinä - FINLEX ®

D/351/02.02.00/2025

10 § Teknisten palveluiden infran työohjelman päivitys puistotoimen osalta vuodelle 2025

Kara 28.1.2025 § 10

Valmistelija: Kaupunginpuutarhuri Teija Marjamäki p. 040 688 3860

Esittelyteksti: Kaupunkirakennelautakunta on 17.12.2024 § 171 hyväksynyt käyttösuunnitelman liitteenä infran työohjelman vuodelle 2025.

Työohjelma oli puistotoimen osalta puutteellinen ja sitä on tarpeen päivittää. Nyt esitettävä työohjelma korvaa sen. Päivitys koskee hankkeita
- 654605 Museorakenteet
- 654787 Viherympäristön uudisrakentaminen ja perusparannus
- 655464 WC-tilat ulkoalueille
- 655455 Erikoispuistot peruskunnostus
- 655459 Koirapuisto Mussalo
- 655463 Uimarantojen kehittäminen
- 655788 Metsolan lk peruskunnostus
- 655789 Esteetön lk Sibeliuspuisto

Liite: Infran suunnittelun, rakentamisen sekä puistotoimen päivitetty työohjelma vuodelle 2025

Esittelijä: Tekninen johtaja Päivi Ala-Vannesluoma

Ehdotus: Kaupunkirakennelautakunta hyväksyy infran suunnittelun, rakentamisen sekä puistotoimen päivitetyn työohjelman vuodelle 2025.

Päätös: Hyväksyttiin.

Toimeenpano: Ote: Tekniset palvelut
Ala-Vannesluoma Päivi
Vuopio Aino
Tyyskä Paula
Lehmusvaara Eero
Marjamäki Teija
Väisänen Ari
Maja Jaana
Hovi Anne
Villberg Annukka

Oikaisuvaatimusohje

Infran suunnittelun ja rakentamisen sekä puistotoimen työohjelma 2025

Suunnittelun, hankintavaiheen ja rakentamisen suunniteltu aikataulu.

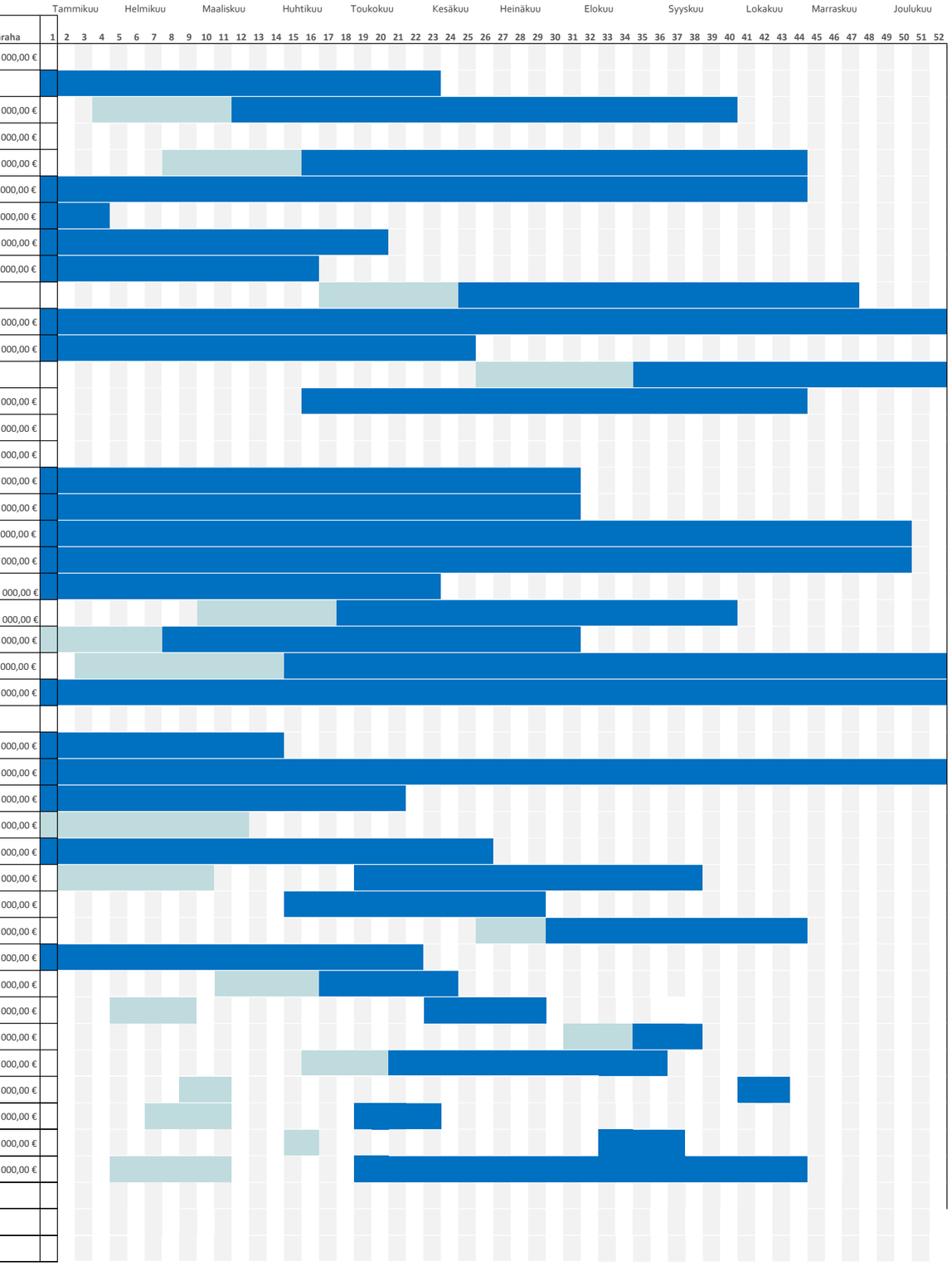
1 Kuluva viikko

Hankintavaihe

Suunnittelu-/rakentamisvaihe

KOTKA MERIKAUPUNKI
Tekniset palvelut
Rakennuttaminen

Hanke-numero	Projekti	Määräraha
654425	Edellisten vuosien keskeneräiset kohteet	200 000,00 €
654918	Paimenportin seisakkeen kulkuyhteys	
654134	Katutyöt vesihuollon saneerauksen yhteydessä	300 000,00 €
655241	Perusparannustyöt, arvaamattomat	50 000,00 €
651929	Katuvalot	150 000,00 €
655053	Keltakalliontien jatke, rakentaminen	1 700 000,00 €
655726	Keltakallion EV-alueen pysäköinti	1 200 000,00 €
655745	Keltakallio teoll.alueen hulevesien hallinta	400 000,00 €
655774	Keltakallion Santavekselintien jatke, suunnittelu	1 000 000,00 €
	Keltakallion Santavekselintien jatke, rakentaminen	
655227	Keltakallion teollisuusalue, rakentaminen	200 000,00 €
655769	Hyväntuulentien loppupää, suunnittelu	500 000,00 €
	Hyväntuulentien loppupää, rakentaminen	
655245	Katujen liikkenneturvallisuuskohteet	20 000,00 €
655240	Esteettömyyden kehittäminen	20 000,00 €
654921	Pyöräpysäköinnin kehittäminen	20 000,00 €
654924	Keskuskadun jatke	100 000,00 €
654927	Keskustan pysäkit ja linja-autoterminaali	200 000,00 €
655469	Karhulan tori ja keskustan liikennealueet	2 100 000,00 €
655468	Karhulan katu- ja liikennevalot, rakentaminen	500 000,00 €
654915	Kantasataman infra, Tapahtumatori	200 000,00 €
655269	Sutelan liityntäliikenneaseman kehittäminen, rakentaminen	200 000,00 €
655790	Itärannankadun katumuutos, Tapiontien saneeraus	600 000,00 €
655778	Lankilan aluesaneeraus kadut ja vesihuolto, rakentaminen	1 000 000,00 €
655246	Läjitysalueet ja meluvallit	70 000,00 €
655797	Palaslahden teollisuustontin viimeistely	
655776	Hanskinmaantien jatke, suunnittelu	50 000,00 €
655612	Hanskinmaan meritäytön rakentaminen	100 000,00 €
655775	Keltakalliontien muutos/mt 170 risteysalue, suunnittelu	200 000,00 €
655056	Kivisalmen silta, suunnittelu	100 000,00 €
655059	Munsaari 2. vaihe, suunnittelu	40 000,00 €
655061	Munsaaren sillan kunnostus, rakentaminen	330 000,00 €
655779	Karhulan Vesitorninkadun silta, suunnittelu	500 000,00 €
	Karhulan Vesitorninkadun silta, rakentaminen	70 000,00 €
655465	Pernoon riippusilta, suunnittelu	70 000,00 €
655789	Esteetön lk Sibeliuspuisto	50 000,00 €
655788	Metsolan lk peruskunnostus	50 000,00 €
655463	Uimarantojen kehittäminen	20 000,00 €
655455	Erikoispuistot peruskunnostus	45 000,00 €
655464	Wc-tilat ulkoalueille	10 000,00 €
655459	Koirapuisto Mussalo	50 000,00 €
654605	Museorakenteet	20 000,00 €
654787	Viherympäristön uudisrakentaminen ja perusparannus	85 000,00 €



D/360/10.03.05.02/2025

11 § Karhulan koulukeskuksen laajennuksen suunnitelmat

Kara 28.1.2025 § 11

Valmistelija: Kaupunginarkkitehti Leila Hietala p. 040 5304254

Esittelyteksti: Kaupunkirakennelautakunta on hyväksynyt 7.4.2020 § 54 esityksen Karhulan koulukeskuksen arkkitehtuurikilpailun järjestämisestä. Hankesuunnitelma on hyväksytty kaupunkirakennelautakunnassa 25.1.2022 § 7 ja kaupunginhallituksessa 31.1.2022 § 52. Arkkitehtuurikilpailu alkoi hankesuunnitelman hyväksymisen jälkeen ja sen voitti Arkkitehtitoimisto AOR ehdotuksellaan ”Ruudut”. Arkkitehtuurikilpailu koski Karhulan koulun laajennusosaa, johon koulun lisäksi tuli sijoittumaan Karhulan kirjasto ja nuorisotoimi.

Kaupunginvaltuusto aikaisti 14.11.2022 § 152 päätöksessään hankkeen toteuttamisaikataulua niin, että rakentaminen voisi alkaa vuonna 2025. Arkkitehtisuunnittelu aloitettiin arkkitehtuurikilpailun voittaneen ehdotuksen pohjalta ja erikoissuunnittelu kilpailutettiin erikseen. Karhulan koulukeskuksen rakenne-, LVI- ja sähkösuunnittelutarjous hyväksyttiin kaupunkirakennelautakunnassa 19.12.2023 § 148. Suunnitelmien mukaisia tavoitehinta-arvioita on tarkistettu useaan otteeseen hankkeen aikana, viimeisin syksyllä 2024 (KH 2.9.2024 § 258).

Hankkeen aikataulu karkeasti:

- 2021 hankesuunnittelu
- 2022 arkkitehtuurikilpailu
- 2023–2024 rakennussuunnittelu
- 1–3/2025 urakkakilpailu
- 5/2025–5/2027 rakentaminen
- 8/2027 käyttöönotto

Karhulan kivikoulussa on tehty vuosien varrella useaan otteeseen sisäilmaan liittyviä tutkimuksia ja korjauksia. Tähän hankkeeseen sisältyy myös kivikoulun puolella tehtäviä tarvittavia tilamuutoksia sekä korjaustöitä, joita ei edellisten korjausten yhteydessä ole vielä toteutettu.

Liikuntahalliosan suunnittelu käynnistyy tammikuussa erillisenä hankkeena entisen Ahjokodin paikalle niin, että liikuntahalli valmistuu samaan aikaan koulukeskuksen kanssa ja on käyttöön otettavissa 8/2027.

Karhulan koulukeskuksen suunnitelmat ovat valmistuneet aikataulun mukaisesti ja urakkakilpailutus on käynnissä. Ympäristölautakunta on myöntänyt hankkeelle rakennusluvan kokouksessaan 26.9.2024 § 113. Koulukeskuksen tavoitehinta-arvio:

	Laajennusosa €	Peruskorjausosa €	yhteensä €

hankesuunnittelu	21 099 000	2 272 000	23 371 000
urakka-asiakirjat	28 000 000	7 000 000	35 000 000

Kaupunginhallitus on kokouksessaan 2.9.2024 § 258 hyväksynyt Karhulan koulukeskuksen kasvaneen tavoitehinta-arvion.

Liitteet: Karhulan koulukeskuksen laajennusosan arkkitehtisuunnitelmat

Esittelijä: Tekninen johtaja Päivi Ala-Vannesluoma

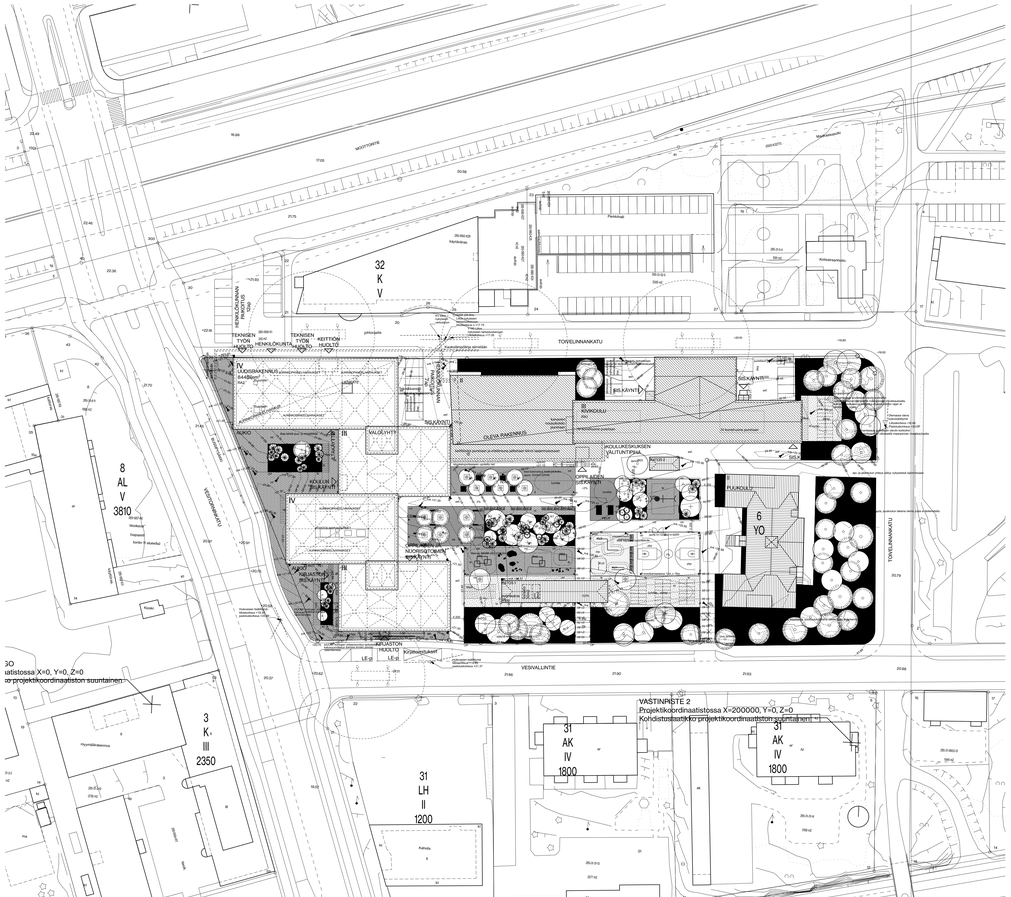
Ehdotus: Kaupunkirakennelautakunta merkitsee tiedoksi Karhulan koulukeskuksen laajennusosan suunnitelmat.

Asian käsittely: Kaupunginarkkitehti Leila Hietala esitteli asian.

Päätös: Merkittiin tiedoksi.

Toimeenpano: Ote: Hietala Leila

Ei oikaisuvaatimusohjetta


32
K
V
8
AL
V
3810
3
K
III
2350
31
LH
II
1200
31
AK
IV
1800
6
YO
TOVELINNANKATU
MOOTTORITIE
VESIVALLINTIE
KOULUN PIHAKATU
VALOISTIE
KOULUN PIHAKATU
KOULUKESKUS
KOULUKESKUKSEN KALUTUSTIE
KOULUKESKUKSEN KALUTUSTIE
KOULUN PIHAKATU
KOULUKESKUKSEN KALUTUSTIE
KIRJASTON HUOLTO
KIRJASTOKUJA
TEKNISEN TYÖN TEHOLOUKUN HUOLTO
TEKNISEN TYÖN TEHOLOUKUN HUOLTO
KEITTIÖN HUOLTO
KEITTIÖN HUOLTO
KIVIKOULU
PUISTOLU
PUISTOLU
PUISTOL

Julkisivumateriaalit:

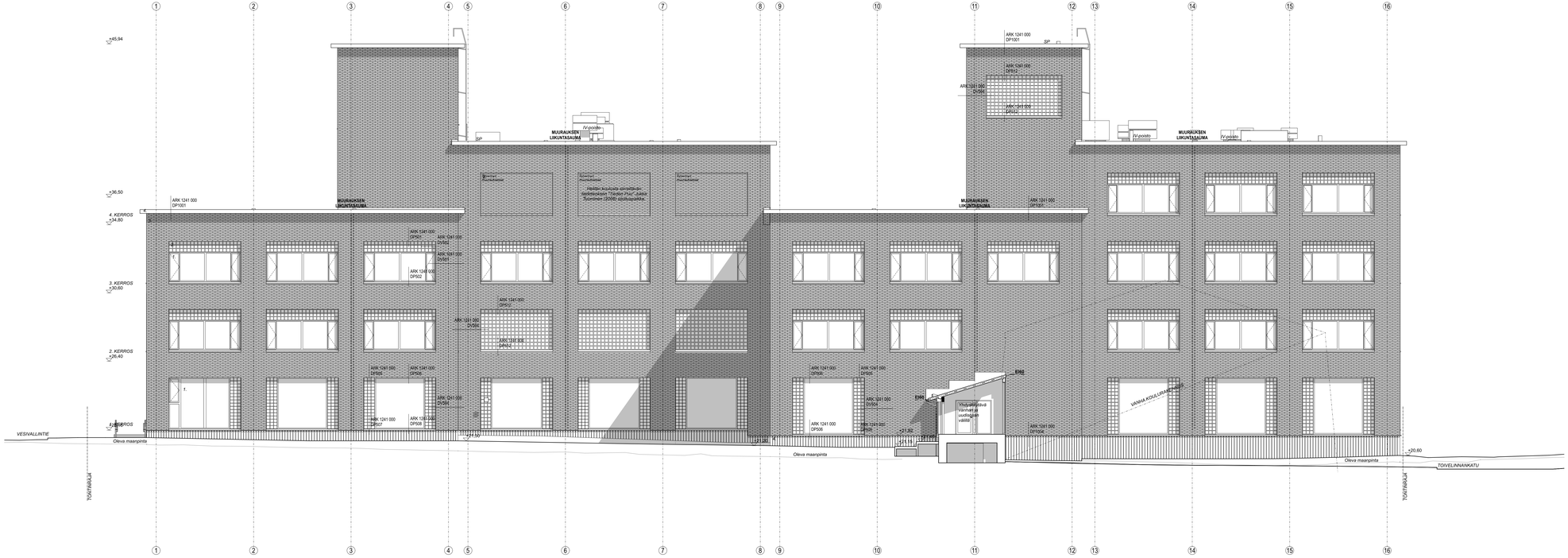
1. Lasi, kirkas
2. Lasitiili, matalaemergie
3. Tiili, klinkkityyli ja paikallamuurattu, valkoinen
4. Betonielementti
5. Metallumiisi
6. Sinelitty levitys
7. Ruostumaton levitys

Tasokoordinaattijärjestelmä / Plankoordinaatistosystem:
ETRS89-GK27
Korkeusjärjestelmä / Höjdsystem:
N2000

Kaupunginosa/Kylä 31 KARHULA	Kortteli/Tila 6	Tontti 2	Viranomaisten merkinnät
Rakennustoimenpide Uudisrakennus ja peruskorjaus			Piirustustyyli TYÖPIIRUSTUS — Juokseva nro
Rakennuskohde Karhulan Koulu Vesivallintie 16 48600 Kotka			Piirustuksen sisältö JULKISIVU POHJOISEEN — Mittakaava 1:100
Suunnittelutoimiston tiedot AOR Arkkitehdit Oy Liisankatu 27 F 26 00170 HELSINKI etunimi.sukunimi@aor.fi			Hallin. klint. (nro) — Hallinnollinen kiinteistö (nimi) Kiinteistö (nro) 285-31-6-3 — Hankenumero ja nimi Rakennus (nro) — Rakennus (nimi) Karhulan koulukeskus
Piirtäjä — Suunnittelija — Työnumero 57			Suunnittelualla ARK — Piirustusnumero ARK 105_001 — Muutosnumero
Päivämäärä 31.12.2024	Vastuullinen suunnittelija Erkko Aarti		Tiedostonimi 057_KARHULAN_KOULUKESKUS_2412

Julkisivumateriaalit:

1. Lasi, kirkas
2. Lasiliitä, matalaenergia
3. TIili, käsinlyöty ja paikallamuurattu, valkoinen
4. Alumiinimaalattu
5. Mentalumiini
6. Sinkitty teräs
7. Ruostumaton teräs



Tasokoordinaatisto / Pankoordinaatisystem: ETRS89GK27
Korkeusjärjestelmä / Höjdsystem: N2000

HUOM. VAIN URAKKALASKENTAA VARTEN 31.12.2024

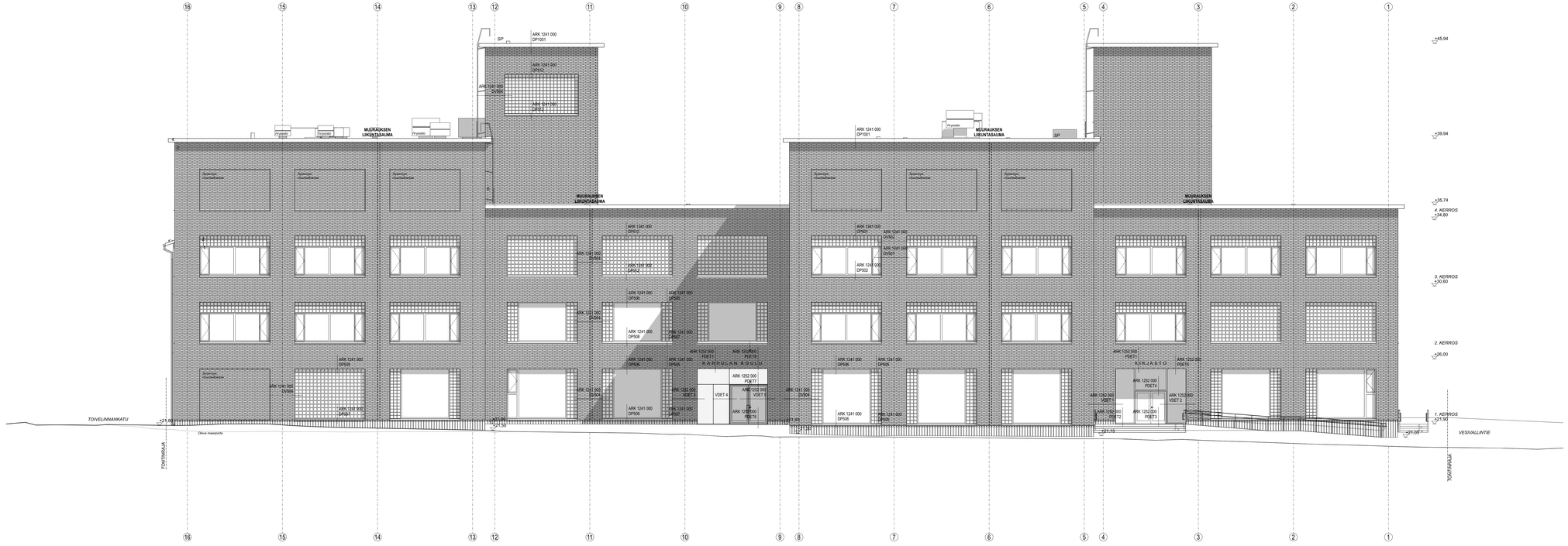
Kaupunginosa/Kylä 31 KARHULA	Kortteli/Tila 6	Tontti 2	Viranomaisten merkinnät
Rakennustoimenpide Uudisrakennus ja peruskorjaus			Piirustuslaji TYÖPIIRUSTUS
Rakennuskohde Karhulan Koulu Vesivallintie 16 48600 Kotka			Piirustuksen sisältö JULKISIVU ITÄÄN
			Mittakaava 1:100
Suunnittelutoimiston tiedot AOR Arkkitehdit Oy Liisankatu 27 F 26 00170 HELSINKI etunimi.sukunimi@aor.fi			Hallin. kiint. (nro)
			Hallinnollinen kiinteistö (nimi)
			Kiinteistö (nro) 285-31-6-3
			Hankenumero ja nimi
			Rakennus (nro)
			Rakennus (nimi) Karhulan koulukeskus
Piirtäjä	Suunnittelija	Työnumero 57	Suunnittelualla ARK
			Piirustusnumero ARK 105_002
Päiväsmäärä 31.12.2024	Vastuullinen suunnittelija Erkko Aarti		Muutostunnus
			Tiedostonimi 057_KARHULAN_KOULUKESKUS_2412

Julkisivumateriaalit:

1. Lasi, kirkas
2. Lasitiili, matalaemerginja
3. Tiili, kiiltoitetyty ja paikallamuurattu, valkoinen
4. Betonielementti
5. Metallumetsi
6. Sinkitty teräs
7. Ruostumaton teräs

Julkisivumateriaalit:

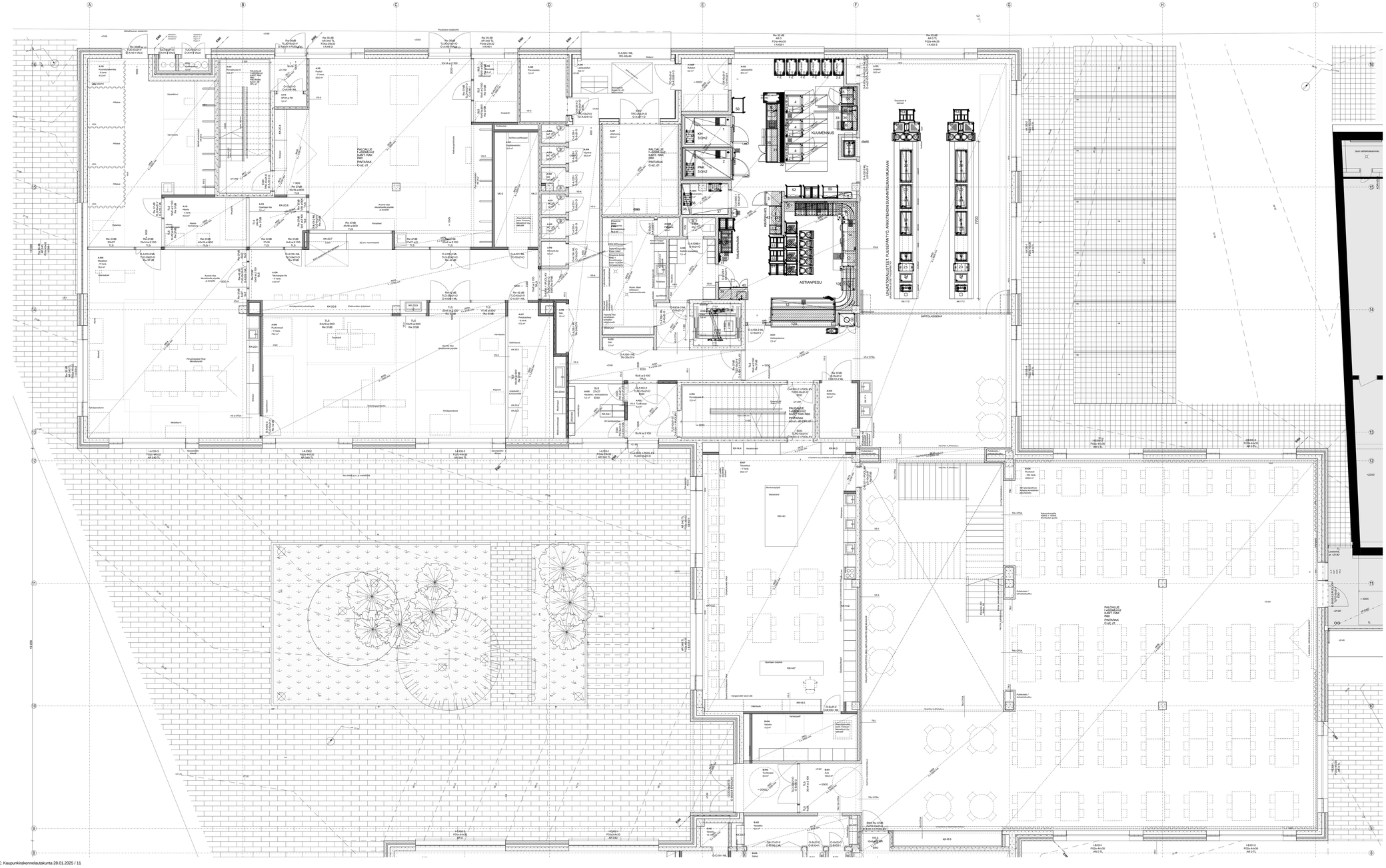
1. Lasi, kirkas
2. Lasiliitä, matalaenergia
3. TML Kärsitöyry ja paikallamuurattu, valkoinen
4. Alumiinipelti
5. Mentalomiini
6. Sinkitty teräs
7. Ruostumaton teräs



Tasokoordinaatisto / Plankoordinatsystem:
ETRS89/ETRS-GK27
Korkeusjärjestelmä / Höjdsystem:
N2000

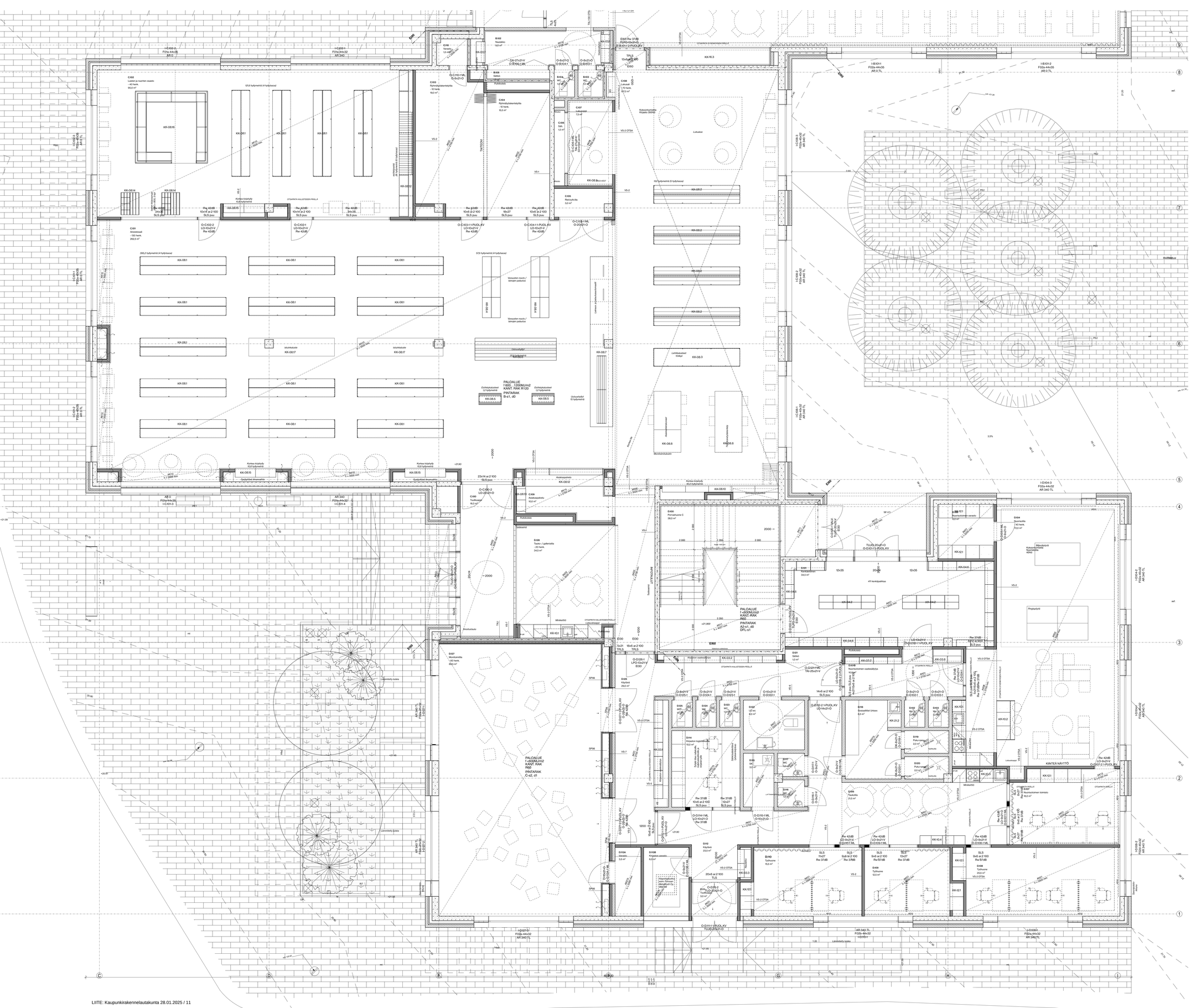
HUOM. VAIN URAKKALASKENTAA VARTEN 31.12.2024

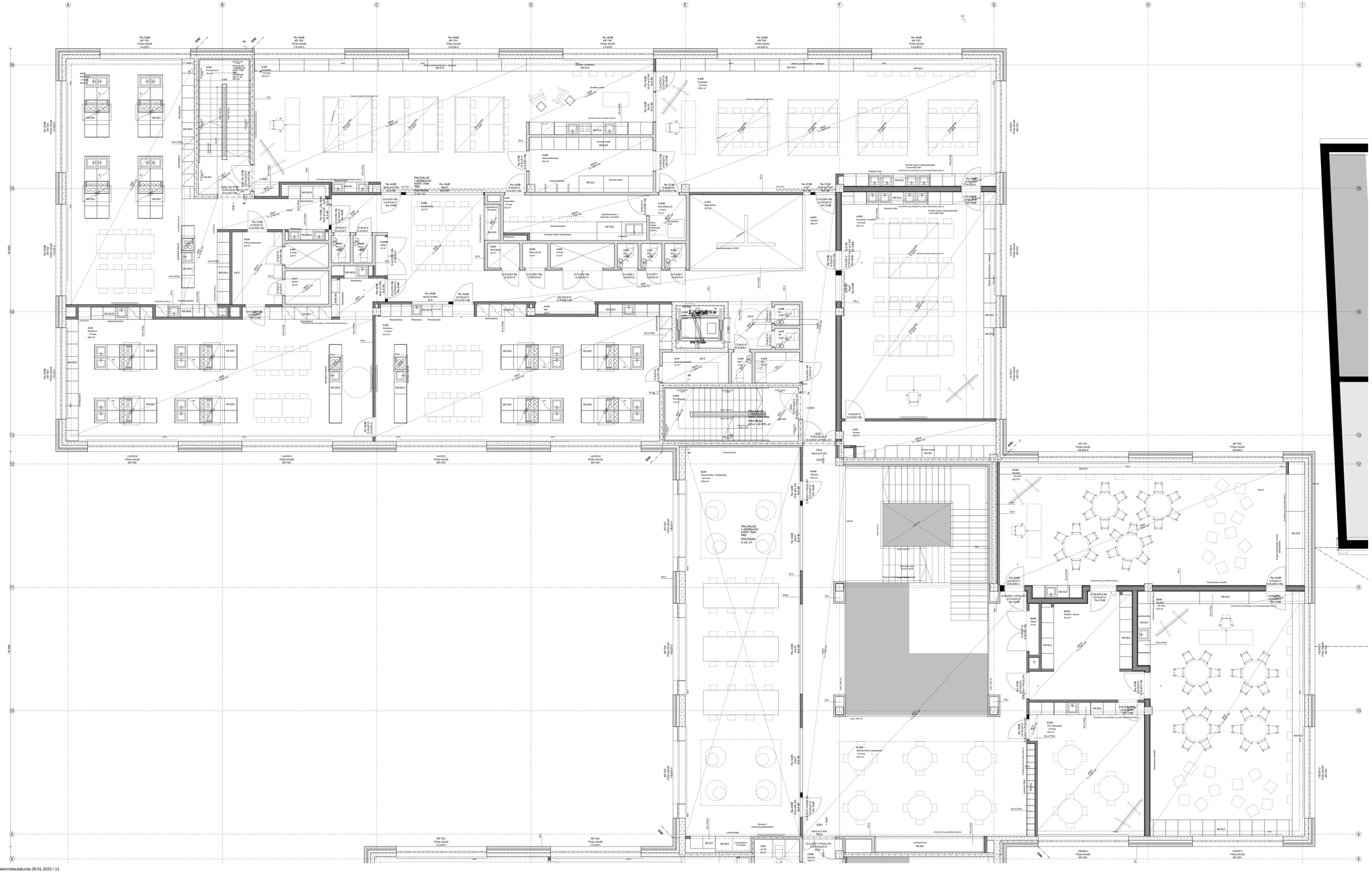
Kaupunginosa/Kylä 31 KARHULA	Kortteli/Tila 6	Tontti 2	Viranomaisten merkinnät
Rakennusluokkamerkinnät Uudisrakennus ja peruskorjaus			Piirustustaji TYÖPIIRUSTUS Juoksevia nro
Rakennuskohde Karhulan Koulu Vesivallintie 16 48600 Kotka			Piirustuksen sisältö JULKISIVU LÄNTEEN Mittakaava 1:100
Suunnittelutoimiston tiedot AOR Arkkitehdit Oy Liisankatu 27 F 26 00170 HELSINKI etunimi.sukunimi@aor.fi			Hallin. kiint. (nro) Kiinteistö (nro) 285-31-6-3 Rakennus (nro) Hallinnollinen kiinteistö (nimi) Hankenumero ja nimi Rakennus (nimi) Karhulan koulukeskus
Piirtäjä	Suunnittelija Erkko Aarti	Työnumero 57	Suunnittelualla ARK Piirustusnumero ARK 105_004 Muutosturnus
Päivämäärä 31.12.2024	Vastuullinen suunnittelija		Tiedostonimi 057_KARHULAN_KOULUKESKUS_2412



HUOM. VAIN URAKKALASKENTAA VARTEN 31.12.2024

Kaupunginosa/Kylä 31 KARHULA	Korttel/Tila 6	Tontti 2	Viranomaisten merkinnät
Rakennuspaikka Uudiskenkenna ja peruskorjaus		Piirustuslaji TYÖPIIRUSTUS	Julkisena nro
Rakennuskohde Karhulan Koulu Vesivallintie 16 48600 Kotka		Piirustuksen sisältö POHJAPIIRUSTUS 01-KERROS, OSA A	Mittakaava 1:50
Suunnittelutoimiston tiedot AOR Arkkitehdit Oy Lilsankatu 27 F 26 00170 HELSINKI sturmi.sukunmi@aor.fi		Hallin. korl. (mm)	Hallinnollinen korkeatö (mm)
		Korkeatö (mm) 285-31-6-3	Hankenumero ja nimi
		Rakennus (mm)	Rakennus (mm)
			Karhulan koulukeskus
Piirtäjä	Suunnittelija	Työnumero 57	Piirustusnumero ARK 1031_01AB
Päivämäärä 31.12.2024	Vastuullinen suunnittelija Erkko Aarti	ARK	Tiedostonimi 057_KARHULAN_KOULUKESKUS_2412

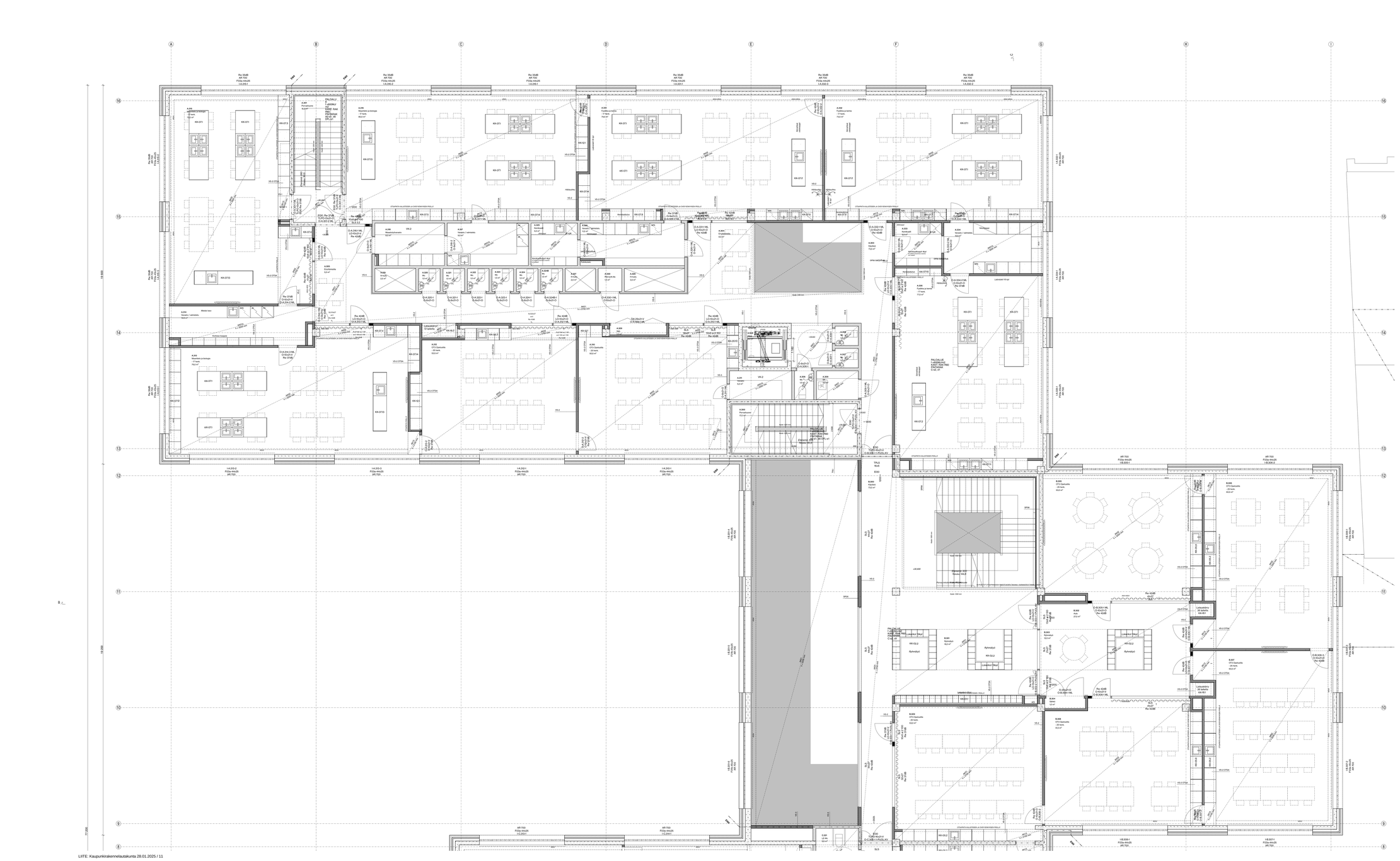

C102
Luokan ja nuorten osasto
40 henk.
950 m²
KK-08.15
KK-08.1
KK-08.14
KK-08.16
KK-08.12
C103
Ryhmätyöskentelytila
10 henk.
60,0 m²
C104
Ryhmätyöskentelytila
10 henk.
55,5 m²
B005
Salvo
Kylpyhuone
B102
Naulakko
52,8 m²
C110
Varasto
1,5 m²
KK-037
C106
Lukusali
170 henk.
320,0 m²
C107
Lukusali
73 m²
C108
Siivi.
1,5 m²
B104
WC
1,5 m²
B103
WC
1,5 m²
KK-08.3
KK-08.2
KK-08.7
KK-08.8
KK-08.5
KK-08.17
KK-08.6
KK-08.13
KK-08.15
KK-08.10
KK-08.11
KK-08.12
KK-16.3
KK-03.2
KK-03.3
KK-04.2
KK-04.3
KK-04.5
KK-04.6
KK-10.2
KK-10.4
KK-12.1
KK-12.2
KK-12.3
KK-12.4
KK-12.5
KK-12.6
KK-12.7
KK-12.8
KK-12.9
KK-12.10
KK-12.11
KK-12.12
KK-12.13
KK-12.14
KK-12.15
KK-12.16
KK-12.17
KK-12.18
KK-12.19
KK-12.20
KK-12.21
KK-12.22
KK-12.23
KK-12.24
KK-12.25
KK-12.26
KK-12.27
KK-12.28
KK-12.29
KK-12.30
KK-12.31
KK-12.32
KK-12.33
KK-12.34
KK-12.35
KK-12.36
KK-12.37
KK-12.38
KK-12.39
KK-12.40
KK-12.41
KK-12.42
KK-12.43
KK-12.44
KK-12.45
KK-12.46
KK-12.47
KK-12.48
KK-12.49



HUOM. VAIN LIRAKKALASKENTAA VARTEN 31.12.2024

Kaupunginosa/Kylä 31 KARHULA	Kortteli/Tila 6	Tontti 2	Viranomaisten merkinnät
Rakennushankkeen Uudisrakennus ja peruskorjaus		Piirustuslaji TYÖPIIRUSTUS	Julkisivuna nro
Rakennuskohde Karhulan Koulu Vesivallintie 16 48600 Kotka		Piirustuksen sisältö POHJAPIIRUSTUS 02-KERROS, OSA A	Mittakaava 1:50
Suunnittelutunnisteen tiedot ADR Arkkitehdit Oy Liisankatu 27 F 26 00170 HELSINKI sturmi.sukunimi@adr.fi		Hallin. kont. (mm)	Hallinnollinen tonttiaste (mm)
		Kiinteistö (mm) 285-31-6-3	Hankenumero ja -nimi
		Rakennus (mm)	Rakennus (mm) Karhulan koulukeskus
Piirtäjä	Suunnittelija	Työnumero 57	Suunnittelulaite ARK
Päivämäärä 31.12.2024	Vastuullinen suunnittelija Erkko Aarti		Piirustusnumero ARK 1031_02AB
			Muutosnumero
			Tiedostonimi 057_KARHULAN_KOULUKESKUS_2412

C.213 OT3 Opetustila - 25 henk. 57,6 m²
C.214 OT3 Opetustila - 25 henk. 64,5 m²
C.208 Aula 243 m²
C.209 Ryhmätila 62,6 m²
C.210 OT3 Opetustila - 25 henk. 58,2 m²
C.211 OT3 Opetustila - 25 henk. 59,9 m²
C.212 OT3 Opetustila - 16 henk. 39,9 m²
C.201 Ryhmätila 12,0 m²
C.202 Ti-kulku 3,0 m²
C.203 Wc 1,5 m²
C.204 Wc 1,5 m²
C.205 Wc 1,5 m²
C.206 Wc 1,5 m²
C.207 Ti-kulku 5,0 m²
C.215 Wc 1,5 m²
C.216 Wc 1,5 m²
C.217 Wc 1,5 m²
C.218 Wc 1,5 m²
C.219 Wc/Luhdille 1,5 m²
C.220 Säh 1,5 m²
C.231 LE-tila 8,8 m²
C.200 Käytävä 362,0 m²
C.209 Porrashuone 33,0 m²
D.201 Aula 54,5 m²
D.203 OT3 Opetustila - 25 henk. 53,0 m²
D.204 OT3 Opetustila - 25 henk. 60,0 m²
D.205 OT3 Opetustila - 25 henk. 60,5 m²
D.206 OT3 Opetustila - 25 henk. 52,0 m²
D.207 OT2 Erityisopetus - 8 henk. 24,5 m²
D.208 OT2 Erityisopetus - 8 henk. 24,0 m²
D.209 OT3 Opetustila - 16 henk. 38,0 m²
D.210 Säh 12,0 m²
D.211 Säh 13,0 m²
Ryhmätyö KK-02.2
Lukukehot 30kpl
Lukukehot 24 kpl
Lukukehot 50kpl
Lukukehot 34kpl
Lukukehot 20kpl / sisustettu rillipuolella
Lukuseinä 30 lokeroa KK-I§1
Lukuseinä 20 lokeroa KK-I§2
Lukuseinä 12 lokeroa KK-I§3
Lukuseinä 24 lokeroa KK-I§4
Lukuseinä 16 lokeroa KK-I§5
Lukuseinä 12 lokeroa KK-I§6
Lukuseinä 8 lokeroa KK-I§7
Lukuseinä 4 lokeroa KK-I§8
Lukuseinä 2 lokeroa KK-I§9
Lukuseinä 6 lokeroa KK-I§10
Lukuseinä 10 lokeroa KK-I§11
Lukuseinä 18 lokeroa KK-I§12
Lukuseinä 14 lokeroa KK-I§13
Lukuseinä 22 lokeroa KK-I§14
Lukuseinä 26 lokeroa KK-I§15
Lukuseinä 28 lokeroa KK-I§16
Lukuseinä 32 lokeroa KK-I§17
Lukuseinä 36 lokeroa KK-I§18
Lukuseinä 40 lokeroa KK-I§19
Lukuseinä 44 lokeroa KK-I§20
Lukuseinä 48 lokeroa KK-I§21
Lukuseinä 52 lokeroa KK-I§22
Lukuseinä 56 lokeroa KK-I§23
Lukuseinä 60 lokeroa KK-I§24
Lukuseinä 64 lokeroa



HUOM. VAIN LIRAKKALASKENTAA VARTEN 31.12.2024

Kaupunginosa/Kylä 31 KARHULA	Kortteli/Tila 6	Tontti 2	Viranomaisten merkinnät
Rakennuspaikan Uudisrakennus ja peruskorjaus		Piirustuslaji TYÖPIIRUSTUS	Julkisivuna nro
Rakennuskohde Karhulan Koulu Vesivallintie 16 48600 Kotka		Piirustuksen sisältö POHJAPIIRUSTUS 03-KERROS, OSA A	Mittakaava 1:50
Suunnittelutoimiston tiedot ADR Arkkitehdit Oy Lilsankatu 27 F 26 00170 HELSINKI sturmi.sukunimi@adr.fi		Hallin. korkeusmerkki (mm)	Hallinnollinen korkeusmerkki (mm)
		Kiinteistö (nro) 285-31-6-3	Hankenumero ja nimi Karhulan koulukeskus
		Rakennus (nro)	Rakennus (nimi)
Piirtäjä Päivämäärä 31.12.2024	Suunnittelija Vastuullinen suunnittelija Erkko Aarti	Työnumero 57	Suunnittelulaji ARK	Piirustusnumero ARK 1031_03AB	Muutosnumero
				Nimike 057_KARHULAN_KOULUKESKUS_2412	

HUOM. VAIN URAKKALASKENTAA VARTEN 31.12.2024

Kaupunginosa/Kylä 31 KARHULA	Kortteli/Tila 6	Tontti 2	Viranomaisten merkinnät
Rakennuspaikan/palstan osoite Uudisrakennus ja peruskorjaus			Piirustuslaji TYÖPIIRUSTUS
Rakennuskohde Karhulan Koulu Vesivallintie 16 48600 Kotka			Piirustuksen sisältö POHJAPIIRUSTUS 03-KERROS, OSA B
Suunnittelutoimiston tiedot AOR Arkkitehdit Oy Liisankatu 27 F 26 00170 HELSINKI etunimi.sukunimi@aor.fi			Hallin. kiint. (nro)
			Kiinteistö (nro) 285-31-6-3
			Rakennus (nro)
Piirtäjä	Suunnittelija	Työnumero 57	Suunnittelualue ARK
Päivämäärä 31.12.2024	Vastuullinen suunnittelija Erkko Aarti		

Mittakaava 1:50

Juokseva nro

Hallinnollinen kiinteistö (nro)

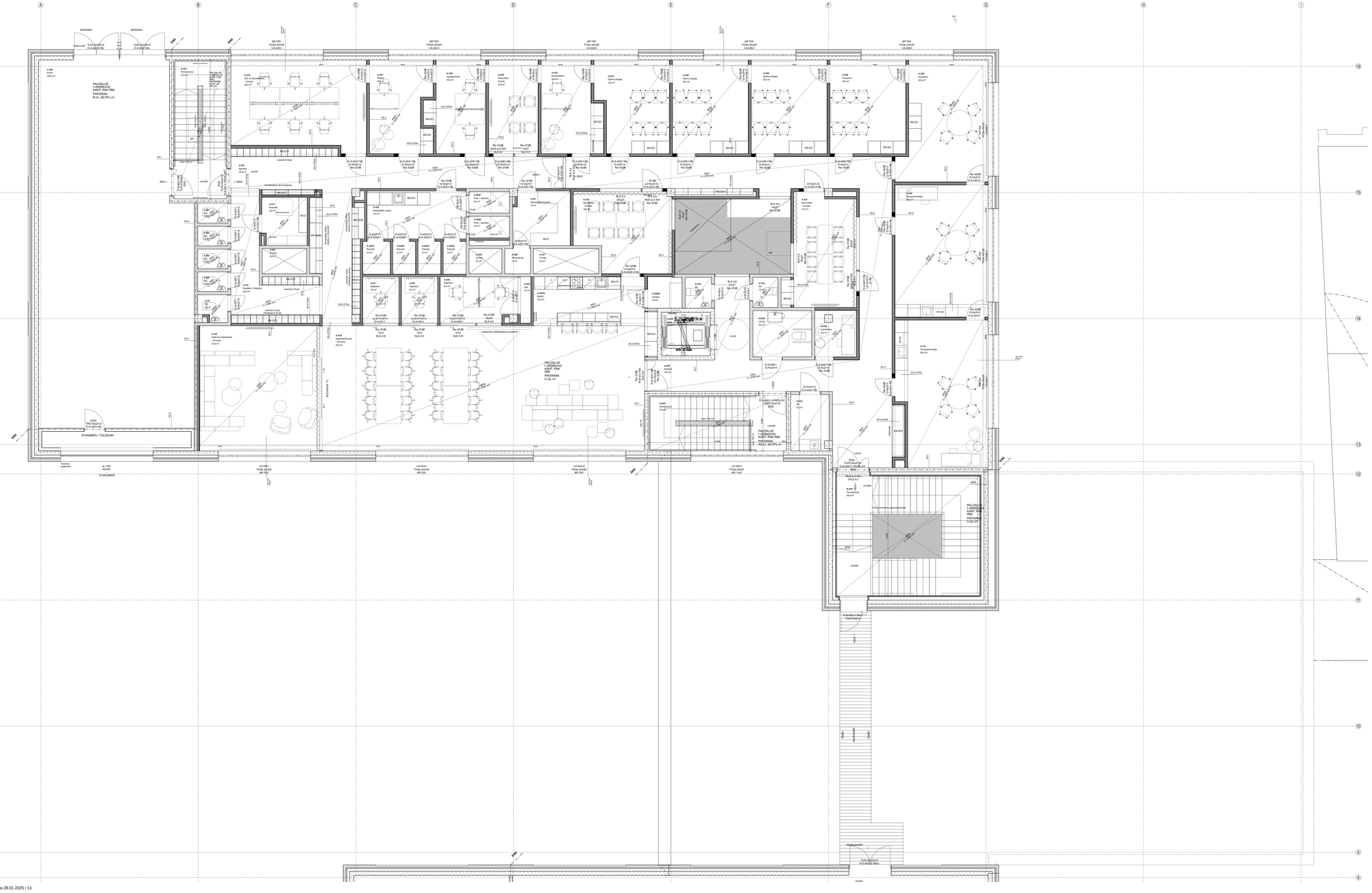
Hankenumero ja nimi

Rakennus (nro)

Piirustusnumero: ARK 1031_03CD

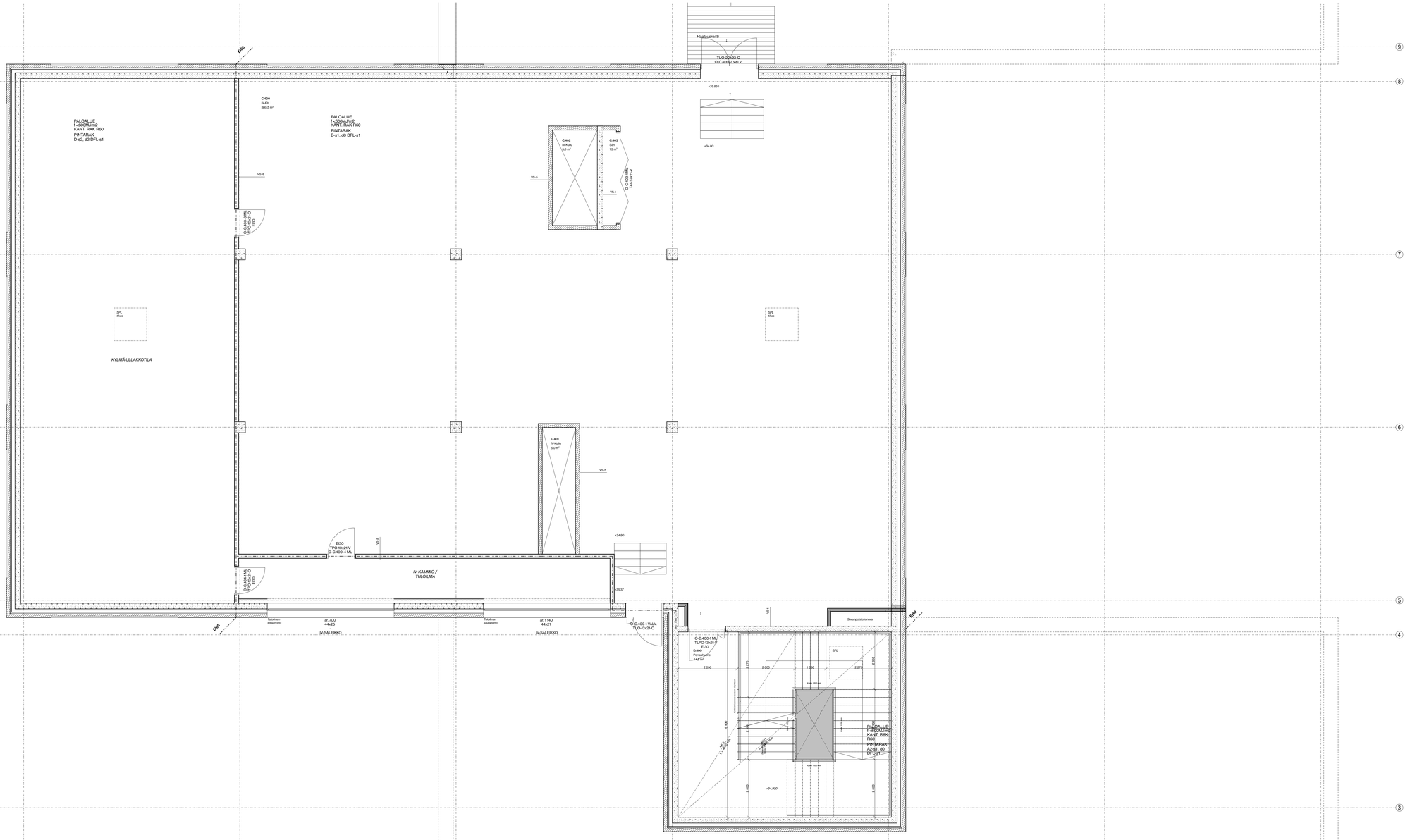
Muutostunnus

Tiedostonimi: 057_KARHULAN_KOULUKESKUS_2412



HUOM. VAIN URAKKALASKENTAA VARTEN 31.12.2024

Kaupunginosa/Kylä 31 KARHULA	Kortteli/Tila 6	Tontti 2	Viranomaisten merkinnät
Rakennuspaikka Uudisrakennus ja peruskorjaus		Piirustuksen nimi TYÖPIIRUSTUS	Julkisivuna nro
Rakennuskohde Karhulan Koulu Vesivallintie 16 48600 Kotka		Piirustuksen sisältö POHJAPIIRUSTUS 04-KERROS, OSA A	Mittakaava 1:50
Suunnittelutoimiston tiedot AOR Arkkitehdit Oy Lilsankatu 27 F 26 00170 HELSINKI sturmi.sukunimi@aor.fi		Hallin. kiint. (nro)	Hallinnollinen tiinteistö (nimi)
		Kiinteistö (nro) 285-31-6-3	Hankenumero ja nimi
		Rakennus (nro)	Rakennus (nimi) Karhulan koulukeskus
Piirtäjä Päivämäärä 31.12.2024	Suunnittelija Vastuullinen suunnittelija Erkko Aarti	Työnumero 57	Suunnittelulaji ARK Piirustusnumero ARK 1031_04AB Tiedostonimi 057_KARHULAN_KOULUKESKUS_2412



HUOM. VAIN URAKKALASKENTAA VARTEN 31.12.2024

Kaupunginosa/Kylä 31 KARHULA	Kortteli/Tila 6	Tontti 2	Viranomaisten merkinnät
Rakennustoimenpide Uudisrakennus ja peruskorjaus			Piirustuslaji TYÖPIIRUSTUS
Rakennuskohde Karhulan Koulu Vesivallintie 16 48600 Kotka			Piirustuksen sisältö POHJAPIIRUSTUS 04-KERROS, OSA B
Suunnittelutoimiston tiedot AOR Arkkitehdit Oy Liisankatu 27 F 26 00170 HELSINKI etunimi.sukunimi@aor.fi			Hallin. kiint. (nro) Kiinteistö (nro) 285-31-6-3 Rakennus (nro)
Piirtäjä	Suunnittelija	Työnumero 57	Suunnittelualla ARK
Päivämäärä 31.12.2024	Vastuullinen suunnittelija Erkko Aarti		

Mittakaava 1:50
Hallinnollinen kiinteistö (nimi)
Hankenumero ja nimi
Rakennus (nimi)
Karhulan koulukeskus
Piirustusnumero
ARK 1031_04CD
Muutostunnus
Tiedostonimi
057_KARHULAN_KOULUKESKUS_2412

D/3356/00.01.01.00/2024

12 § Tekniset palvelut vastuualueen toimintasääntö 2025

Kara 28.1.2025 § 12

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

Esittelyteksti: Teknisten palveluiden toimintasääntö on päivitetty edellisen kerran lokakuussa 2024. Organisaatiossa on tapahtunut mm. nimikemuutoksia, joiden johdosta toimintasääntö on päivitettävä.

Liitteet: Kaupunkirakennelautakunnan alaisen teknisten palveluiden vastuualueen toimintasääntöehdotus 2025

Esittelijä: Tekninen johtaja Päivi Ala-Vannesluoma

Ehdotus: Kaupunkirakennelautakunta päättää hyväksyä liitteenä olevan kaupunkirakennelautakunnan alaisen teknisten palveluiden vastuualueen päivitetyn toimintasäännön.

Uusi toimintasääntö tulee voimaan 29.1.2025.

Tämä pykälä tarkastetaan kokouksessa.

Päätös: Hyväksyttiin.

Tämä pykälä tarkastettiin kokouksessa.

Toimeenpano: Ote: Konsernihallinto / Kristina Lönnfors, Sanna Koskimies
Tekniset palvelut / palveluyksiköiden ja yksiköiden päälliköt, Pirjo Taponen
Asianhallinta / Säädösluettelo

Oikaisuvaatimusohje

Kaupunkirakennelautakunnan alaisen teknisten palveluiden vastuualueen toimintasääntö

(Hyväksytty kaupunkirakennelautakunnassa 28.1.2025. Astuu voimaan 29.1.2025.)

I
YLEISTÄ

1 §
Soveltamisala

Kaupunkirakennelautakunnan alaisuudessa toimii kaksi vastuualuetta, tekniset palvelut ja kaupunkisuunnittelu. Tämä toimintasääntö koskee teknisten palveluiden vastuualuetta.

Kaupunkirakennelautakunnan tehtävänä on hallintosäännön mukaisesti huolehtia edellytysten järjestämisestä kaupungin omistaman infran (kadut, puistot, liikuntapaikat ja muut yleiset alueet) ja rakennusten rakentamiseen ja kunnossapitoon. Kaupunkirakennelautakunta huolehtii myös kaupungin tilahallinnasta, kuten toimitilojen ja rakennusten hankinnasta, myymisestä, vuokrauksesta sekä toimitilahankkeiden koordinoinnista.

Hallintosäännön mukaisesti kaupunkirakennelautakunnan tehtävänä on johtaa ja kehittää alaistaan toimintaa ja vastata palvelujensa tuloksellisesta järjestämisestä, tuottamisesta ja kehittämisestä kaupunkistrategian linjausten mukaisesti sekä seurata ja arvioida palvelujen vaikuttavuutta ja edistää kuntalaisten ja käyttäjien osallisuutta.

Teknisten palveluiden vastuualueen toimintaa ohjataan hallintosäännöllä ja tämän toimintasäännön määräyksillä. Tämä toimintasääntö sisältää kaupunkirakennelautakunnan antamat tarkemmat määräykset vastuualueen toiminnan järjestelyistä, sisällöstä ja viranhaltijoiden tehtävistä sekä toimivallasta.

2 §
Toiminta-ajatus ja tehtävät

Teknisten palveluiden vastuualueen tarkoituksena on vastata kaupungin omistaman rakennetun ympäristön käyttövarmuudesta ja kaupungin edun mukaisesta voimavarojen resurssiviisaasta käytöstä kaikissa olosuhteissa.

Teknisten palveluiden vastuualueen tehtävänä on:

1 Rakennusten ja toimitilahankkeiden suunnittelun ja rakennuttamisen, sekä rakennusten ja toimitilojen ylläpidon ja käyttäjäpalveluiden järjestäminen.

2 Toimitilaohjelman laatiminen ja toteuttaminen muun muassa rakennuksia ja toimitiloja hankkimalla, myymällä, vuokraamalla ja poistamalla.

3 Kunnalle kuuluvien katujen ja yleisten alueiden sekä niihin liittyvien laitteiden hallinnon, suunnittelun, rakennuttamisen ja ylläpidon järjestäminen.

4 Vesihuoltolaissa, jätehuoltolaissa, pelastuslaissa ja ajoneuvojen siirtämisestä annetussa laissa kunnalle kuuluvista tehtävistä huolehtiminen.

5 Maankäyttö- ja rakennuslain 103 i §:n mukaisesti hulevesien hallinnan järjestäminen ja 103 m §:n toteuttamisesta vastaavana viranomaisena toimiminen.

6 Hulevesitulvariskien hallinnan suunnittelu lain tulvariskien hallinnasta mukaisesti.

3 §
Toimintatapa

Teknisten palveluiden vastuualue palvelee kuntalaisia tuottamalla toimivan ja viihtyisän kaupungin edellyttämiä palveluja suunnitelmallisesti ja taloudellisesti.

Teknisten palveluiden vastuualue toimii avoimessa vuorovaikutuksessa konsernihallinnon ja kaupungin muiden organisaatioyksiköiden sekä sidosryhmiensä kanssa toteuttaessaan niille hallintosäännöllä ja tällä toimintasäännöllä määriteltyjä tehtäviä.

II
ORGANISAATIO

4 §
Teknisten palveluiden vastuualue ja tehtävät

Teknisten palveluiden vastuualuetta johtaa tekninen johtaja. Vastuualue jakautuu seuraaviin palveluyksiköihin:

1. Rakennukset
2. Kiinteistöhallinto
3. Infra
4. Puistot ja liikuntapaikat
5. Hallinto- ja talouspalvelut

Rakennukset palveluyksikkö
hoitaa seuraavia tehtäviä:
1. Rakennussuunnittelu
2. Talorakennuttaminen ja -kunnossapito

Rakennukset palveluyksikköä johtaa kaupunginarkkitehti.

Rakennussuunnittelu vastaa tarveselvitysten laatimisesta ja tarvittaessa käynnistämisestä, hankesuunnitelmien laatimisesta yhteistyössä sidosryhmien kanssa, hankeohjeiden mukaisesta suunnittelusta, tarvittavien tutkimusten tilaamisesta ja vuosityöohjelman toimeenpanosta. Rakennussuunnittelu yksikkö vastaa kaupungin kiinteistöomaisuuden kehittämisestä ja arvon säilyttämisestä. Rakennussuunnittelua johtaa kaupunginarkkitehti.

Talorakennuttaminen ja -kunnossapito vastaa talorakentamisen ja liikuntapaikkojen investointihankkeiden rakennuttamisesta ja valvonnasta sekä poistettavan omaisuuden purkamisesta, sekä kaupungin omistamien rakennusten kunnossapidosta, korjausrakentamisesta, peruskorjauksista sekä taloautomaatiosta ja kiinteistöpäivystyksestä. Talorakennuttaminen ja -kunnossapito yksikköä johtaa rakennuttajapäällikkö (rakennukset).

Kiinteistöhallinnon palveluyksikkö
hoitaa seuraavia tehtäviä:
1. Puhtaus- ja ateriapalvelut
2. Kiinteistöpalvelut
3. Varastopalvelut

Kiinteistöhallinnon palveluyksikköä johtaa palvelupäällikkö.

Puhtaus- ja ateriapalvelut vastaa kaupungin rakennusten ja toimitilojen sekä erikseen sovittavien asiakaskohteiden puhtaus- ja ateriapalveluista sekä erikseen sovittavista tukipalveluista. Puhtaus- ja ateriapalveluja johtaa palvelupäällikkö.

Kiinteistöpalvelut vastaa kaupungin omistamien rakennusten ja toimitilojen sekä erikseen määriteltyjen asiakaskohteiden kiinteistöhuollosta, teknisestä ylläpidosta sekä erikseen sovittavista käyttäjäpalveluista. Kiinteistöpalveluja johtaa kiinteistöpäällikkö

Varastopalvelut vastaa vastuualueen ostologistiikasta sekä vastuualueelle osoitetun irtaimen omaisuuden varastoinnista, varastokirjanpidosta ja kiertotalouden toteuttamisesta. Varastopalveluja johtaa varastopäällikkö.

Infran palveluyksikkö
hoitaa seuraavia tehtäviä:
1. Infran suunnittelu
2. Infran rakennuttaminen
3. Infran ylläpito

Infran palveluyksikköä johtaa infrapäällikkö.

Infran suunnittelu vastaa infran sekä puistojen ja viheralueiden saneeraus- ja rakennussuunnittelusta. Infran suunnittelu osallistuu kaupunkisuunnittelun kaavoitukseen liittyvien infran yleissuunnitelmien laadintaan. Infran suunnittelua johtaa infrapäällikkö**.**

Infran rakennuttaminen vastaa kaupungin infrakohteiden rakennuttamisesta sekä katuvalojen hallinnasta, rakennuttamisesta ja ylläpidosta. Infran rakennuttamisen yksikkö toimii pelastuslain 379/2011 § 111 mukaisena öljyvahingon jälkitorjuntaviranomaisena. Infran rakennuttamista johtaa rakennuttajapäällikkö (infra).

Infran ylläpito vastaa kaupungin katujen ja muiden kulkuväylien, teollisuusraiteiden, siltojen, sammutusvesiverkostojen, Kymin lentopaikan sekä torien ja muiden vastaavien alueiden ja rakenteiden kunnossapidosta sekä kadun ja eräiden yleisten alueiden kunnossa- ja puhtaanapidon valvonnasta. Infran ylläpitoa johtaa kunnossapitopäällikkö.

Puistot ja liikuntapaikat palveluyksikkö
hoitaa seuraavia tehtäviä:
1. Puistojen ylläpito ja rakentaminen
2. Liikuntapaikkojen ylläpito

Puistot ja liikuntapaikat palveluyksikköä johtaa liikuntapäällikkö.

Puistojen ylläpito ja rakentaminen vastaa Kotkan kansallisen kaupunkipuiston puistoarkkitehtuurista, puistojen, leikkipaikkojen ja uimapaikkojen suunnittelusta, rakennuttamisesta ja ylläpidosta. Puistojen ylläpito ja rakentaminen yksikköä johtaa kaupunginpuutarhuri.

Liikuntapaikkojen ylläpito vastaa liikuntapaikkojen ja uimahallien ylläpidosta. Liikuntapaikkojen rakennuttaminen toteutetaan yhteistyössä vastuualueen muiden yksiköiden kanssa. Liikuntapaikkojen ylläpitoa johtaa liikuntapäällikkö.

Hallinto- ja talouspalvelut palveluyksikkö

Hallinto- ja talouspalvelut palveluyksikköä johtaa turvallisuuspäällikkö.

Turvallisuus ja riskienhallinta on osa hallinto- ja talouspalvelut palveluyksikön toimintaa. Turvallisuuspäällikkö vastaa koko kaupungin turvallisuus- ja riskienhallinnanjohtamisesta.

Hallinto- ja talouspalvelut vastaa vastuualueen sisäisestä ja ulkoisesta asiakaspalvelusta, asia-, talous-, henkilöstö- ja tietohallinnosta. Yksikössä osallistutaan vastuualueen hankehakemusten valmisteluun, raportointiin, seurantaan ja talouden hoitoon yhdessä hankevastaavan kanssa. Hallinto- ja talouspalvelu yksikköä johtaa talous- ja hankeasiantuntija.

5 §
Johtoryhmä

Tekninen johtaja nimeää vastuualueen johtoryhmän, joka toimii vastuualueen johtajan apuna vastuualueen kehittämisessä, suunnittelussa ja johtamisessa yhteistyössä henkilöstön kanssa.

III
VIRANHALTIJOIDEN TEHTÄVÄT JA TOIMIVALTA

6 §
Teknisen johtajan tehtävät

Teknisen johtajan yleiset tehtävät on määrätty hallintosäännössä.

Teknisen johtajan tehtävänä on, ellei hallintosäännössä tai tässä toimintasäännössä ole muuta määrätty:

1. johtaa vastuualueensa toimintaa ja huolehtia siitä, että vastuualueen toiminta ja hallinnon sisäinen organisointi on Kotka-konsernin kokonaisuuden ja keskeisten toimintaprosessien kannalta tuloksellisesti ja tarkoituksenmukaisesti järjestetty;
2. vastata osaltaan siitä, että kaupunkirakennelautakunnan alaisten organisaatioyksiköiden ja muiden kaupungin organisaatioyksiköiden välinen yhteistyö on toimivaa ja tuloksellista;
3. asettaa vastuualueensa toiminnalliset, laadulliset ja taloudelliset tavoitteet ja huolehtia niiden toteutumisesta;

4. huolehtia osaltaan vastuualueensa talousarvion ja taloussuunnitelman valmistelusta ja vastaa määrärahojen käytöstä sitovuussääntöjen puitteissa;
5. huolehtia, että vastuualueen toiminnassa huomioidaan tietoturvallisuus ja tietosuojan asettamat vaatimukset;
6. määrätä vastuualueensa tehtäväalueiden vastuuhenkilöt, ellei tässä toimintasäännössä ole muuta määrätty;
7. toimia hallintosäännön 4 luvun 3 §:n tarkoittamana vastuualueen sopimushallinnasta vastaavana viranhaltijana;
8. toimia esittelijänä kaupunkirakennelautakunnassa;
9. vastata kokonaisturvallisuus huomioiden turvallisuusjohtamisesta vastuualueella.

Teknisellä johtajalla on oikeus antaa tätä toimintasääntöä täydentäviä määräyksiä.

7 §
Palveluyksiköiden päälliköiden tehtävät

Palveluyksiköiden päälliköiden yleiset tehtävät on määrätty hallintosäännössä.

Palveluyksikön päällikön tehtävänä on, ellei hallintosäännössä tai tässä toimintasäännössä ole muuta määrätty:

1. johtaa palveluyksikön toimintaa ja vastaa toiminnan suunnittelusta, kehittämisestä ja koordinoinnista yhdessä henkilöstönsä kanssa;
2. vastata asetettujen toiminnallisten, taloudellisten ja laadullisten tavoitteiden saavuttamisesta;
3. valmistella ja laatia palveluyksikön toiminta-, talous- ja käyttösuunnitelmat, toimintakertomuksen sekä muut tarpeelliset asiakirjat;
4. vastata yksikön riskien tunnistamisesta, arvioinnista, riskienhallinnan toimenpiteiden toteuttamisesta ja toimivuudesta sekä raportoi annettujen ohjeiden mukaisesti;
5. vastata oman palveluyksikkönsä valmiussuunnittelusta;
6. vastata palveluyksikkönsä tietoturvallisuudesta sekä siitä, että palveluyksikön toiminnassa toteutuvat tietosuojaa koskevat vaatimukset;
7. vastata osaltaan siitä, että palveluyksiköiden välinen yhteistyö sekä yhteistyö muiden organisaatioyksiköiden välillä on toimivaa ja tuloksellista;
8. toimia palveluyksikön sopimuksista vastaavana henkilönä.

8 §
Teknisen johtajan toimivalta

Tekninen johtaja päättää:

1. alaistensa viranhaltijoiden ja työntekijöiden valitsemisesta, työsopimusten tekemisestä ja heidän tehtäväkohtaisen palkkauksensa vahvistamisesta, ellei tässä toimintasäännössä ole toisin määrätty;
2. alaistensa virkojen ja toistaiseksi voimassa olevien työsuhteiden kelpoisuusehdoista, virka- tai tehtävänimikkeistä ja niiden muuttamisesta;

3. alaisensa toiminnan hankinnoista käytettävissä olevien määrärahojen puitteissa;
4. pienhankintoina että hankintalain alaisena kilpailutettujen rakennusurakkasopimusten lisä- ja muutostöistä, jotka eivät muodosta hankintalain 136 §:n mukaista sopimusmuutosta, vaan liittyvät rakennusurakan sopimusvelvoitteiden täyttämiseen;
5. pienhankintoina että hankintalain alaisena kilpailutettujen rakennusurakkasopimusten vähäarvoisista sopimusmuutoksista, jotka alittavat rakennusurakoiden EU-kynnysarvon eivätkä vaikuta urakkasopimuksen yleiseen luonteeseen;
6. pienhankintoina että hankintalain alaisena kilpailutettujen rakennusurakkasopimusten lisätöistä tai -urakoista, jotka eivät sisältyneet alkuperäiseen urakkasopimukseen, mutta joissa sopimuskumppanin vaihtaminen ei ole mahdollista taloudellisista tai teknisistä syistä ja vaihto aiheuttaisi merkittävää haittaa tai kustannusten merkittävää päällekkäisyyttä hankintayksikölle;
7. vastuualuetta koskevista sopimuksista, ellei sopimuksesta päättämisen ole sen laajuuden tai merkittävyyden vuoksi katsottava kuuluvan kaupunkirakennelautakunnan päätösvaltaan;
8. kiinteän omaisuuden mm. rakennusten, rakennelmien, laitteiden ja niihin liittyvien osuuksien ja oikeuksien ostamisesta, myymisestä, vaihtamisesta, lunastamisesta ja muusta luovuttamisesta tai vastaanottamisesta, kun omaisuuden arvo on enintään 300 000 euroa;
9. teknisten palveluiden hankkeisiin liittyvien ylijäämämaiden, louheen, mullan ym. materiaalin myynnistä;
10. vastuualueen hallinnassa olevan irtaimen omaisuuden poistosta, käytettäväksi luovuttamisesta sekä myymisestä ja muusta luovuttamisesta;
11. vahingonkorvauksista ja hyvityksistä silloin kun vaadittu määrä vahinkotapausta kohden on enintään 30 000 euroa;
12. helpotuksen tai vapautuksen myöntämisestä yksityisoikeudellisen maksun, korvauksen tai muun saatavan suorittamisesta;
13. vastuualueensa palvelujen antamisesta ja järjestämisestä sekä tarvittaessa myynnistä sekä niihin liittyvistä toimenpiteistä siltä osin kuin asia ei kuulu lautakunnan päätettäväksi;
14. konserniyhtiöille ylikapasiteetin myynnistä;
15. konserniyhtiöille tehtävien töiden ja tuotteiden suoritusperusteista ja markkinaehtoisesta hinnoittelusta, ellei muuta ole määrätty;
16. vastuualueen alaisen toiminnan valtionosuuksien, -avustusten ja muiden tukien, rahoitusten, avustusten ja korvausten hakemisesta, sekä tarvittaessa muutoksen tai oikaisun hakemisesta niitä koskeviin päätöksiin;
17. lautakunnan puolesta selvityksen tai lausunnon antamisesta tuomioistuimelle tai muulle viranomaiselle tehtäväaluettaan koskevassa asiassa silloin kun asia on kiireellinen;
18. poikkeusolojen valmiussuunnitelma-asioista niiltä osin kuin ne kuuluvat ko. vastuualueelle;
19. tutkintapyynnön tekemisestä, sekä rangaistus- ja korvausvaatimuksen esittämisestä vastuualueelle kuuluvissa asioissa;
20. vastuualuettaan koskevan tutkimusluvan myöntämisestä, ellei muuta ole määrätty;
21. valmiusavustuksista ja niiden perusteista;
22. tässä toimintasäännössä viranhaltijalle määrätystä asiasta silloin, kun viranhaltija ja tämän sijainen ovat molemmat estyneinä ja ratkaisuvallan käyttö ei edellytä laissa tai muussa säädöksessä määrättyä pätevyyttä, joka tekniseltä johtajalta puuttuu.

9 §
Palveluyksikön päällikön toimivalta

Palveluyksikön päällikkö päättää:

1. alaisensa toiminnan hankinnoista käytettävissä olevien määrärahojen puitteissa silloin, kun hankinnan arvo on enintään 60 000 euroa (alv 0 %);
2. alaistensa määräaikaisten työntekijöiden ottamisesta ja työsopimusten tekemisestä myönnetyn määrärahan puitteissa henkilöstöhallinnon ohjeiden mukaisesti;
3. palveluyksikön hallinnassa olevan irtaimen omaisuuden poistoista sekä käytettäväksi luovuttamisesta sekä myymisestä 10 000 euron (alv 0 %) uushankintahintaan asti;
4. palveluyksikön sijaisuusjärjestelyistä.

10 §
Infrapäällikön toimivalta

Infrapäällikkö päättää:

1. liikennejärjestelyistä ja liikenteenohjauslaitteista sekä pysyvistä liikennemerkkiratkaisuista;
2. tieliikennelain 71 §:n 3-kohdan tarkoittamasta suostumuksen antamisesta;
3. tieliikennelain 65 §:n 2 momentin mukaisesta liikenteenohjaajan määräämisestä;
4. katu-, liikenteenohjaus- ja hulevesisuunnitelmien sekä maankäyttö- ja rakennuslain 90 §:n 4 momentin tarkoittamien yleisten alueiden suunnitelmien hyväksymisestä;
5. kadunpitoa koskevista päätöksistä;
6. rakennuslupien, purkulupien, toimenpidelupien, ympäristölupien ja muiden vastaavien lupien hakemisesta infran palveluyksikön hankkeisiin;
7. rakennusvalvonnan pyytämistä rakennusluvista annettavista lausunnoista;
8. kaavoista annettavista lausunnoista;
9. kiinteistöjen hulevesijärjestelmän ja kunnan hulevesijärjestelmän rajakohdista ja niitä koskevista määräyksistä;
10. kaupungin maalle sijoitettavien johtojen ja kaapelien ym. suunnitelmien hyväksymisestä;
11. kunnan suostumuksesta töiden aloittamiseen kunnossapitolain 14 a ja b § (katulupa);
12. erikoiskuljetuslupien myöntämisestä kunnan katuverkolla;
13. alaisensa toiminnan hankinnoista käytettävissä olevien määrärahojen puitteissa silloin, kun hankinnan arvo on enintään 60 000 euroa (alv 0 %).

11 §
Kaupunginpuutarhurin toimivalta

Kaupunginpuutarhuri päättää:

1. Puunkaatoluvista;
2. viheralueiden kunnossapitoluokituksista;
3. alaisensa toiminnan hankinnoista käytettävissä olevien määrärahojen puitteissa silloin, kun hankinnan arvo on enintään 60 000 euroa (alv 0 %);
4. pienehköjen taideteosten, muistomerkkien- ja laattojen sijoittamisesta yleisille alueille. Vaikutuksiltaan poikkeuksellisen merkittävän muistomerkin sijoittamispäätöksen tekee lautakunta.
5. rakennuslupien, purkulupien, toimenpidelupien, ympäristölupien ja muiden vastaavien lupien hakemisesta puistot yksikön hankkeisiin.

12 §
Kunnossapitopäällikön tehtävät ja toimivalta

Kunnossapitopäällikön tehtävänä on:

1. toimia jätehuoltolain mukaisena jätehuollon palvelutuotannon valvontatehtäviä hoitavana viranomaisena;
2. toimia kadun ja eräiden yleisten alueiden kunnossa- ja puhtaanapidosta annetun lain 15 §:n mukaisena valvontaviranomaisena.

Kunnossapitopäällikkö päättää:

1. Kadun ja eräiden yleisten alueiden kunnossa- ja puhtaanapidosta annetun lain 16 § tarkoittamien valvontaviranomaisen äkillisiin toimenpiteisiin ryhtymisestä vaaran välttämiseksi;
2. pientalovaltaisten alueiden jalkakäytävien kunnossapidon ja puhtaanapidon ottamisesta kunnan hoidettavaksi (kunnossapitolaki 8 § 1 momentti);
3. yksityistieavustuksista ja niiden perusteista;
4. kadun kunnossapitoluokituksista;
5. raideliikennelain mukaisesti yksityisraiteiden liittämisestä kaupungin raiteisiin;
6. alaisensa toiminnan hankinnoista käytettävissä olevien määrärahojen puitteissa silloin, kun hankinnan arvo on enintään 60 000 euroa (alv 0 %);

13 §
Katumestarin toimivalta

Katumestari päättää:

1. ajoneuvojen siirtämisestä annetun lain (1508/2019) mukaisesta ajoneuvon lähi- tai varastosiirrosta sekä romuajoneuvon siirrosta;
2. tilapäisen liikenteenohjauslaitteen asettamisesta, kun kyse on kadun / tien kunnossapitoon liittyvistä syistä (esim. talvipysäköintikiellot) (tieliikennelain 71–73 §) tai kun on kyse alueiden käyttölupiin liittyvistä järjestelyistä ja kun on kyse katujen ja eräiden yleisten alueiden kunnossa- ja puhtaanapidosta annetun lain 14 a § mukaisista töistä (katuluvan varaiset työt);

3. kadun tilapäisestä sulkemisesta, kun kyse on kadun / tien kunnossapitoon liittyvistä syistä (esim. talvipysäköintikiellot) tieliikennelain 71–73 §) tai kun on kyse alueiden käyttölupiin liittyvistä järjestelyistä ja kun on kyse katujen ja eräiden yleisten alueiden kunnossa- ja puhtaanapidosta annetun lain 14 a § mukaisista töistä (katuluvan varaiset työt).

14 §
Kaupunginarkkitehdin tehtävät ja toimivalta

Kaupunginarkkitehdin tehtävänä on:

1. toimia rakennushakkeeseen ryhtyvänä kaupungin rakennushankkeissa.

Kaupunginarkkitehti päättää:

1. rakennusvalvonnan pyytämistä rakennusluvista annettavista lausunnoista;
2. rakennuslupien, toimenpidelupien, purkulupien, ympäristölupien ja muiden vastaavien lupien hakemisesta palveluyksikön hankkeisiin;
3. toimitilaohjelman mukaisten rakennussuunnitelmien hyväksymisestä;

15 §
Toimitilapäällikön toimivalta

Toimitilapäällikkö päättää:

1. lautakunnan hallintaan kuuluvien rakennusten sisä- ja ulkotilojen luovuttamisesta tilapäiseen käyttöön korvausta vastaan tai korvauksetta, kun luovutus täyttää kaupunginhallituksen korvauksetta luovuttamisen ehdot;
2. asuinhuoneistojen ja liikehuoneistojen vuokralle luovuttamisesta;
3. oman palvelutuotannon käyttöön vuokralle luovuttamisesta;
4. vuokrantarkistuksista;
5. kaupungin tarvitsemien toimitilojen vuokralle ottamisesta;
6. johtojen, ilmoitusten, tiedonantojen ja yms. laitteiden sijoittamisesta lautakunnan hallintaan kuuluviin rakennuksiin.

16 §
Rakennuttajapäällikön (rakennukset) toimivalta

Rakennuttajapäällikkö (rakennukset) päättää:
1. Rakennukset palveluyksikön rakentamisen aloittamisesta;
2. rakennusurakkasopimuksista silloin kun hankinnan arvo on enintään 150 000 euroa (alv 0 %);
3. pienhankintoina että hankintalain alaisena kilpailutettujen rakennusurakkasopimusten lisä- ja muutostöistä, jotka eivät muodosta hankintalain 136 §:n mukaista sopimusmuutosta, vaan liittyvät rakennusurakan sopimusvelvoitteiden täyttämiseen silloin kun hankinnan arvo ei ylitä 150 000 euroa (alv 0 %);
4. pienhankintoina että hankintalain alaisena kilpailutettujen rakennusurakkasopimusten vähäarvoisista sopimusmuutoksista, jotka alittavat rakennusurakoiden EU-kynnysarvon eivätkä vaikuta urakkasopimuksen yleiseen luonteeseen silloin kun hankinnan arvo ei ylitä 150 000 euroa (alv 0 %);
5. pienhankintoina että hankintalain alaisena kilpailutettujen rakennusurakkasopimusten lisätöistä tai -urakoista, jotka eivät sisältyneet alkuperäiseen urakkasopimukseen, mutta joissa sopimuskumppanin vaihta-

minen ei ole mahdollista taloudellisista tai teknisistä syistä ja vaihto aiheuttaisi merkittävää haittaa tai kustannusten merkittävää päällekkäisyyttä hankintayksikölle silloin kun hankinnan arvo ei ylitä 150 000 euroa (alv 0 %);
5. alaisensa toiminnan hankinnoista käytettävissä olevien määrärahojen puitteissa silloin, kun hankinnan arvo on enintään 60 000 euroa (alv 0 %).

17 §
Rakennuttajapäällikön (infra) tehtävät ja toimivalta

Rakennuttajapäällikön (infra) tehtävänä on:
1. toimia pelastuslain 379/2011 § 111 mukaisena öljyvahingon jälkitorjuntaviranomaisena ja vastata öljyvahinkojen jälkitorjunnan organisoinnista.

Rakennuttajapäällikkö (infra) päättää:
1. Infran palveluyksikön rakentamisen aloittamisesta;
2. rakennusurakkasopimuksista silloin kun hankinnan arvo on enintään 150 000 euroa (alv 0 %);
3. pienhankintoina että hankintalain alaisena kilpailutettujen rakennusurakkasopimusten lisä- ja muutostöistä, jotka eivät muodosta hankintalain 136 §:n mukaista sopimusmuutosta, vaan liittyvät rakennusurakan sopimusvelvoitteiden täyttämiseen silloin kun hankinnan arvo ei ylitä 150 000 euroa (alv 0 %);
4. pienhankintoina että hankintalain alaisena kilpailutettujen rakennusurakkasopimusten vähäarvoisista sopimusmuutoksista, jotka alittavat rakennusurakoiden EU-kynnysarvon eivätkä vaikuta urakkasopimuksen yleiseen luonteeseen silloin kun hankinnan arvo ei ylitä 150 000 euroa (alv 0 %);
5. pienhankintoina että hankintalain alaisena kilpailutettujen rakennusurakkasopimusten lisätöistä tai -urakoista, jotka eivät sisältyneet alkuperäiseen urakkasopimukseen, mutta joissa sopimuskumppanin vaihtaminen ei ole mahdollista taloudellisista tai teknisistä syistä ja vaihto aiheuttaisi merkittävää haittaa tai kustannusten merkittävää päällekkäisyyttä hankintayksikölle silloin kun hankinnan arvo ei ylitä 150 000 euroa (alv 0 %);
6. alaisensa toiminnan hankinnoista käytettävissä olevien määrärahojen puitteissa silloin, kun hankinnan arvo on enintään 60 000 euroa (alv 0 %);
7. tilapäisen liikenteenohjauslaitteen asettamisesta, kun liikennejärjestelyjä tehdään rakennusurakoiden yhteydessä (tieliikennelain 71–73 §);
8. kadun tilapäisestä sulkemisesta, kun liikennejärjestelyjä tehdään rakennusurakoiden yhteydessä (tieliikennelain 187 §).

18 §
Asiakirjojen allekirjoittaminen

1. Koko vastuualuetta ja useampaa palveluyksikköä koskevat asiakirjat allekirjoittaa tekninen johtaja.
2. Palveluyksikkönsä useampaa yksikköä koskevat asiakirjat allekirjoittaa palveluyksikön päällikkö.
3. Yksikköä koskevat asiakirjat allekirjoittaa yksikön päällikkö, ellei yksikön päällikkö toisin määrää.
4. Kukin viranhaltija allekirjoittaa tehtäviään koskevat asiakirjat.
5. Päätökset, joita viranhaltija tekee hänelle annetun päätösvallan nojalla, allekirjoittaa asianomainen päätöksentekijä. Mitä edellä on sanottu

päätöksestä, on vastaavasti voimassa niiden nojalla tehdyistä sopimuksista, mikäli päätöksentekijä ei ole valtuuttanut siihen muuta viranhaltijaa.

6. Otteen viranhaltijan päätöksestä allekirjoittaa pöytäkirjan pitäjä.

Kaupunkirakennelautakunnan alaisen teknisten palveluiden vastuualueen toimintasääntö

(Hyväksytty kaupunkirakennelautakunnassa 28.1.2025, tulee voimaan 29.1.2025)

I YLEISTÄ

1 § Soveltamisala

Kaupunkirakennelautakunnan alaisuudessa toimii kaksi vastuualuetta, tekniset palvelut ja kaupunkisuunnittelu. Tämä toimintasääntö koskee teknisten palveluiden vastuualuetta.

Kaupunkirakennelautakunnan tehtävänä on hallintosäännön mukaisesti huolehtia edellytysten järjestämisestä kaupungin omistaman infran (kadut, puistot, liikuntapaikat ja muut yleiset alueet) ja rakennusten rakentamiseen ja kunnossapitoon. Kaupunkirakennelautakunta huolehtii myös kaupungin tilahallinnasta, kuten toimitilojen ja rakennusten hankinnasta, myymisestä, vuokrauksesta sekä toimitilahankkeiden koordinoinnista.

Hallintosäännön mukaisesti kaupunkirakennelautakunnan tehtävänä on johtaa ja kehittää alaistaan toimintaa ja vastata palvelujensa tuloksellisesta järjestämisestä, tuottamisesta ja kehittämisestä kaupunkistrategian linjausten mukaisesti sekä seurata ja arvioida palvelujen vaikuttavuutta ja edistää kuntalaisten ja käyttäjien osallisuutta.

Teknisten palveluiden vastuualueen toimintaa ohjataan hallintosäännöllä ja tämän toimintasäännön määräyksillä. Tämä toimintasääntö sisältää kaupunkirakennelautakunnan antamat tarkemmat määräykset vastuualueen toiminnan järjestelyistä, sisällöstä ja viranhaltijoiden tehtävistä sekä toimivallasta.

2 § Toiminta-ajatus ja tehtävät

Teknisten palveluiden vastuualueen tarkoituksena on vastata kaupungin omistaman rakennetun ympäristön käyttövarmuudesta ja kaupungin edun mukaisesta voimavarojen resurssiviisaasta käytöstä kaikissa olosuhteissa.

Teknisten palveluiden vastuualueen tehtävänä on:

1 Rakennusten ja toimitilahankkeiden suunnittelun ja rakennuttamisen, sekä rakennusten ja toimitilojen ylläpidon ja käyttäjäpalveluiden järjestäminen.

2 Toimitilaohjelman laatiminen ja toteuttaminen muun muassa rakennuksia ja toimitiloja hankkimalla, myymällä, vuokraamalla ja poistamalla.

3 Kunnalle kuuluvien katujen ja yleisten alueiden sekä niihin liittyvien laitteiden hallinnon, suunnittelun, rakennuttamisen ja ylläpidon järjestäminen.

4 Vesihuoltolaissa, jätehuoltolaissa, pelastuslaissa ja ajoneuvojen siirtämisestä annetussa laissa kunnalle kuuluvista tehtävistä huolehtiminen.

5 Maankäyttö- ja rakennuslain 103 i §:n mukaisesti hulevesien hallinnan järjestäminen ja 103 m §:n toteuttamisesta vastaavana viranomaisena toimiminen.

6 Hulevesitulvariskien hallinnan suunnittelu lain tulvariskien hallinnasta mukaisesti.

3 § Toimintatapa

Teknisten palveluiden vastuualue palvelee kuntalaisia tuottamalla toimivan ja viihtyisän kaupungin edellyttämiä palveluja suunnitelmallisesti ja taloudellisesti.

Teknisten palveluiden vastuualue toimii avoimessa vuorovaikutuksessa konsernihallinnon ja kaupungin muiden organisaatioyksiköiden sekä sidosryhmiensä kanssa toteuttaessaan niille hallintosäännöllä ja tällä toimintasäännöllä määriteltyjä tehtäviä.

II Organisaatio

4 § Teknisten palveluiden vastuualue ja tehtävät

Teknisten palveluiden vastuualuetta johtaa tekninen johtaja. Vastuualue jakautuu seuraaviin palveluyksiköihin:

1. Rakennukset
2. Kiinteistöhallinto
3. Infra
4. Puistot ja liikuntapaikat
5. Hallinto- ja talouspalvelut

Rakennukset palveluyksikkö

hoitaa seuraavia tehtäviä:

1. Rakennussuunnittelu
2. Talorakennuttaminen ja -kunnossapito

Rakennukset palveluyksikköä johtaa kaupunginarkkitehti.

Rakennussuunnittelu vastaa tarveselvitysten laatimisesta ja tarvittaessa käynnistämisestä, hankesuunnitelmien laatimisesta yhteistyössä sidosryhmien kanssa, hankeohjeiden mukaisesta suunnittelusta, tarvittavien tutkimusten tilaamisesta ja vuosityöohjelman toimeenpanosta. Rakennussuunnittelu yksikkö vastaa kaupungin kiinteistöomaisuuden kehittämisestä ja arvon säilyttämisestä. Rakennussuunnittelua johtaa kaupunginarkkitehti.

Talorakennuttaminen ja -kunnossapito vastaa talorakentamisen ja liikuntapaikkojen investointihankkeiden rakennuttamisesta ja valvonnasta sekä poistettavan omaisuuden purkamisesta, sekä kaupungin omistamien rakennusten kunnossapidosta, korjausrakentamisesta, peruskorjauksista sekä taloautomaatiosta ja kiinteistöpäivystyksestä. Talorakennuttaminen ja -kunnossapito yksikköä johtaa rakennuttajapäällikkö (rakennukset).

Kiinteistöhallinnon palveluyksikkö

hoitaa seuraavia tehtäviä:
1. Puhtaus- ja ateriapalvelut
2. Kiinteistöpalvelut
3. Varastopalvelut

Kiinteistöhallinnon palveluyksikköä johtaa palvelupäällikkö.

Puhtaus- ja ateriapalvelut vastaa kaupungin rakennusten ja toimitilojen sekä erikseen sovittavien asiakaskohteiden puhtaus- ja ateriapalveluista sekä erikseen sovittavista tukipalveluista. Puhtaus- ja ateriapalveluja johtaa palvelupäällikkö.

Kiinteistöpalvelut vastaa kaupungin omistamien rakennusten ja toimitilojen sekä erikseen määriteltyjen asiakaskohteiden kiinteistöhuollosta, teknisestä ylläpidosta sekä erikseen sovittavista käyttäjäpalveluista. Kiinteistöpalveluja johtaa kiinteistöpäällikkö.

Varastopalvelut vastaa vastuualueen ostologistiikasta sekä vastuualueelle osoitetun irtaimen omaisuuden varastoinnista, varastokirjanpidosta ja kiertotalouden toteuttamisesta. Varastopalveluja johtaa varastopäällikkö.

Infran palveluyksikkö

hoitaa seuraavia tehtäviä:
1. Infran suunnittelu
2. Infran rakennuttaminen
3. Infran ylläpito

Infran palveluyksikköä johtaa infrapäällikkö.
Infran suunnittelu vastaa infran sekä puistojen ja viheralueiden saneeraus- ja rakennussuunnittelusta. Infran suunnittelu osallistuu kaupunkisuunnittelun kaavoitukseen liittyvien infran yleissuunnitelmien laadintaan. Infran suunnittelua johtaa infrapäällikkö.

Infran rakennuttaminen vastaa kaupungin infrakohteiden rakennuttamisesta sekä katuvalojen hallinnasta, rakennuttamisesta ja ylläpidosta. Infran rakennuttamisen yksikkö toimii pelastuslain 379/2011 § 111 mukaisena öljyvahingon jälkitorjuntaviranomaisena. Infran rakennuttamista johtaa rakennuttajapäällikkö (infra).

Infran ylläpito vastaa kaupungin katujen ja muiden kulkuväylien, teollisuusraiteiden, siltojen, sammutusvesiverkostojen, Kymin lentopaikan sekä torien ja muiden vastaavien alueiden ja rakenteiden kunnossapidosta sekä kadun ja eräiden yleisten alueiden kunnossa- ja puhtaanapidon valvonnasta. Infran ylläpitoa johtaa kunnossapitopäällikkö.

Puistot ja liikuntapaikat palveluyksikkö

hoitaa seuraavia tehtäviä:
1. Puistojen ylläpito ja rakentaminen
2. Liikuntapaikkojen ylläpito

Puistot ja liikuntapaikat palveluyksikköä johtaa liikuntapäällikkö. *Puistojen ylläpito ja rakentaminen* vastaa Kotkan kansallisen kaupunkipuiston puistoarkkitehtuurista, puistojen, leikkipaikkojen ja uimapaikkojen suunnittelusta, rakennuttamisesta ja ylläpidosta. Puistojen ylläpito ja rakentaminen yksikköä johtaa kaupunginpuutarhuri.

Liikuntapaikkojen ylläpito vastaa liikuntapaikkojen ja uimahallien ylläpidosta. Liikuntapaikkojen rakennuttaminen toteutetaan yhteistyössä vastuualueen muiden yksiköiden kanssa. Liikuntapaikkojen ylläpitoa johtaa liikuntapäällikkö.

Hallinto- ja talouspalvelut palveluyksikkö

Hallinto- ja talouspalvelut palveluyksikköä johtaa turvallisuuspäällikkö. Turvallisuus ja riskienhallinta on osa hallinto- ja talouspalvelut palveluyksikön toimintaa. Turvallisuuspäällikkö vastaa koko kaupungin turvallisuus- ja riskienhallinnanjohtamisesta.

Hallinto- ja talouspalvelut vastaa vastuualueen sisäisestä ja ulkoisesta asiakaspalvelusta, asia-, talous-, henkilöstö- ja tietohallinnosta. Yksikössä osallistutaan vastuualueen hankehakemusten valmisteluun, raportointiin, seurantaan ja talouden hoitoon yhdessä hankevastaavan kanssa. Hallinto- ja talouspalvelu yksikköä johtaa talous- ja hankeasiantuntija.

5 § Johtoryhmä

Tekninen johtaja nimeää vastuualueen johtoryhmän, joka toimii vastuualueen johtajan apuna vastuualueen kehittämisessä, suunnittelussa ja johtamisessa yhteistyössä henkilöstön kanssa.

III Viranhaltijoiden tehtävät ja toimivalta

6 § Teknisen johtajan tehtävät

Teknisen johtajan yleiset tehtävät on määrätty hallintosäännössä.
Teknisen johtajan tehtävänä on, ellei hallintosäännössä tai tässä toimintasäännössä ole muuta määrätty:

1. johtaa vastuualueensa toimintaa ja huolehtia siitä, että vastuualueen toiminta ja hallinnon sisäinen organisointi on Kotka-konsernin kokonaisuuden ja keskeisten toimintaprosessien kannalta tuloksellisesti ja tarkoituksenmukaisesti järjestetty;
2. vastata osaltaan siitä, että kaupunkirakennelautakunnan alaisten organisaatioyksiköiden ja muiden kaupungin organisaatioyksiköiden välinen yhteistyö on toimivaa ja tuloksellista;
3. asettaa vastuualueensa toiminnalliset, laadulliset ja taloudelliset tavoitteet ja huolehtia niiden toteutumisesta;
4. huolehtia osaltaan vastuualueensa talousarvion ja taloussuunnitelman valmistelusta ja vastaa määrärahojen käytöstä sitovuussääntöjen puitteissa;
5. huolehtia, että vastuualueen toiminnassa huomioidaan tietoturvallisuus ja tietosuojan asettamat vaatimukset;
6. määrätä vastuualueensa tehtäväalueiden vastuuhenkilöt, ellei tässä toimintasäännössä ole muuta määrätty;
7. toimia hallintosäännön 4 luvun 3 §:n tarkoittamana vastuualueen sopimushallinnasta vastaavana viranhaltijana;
8. toimia esittelijänä kaupunkirakennelautakunnassa;
9. vastata kokonaisturvallisuus huomioiden turvallisuusjohtamisesta vastuualueella.

Teknisellä johtajalla on oikeus antaa tätä toimintasääntöä täydentäviä määräyksiä.

7 § Palveluyksiköiden päälliköiden tehtävät

Palveluyksiköiden päälliköiden yleiset tehtävät on määrätty hallintosäännössä.
Palveluyksikön päällikön tehtävänä on, ellei hallintosäännössä tai tässä toimintasäännössä ole muuta määrätty:

1. johtaa palveluyksikön toimintaa ja vastaa toiminnan suunnittelusta, kehittämisestä ja koordinoinnista yhdessä henkilöstönsä kanssa;
2. vastata asetettujen toiminnallisten, taloudellisten ja laadullisten tavoitteiden saavuttamisesta;
3. valmistella ja laatia palveluyksikön toiminta-, talous- ja käyttösuunnitelmat, toimintakertomuksen sekä muut tarpeelliset asiakirjat;
4. vastata yksikön riskien tunnistamisesta, arvioinnista, riskienhallinnan toimenpiteiden toteuttamisesta ja toimivuudesta sekä raportoi annettujen ohjeiden mukaisesti;
5. vastata oman palveluyksikkönsä valmiussuunnittelusta;
6. vastata palveluyksikkönsä tietoturvallisuudesta sekä siitä, että palveluyksikön toiminnassa toteutuvat tietosuojaa koskevat vaatimukset;
7. vastata osaltaan siitä, että palveluyksiköiden välinen yhteistyö sekä yhteistyö muiden organisaatioyksiköiden välillä on toimivaa ja tuloksellista;

8. toimia palveluyksikön sopimuksista vastaavana henkilönä.

8 § Teknisen johtajan toimivalta

Tekninen johtaja päättää:

1. alaistensa viranhaltijoiden ja työntekijöiden valitsemisesta, työsopimusten tekemisestä ja heidän tehtäväkohtaisen palkkauksensa vahvistamisesta, ellei tässä toimintasäännössä ole toisin määrätty;
2. alaistensa virkojen ja toistaiseksi voimassa olevien työsuhteiden kelpoisuusehdoista, virka- tai tehtävänimikkeistä ja niiden muuttamisesta;
3. alaisensa toiminnan hankinnoista käytettävissä olevien määrärahojen puitteissa;
4. pienhankintoina että hankintalain alaisena kilpailutettujen rakennusurakkasopimusten lisä- ja muutostöistä, jotka eivät muodosta hankintalain 136 §:n mukaista sopimusmuutosta, vaan liittyvät rakennusurakan sopimusvelvoitteiden täyttämiseen;
5. pienhankintoina että hankintalain alaisena kilpailutettujen rakennusurakkasopimusten vähäarvoisista sopimusmuutoksista, jotka alittavat rakennusurakoiden EU-kynnysarvon eivätkä vaikuta urakkasopimuksen yleiseen luonteeseen;
6. pienhankintoina että hankintalain alaisena kilpailutettujen rakennusurakkasopimusten lisätöistä tai -urakoista, jotka eivät sisältyneet alkuperäiseen urakkasopimukseen, mutta joissa sopimuskumppanin vaihtaminen ei ole mahdollista taloudellisista tai teknisistä syistä ja vaihto aiheuttaisi merkittävää haittaa tai kustannusten merkittävää päällekkäisyyttä hankintayksikölle;
7. vastuualuetta koskevista sopimuksista, ellei sopimuksesta päättämisen ole sen laajuuden tai merkittävyyden vuoksi katsottava kuuluvan kaupunkirakennelautakunnan päätösvaltaan;
8. kiinteän omaisuuden mm. rakennusten, rakennelmien, laitteiden ja niihin liittyvien osuuksien ja oikeuksien ostamisesta, myymisestä, vaihtamisesta, lunastamisesta ja muusta luovuttamisesta tai vastaanottamisesta, kun omaisuuden arvo on enintään 300 000 euroa;
9. teknisten palveluiden hankkeisiin liittyvien ylijäämämaiden, louheen, mullan ym. materiaalin myynnistä;
10. vastuualueen hallinnassa olevan irtaimen omaisuuden poistosta, käytettäväksi luovuttamisesta sekä myymisestä ja muusta luovuttamisesta;
11. vahingonkorvauksista ja hyvityksistä silloin kun vaadittu määrä vahinkotapausta kohden on enintään 30 000 euroa;
12. helpotuksen tai vapautuksen myöntämisestä yksityisoikeudellisen maksun, korvauksen tai muun saatavan suorittamisesta;
13. vastuualueensa palvelujen antamisesta ja järjestämisestä sekä tarvittaessa myynnistä sekä niihin liittyvistä toimenpiteistä siltä osin kuin asia ei kuulu lautakunnan päätettäväksi;
14. konserniyhtiöille ylikapasiteetin myynnistä;
15. konserniyhtiöille tehtävien töiden ja tuotteiden suoritusperusteista ja markkinaehtoisesta hinnoittelusta, ellei muuta ole määrätty;
16. vastuualueen alaisen toiminnan valtionosuuksien, -avustusten ja muiden tukien, rahoitusten, avustusten ja korvausten hakemisesta,

sekä tarvittaessa muutoksen tai oikaisun hakemisesta niitä koskeviin päätöksiin;
17. lautakunnan puolesta selvityksen tai lausunnon antamisesta tuomioistuimelle tai muulle viranomaiselle tehtäväaluettaan koskevassa asiassa silloin kun asia on kiireellinen;
18. poikkeusolojen valmiussuunnitelma-asioista niiltä osin kuin ne kuuluvat ko. vastuualueelle;
19. tutkintapyynnön tekemisestä, sekä rangaistus- ja korvausvaatimuksen esittämisestä vastuualueelle kuuluvissa asioissa;
20. vastuualuettaan koskevan tutkimusluvan myöntämisestä, ellei muuta ole määrätty;
21. valmiusavustuksista ja niiden perusteista;
22. tässä toimintasäännössä viranhaltijalle määrätystä asiasta silloin, kun viranhaltija ja tämän sijainen ovat molemmat estyneinä ja ratkaisuvallan käyttö ei edellytä laissa tai muussa säädöksessä määrättyä pätevyyttä, joka tekniseltä johtajalta puuttuu.

9 § Palveluyksikön päällikön toimivalta

Palveluyksikön päällikkö päättää:
1. alaisensa toiminnan hankinnoista käytettävissä olevien määrärahojen puitteissa silloin, kun hankinnan arvo on enintään 60 000 euroa (alv 0 %);
2. alaistensa määräaikaisten työntekijöiden ottamisesta ja työsopimusten tekemisestä myönnetyn määrärahan puitteissa henkilöstöhallinnon ohjeiden mukaisesti;
3. palveluyksikön hallinnassa olevan irtaimen omaisuuden poistoista sekä käytettäväksi luovuttamisesta sekä myymisestä 10 000 euron (alv 0 %) uushankintahintaan asti;
4. palveluyksikön sijaisuusjärjestelyistä.

10 § Infrapäällikön toimivalta

Infrapäällikkö päättää:
1. liikennejärjestelyistä ja liikenteenohjauslaitteista sekä pysyvistä liikennemerkkiratkaisuista;
2. tieliikennelain 71 §:n 3-kohdan tarkoittamasta suostumuksen antamisesta;
3. tieliikennelain 65 §:n 2 momentin mukaisesta liikenteenohjaajan määräämisestä;
4. katu-, liikenteenohjaus- ja hulevesisuunnitelmien sekä maankäyttö- ja rakennuslain 90 §:n 4 momentin tarkoittamien yleisten alueiden suunnitelmien hyväksymisestä;
5. kadunpitoa koskevista päätöksistä;
6. rakennuslupien, purkulupien, toimenpidelupien, ympäristölupien ja muiden vastaavien lupien hakemisesta infran palveluyksikön hankkeisiin;
7. rakennusvalvonnan pyytämistä rakennusluvista annettavista lausunnoista;
8. kaavoista annettavista lausunnoista;
9. kiinteistöjen hulevesijärjestelmän ja kunnan hulevesijärjestelmän rajakohdista ja niitä koskevista määräyksistä;

10. kaupungin maalle sijoitettavien johtojen ja kaapelien ym. suunnitelmien hyväksymisestä;
11. kunnan suostumuksesta töiden aloittamiseen kunnossapitolain 14 a ja b § (katulupa);
12. erikoiskuljetuslupien myöntämisestä kunnan katuverkolla;
13. alaisensa toiminnan hankinnoista käytettävissä olevien määrärahojen puitteissa silloin, kun hankinnan arvo on enintään 60 000 euroa (alv 0 %).

11 § Kaupunginpuutarhurin toimivalta

Kaupunginpuutarhuri päättää:

1. Puunkaatoluvista;
2. viheralueiden kunnossapitoluokituksista;
3. alaisensa toiminnan hankinnoista käytettävissä olevien määrärahojen puitteissa silloin, kun hankinnan arvo on enintään 60 000 euroa (alv 0 %);
4. pienehköjen taideteosten, muistomerkkien- ja laattojen sijoittamisesta yleisille alueille. Vaikutuksiltaan poikkeuksellisen merkittävän muistomerkin sijoittamispäätöksen tekee lautakunta.
5. rakennuslupien, purkulupien, toimenpidelupien, ympäristölupien ja muiden vastaavien lupien hakemisesta puistot yksikön hankkeisiin.

12 § Kunnossapitopäällikön tehtävät ja toimivalta

Kunnossapitopäällikön tehtävänä on:

1. toimia jätehuoltolain mukaisena jätehuollon palvelutuotannon valvontatehtäviä hoitavana viranomaisena;
2. toimia kadun ja eräiden yleisten alueiden kunnossa- ja puhtaanapidosta annetun lain 15 §:n mukaisena valvontaviranomaisena.

Kunnossapitopäällikkö päättää:

1. Kadun ja eräiden yleisten alueiden kunnossa- ja puhtaanapidosta annetun lain 16 § tarkoittamien valvontaviranomaisen äkillisiin toimenpiteisiin ryhtymisestä vaaran välttämiseksi;
2. pientalovaltaisten alueiden jalkakäytävien kunnossapidon ja puhtaanapidon ottamisesta kunnan hoidettavaksi (kunnossapitolaki 8 § 1 momentti);
3. yksityistieavustuksista ja niiden perusteista;
4. kadun kunnossapitoluokituksista;
5. raideliikennelain mukaisesti yksityisraiteiden liittämisestä kaupungin raiteisiin;
6. alaisensa toiminnan hankinnoista käytettävissä olevien määrärahojen puitteissa silloin, kun hankinnan arvo on enintään 60 000 euroa (alv 0 %);

13 § Katumestarin toimivalta

Katumestari päättää:

1. ajoneuvojen siirtämisestä annetun lain (1508/2019) mukaisesta ajoneuvon lähi- tai varastosiirrosta sekä romuajoneuvon siirrosta;

2. tilapäisen liikenteenohjauslaitteen asettamisesta, kun kyse on kadun / tien kunnossapitoon liittyvistä syistä (esim. talvipysäköintikiellot) (tieliikennelain 71–73 §) tai kun on kyse alueiden käyttölupiin liittyvistä järjestelyistä ja kun on kyse katujen ja eräiden yleisten alueiden kunnossa- ja puhtaanapidosta annetun lain 14 a § mukaisista töistä (katuluvan varaiset työt);
3. kadun tilapäisestä sulkemisesta, kun kyse on kadun / tien kunnossapitoon liittyvistä syistä (esim. talvipysäköintikiellot) tieliikennelain 71–73 §) tai kun on kyse alueiden käyttölupiin liittyvistä järjestelyistä ja kun on kyse katujen ja eräiden yleisten alueiden kunnossa- ja puhtaanapidosta annetun lain 14 a § mukaisista töistä (katuluvan varaiset työt).

14 § Kaupunginarkkitehdin tehtävät ja toimivalta

Kaupunginarkkitehdin tehtävänä on:

1. toimia rakennushakkeeseen ryhtyvänä kaupungin rakennushankkeissa.

Kaupunginarkkitehti päättää:

1. rakennusvalvonnan pyytämistä rakennusluvista annettavista lausunnoista;
2. rakennuslupien, toimenpidelupien, purkulupien, ympäristölupien ja muiden vastaavien lupien hakemisesta palveluyksikön hankkeisiin;
3. toimitilaohjelman mukaisten rakennussuunnitelmien hyväksymisestä;

15 § Toimitilapäällikön toimivalta

Toimitilapäällikkö päättää:

1. lautakunnan hallintaan kuuluvien rakennusten sisä- ja ulkotilojen luovuttamisesta tilapäiseen käyttöön korvausta vastaan tai korvauksetta, kun luovutus täyttää kaupunginhallituksen korvauksetta luovuttamisen ehdot;
2. asuinhuoneistojen ja liikehuoneistojen vuokralle luovuttamisesta;
3. oman palvelutuotannon käyttöön vuokralle luovuttamisesta;
4. vuokrantarkistuksista;
5. kaupungin tarvitsemien toimitilojen vuokralle ottamisesta;
6. johtojen, ilmoitusten, tiedonantojen ja yms. laitteiden sijoittamisesta lautakunnan hallintaan kuuluviin rakennuksiin.

16 § Rakennuttajapäällikön (rakennukset) toimivalta

Rakennuttajapäällikkö (rakennukset) päättää:

1. Rakennukset palveluyksikön rakentamisen aloittamisesta;
2. rakennusurakkasopimuksista silloin kun hankinnan arvo on enintään 150 000 euroa (alv 0 %);
3. pienhankintoina että hankintalain alaisena kilpailutettujen rakennusurakkasopimusten lisä- ja muutostöistä, jotka eivät muodosta

hankintalain 136 §:n mukaista sopimusmuutosta, vaan liittyvät rakennusurakan sopimusvelvoitteiden täyttämiseen silloin kun hankinnan arvo ei ylitä 150 000 euroa (alv 0 %);
4. pienhankintoina että hankintalain alaisena kilpailutettujen rakennusurakkasopimusten vähäarvoisista sopimusmuutoksista, jotka alittavat rakennusurakoiden EU-kynnysarvon eivätkä vaikuta urakkasopimuksen yleiseen luonteeseen silloin kun hankinnan arvo ei ylitä 150 000 euroa (alv 0 %);
5. pienhankintoina että hankintalain alaisena kilpailutettujen rakennusurakkasopimusten lisätöistä tai -urakoista, jotka eivät sisältyneet alkuperäiseen urakkasopimukseen, mutta joissa sopimuskumppanin vaihtaminen ei ole mahdollista taloudellisista tai teknisistä syistä ja vaihto aiheuttaisi merkittävää haittaa tai kustannusten merkittävää päällekkäisyyttä hankintayksikölle silloin kun hankinnan arvo ei ylitä 150 000 euroa (alv 0 %);
5. alaisensa toiminnan hankinnoista käytettävissä olevien määrärahojen puitteissa silloin, kun hankinnan arvo on enintään 60 000 euroa (alv 0 %).

17 § Rakennuttajapäällikön (infra) tehtävät ja toimivalta

Rakennuttajapäällikön (infra) tehtävänä on:
1. toimia pelastuslain 379/2011 § 111 mukaisena öljyvahingon jälkitorjuntaviranomaisena ja vastata öljyvahinkojen jälkitorjunnan organisoinnista.

Rakennuttajapäällikkö (infra) päättää:
1. Infran palveluyksikön rakentamisen aloittamisesta;
2. rakennusurakkasopimuksista silloin kun hankinnan arvo on enintään 150 000 euroa (alv 0 %);
3. pienhankintoina että hankintalain alaisena kilpailutettujen rakennusurakkasopimusten lisä- ja muutostöistä, jotka eivät muodosta hankintalain 136 §:n mukaista sopimusmuutosta, vaan liittyvät rakennusurakan sopimusvelvoitteiden täyttämiseen silloin kun hankinnan arvo ei ylitä 150 000 euroa (alv 0 %);
4. pienhankintoina että hankintalain alaisena kilpailutettujen rakennusurakkasopimusten vähäarvoisista sopimusmuutoksista, jotka alittavat rakennusurakoiden EU-kynnysarvon eivätkä vaikuta urakkasopimuksen yleiseen luonteeseen silloin kun hankinnan arvo ei ylitä 150 000 euroa (alv 0 %);
5. pienhankintoina että hankintalain alaisena kilpailutettujen rakennusurakkasopimusten lisätöistä tai -urakoista, jotka eivät sisältyneet alkuperäiseen urakkasopimukseen, mutta joissa sopimuskumppanin vaihtaminen ei ole mahdollista taloudellisista tai teknisistä syistä ja vaihto aiheuttaisi merkittävää haittaa tai kustannusten merkittävää päällekkäisyyttä hankintayksikölle silloin kun hankinnan arvo ei ylitä 150 000 euroa (alv 0 %);
6. alaisensa toiminnan hankinnoista käytettävissä olevien määrärahojen puitteissa silloin, kun hankinnan arvo on enintään 60 000 euroa (alv 0 %);

7. tilapäisen liikenteenohjauslaitteen asettamisesta, kun liikennejärjestelyjä tehdään rakennusurakoiden yhteydessä (tieliikennelain 71–73 §);
8. kadun tilapäisestä sulkemisesta, kun liikennejärjestelyjä tehdään rakennusurakoiden yhteydessä (tieliikennelain 187 §).

18 § Asiakirjojen allekirjoittaminen

1. Koko vastuualuetta ja useampaa palveluyksikköä koskevat asiakirjat allekirjoittaa tekninen johtaja.
2. Palveluyksikkönsä useampaa yksikköä koskevat asiakirjat allekirjoittaa palveluyksikön päällikkö.
3. Yksikköä koskevat asiakirjat allekirjoittaa yksikön päällikkö, ellei yksikön päällikkö toisin määrää.
4. Kukin viranhaltija allekirjoittaa tehtäviään koskevat asiakirjat.
5. Päätökset, joita viranhaltija tekee hänelle annetun päätösvallan nojalla, allekirjoittaa asianomainen päätöksentekijä. Mitä edellä on sanottu päätöksestä, on vastaavasti voimassa niiden nojalla tehdyistä sopimuksista, mikäli päätöksentekijä ei ole valtuuttanut siihen muuta viranhaltijaa.
6. Otteen viranhaltijan päätöksestä allekirjoittaa pöytäkirjan pitäjä.

13 § **Muut asiat**

Kara 28.1.2025 § 13

Rakennuksen käyttötarkoitus
Pirjo Tujula tiedusteli menettelytapaa, jos rakennus ei vastaa siihen tarkoitettua käyttötarkoitusta. Tällöin tehdään rakennusvalvonnalle ilmoitus.

Varissaari
Päivi Pirtilä tiedusteli Varissaaren ravintolan kilpailutusta ja Kai Savolainen Varissaaren laiturin korjaussuunnitelmaa.

Katariinan kahvila
Kai Savolainen toi esille Katariinan kahvilan laajennusmahdollisuuden ja toivoi yrittäjille tasapuolista kohtelua.

Pysäköinti
Kai Savolainen toivoi pysäköintiruutujen maalausta keskusta-alueen kaduille sekä leveämpiä suojateitä.

Kuusinen
Jari Elo tiedusteli Kuusisen alueen siivouksen etenemistä.

Ei oikaisuvaatimusohjetta (KuntaL 136 §)

D/4101/02.02.02/2024

14 § Muutokset teknisten palveluiden infran 2024 investointiohjelmaan

Kara 28.1.2025 § 14

Valmistelija: Rakennuttajapäällikkö Eero Lehmusvaara, puh. 040 120 8734

Tiivistelmä: Kaupunkirakennelautakunta on hyväksynyt vuoden 2024 käyttösuunnitelman 19.12.2023 § 151.
Kaupunkirakennelautakunta on hyväksynyt muutokset teknisten palveluiden infran investointiohjelmaan 17.12.2024 § 172.

Edellisessä päätöksessä oli lähtötietoina käytetty ennustetta eikä talousarviolukuja, virhe on korjattu ja taulukkoa on täydennetty suunnittelu ja rakennushankkeiden kustannusten tarkentuessa.
Aikataulullisten muutosten ja rakennuskustannusten kehityksen johdosta investointiohjelmaan esitetään tehtäväksi alla olevan taulukon muutokset.

Esittelyteksti:

Inv nro	Nimi	Määräraha ennen	Uusi määräraha	Muutos
655612	Hanskinmaan meren täyttö	50 000	40 000	-10 000
654918	Paimenportin seisakkeen kulkuyhteyden yl	180 000	130 000	-50 000
655469	Karhulan tori ja keskustan liikennealueet	2 000 000	1 400 000	-600 000
YHTEENSÄ				-660 000
655056	Siltojen peruskorjaukset, Kivisalmen silta	90 000	190 000	100 000
654134	Katutyöt vesihuollon saneer. yhteydessä	400 000	420 000	20 000
654924	Keskuskadun jatke, kääntö Satamakadulle	160 000	350 000	190 000
654927	Linja-autoterminaalin ja keskustan pysäk	600 000	620 000	20 000
654915	Kantasataman infra, tapahtumatori, leikk	600 000	735 000	135 000
655269	Sutelan liityntäliikenneaseman kehittäminen	0	20 000	20 000
655245	Katujen liikenneturvallisuuskohteet	0	55 000	55 000
655052	Mussalon Etukylän infran rakentaminen	160 000	175 000	15 000
655471	Kukkalahden kulkuyhteys, nostoramppi, nostolaituri	0	105 000	105 000
YHTEENSÄ				660 000

TALOUSARVIO VAIKUTUS 0

Pöytäkirjan tarkastusmerkintä

Talousarvion lopulliset vaikutukset yhteensä 0 €.

Hanskinmaan meren täyttö on alittanut kustannusarvion ja Karhulan tori ja keskustan liikennealuiden rakentaminen ei ole edennyt suunniteltua vauhti ja töitä siirtyi vuodelle 2025. Paimenportin seisakkeen kulkuyhteyden päällystys ja viimeistelytyöt siirtyivät keväälle 2025

Kivisalmen sillan korjaussuunnittelu ja katutyöt vesihuollon saneerauksen yhteydessä ovat ylittäneet määrärahavaraukset. Keskuskadun jatke ja linja-autoterminaalin rakentaminen on toteutettu yhteishankkeessa. Määrärahat ovat ylittyneet töiden nopean etenemisen, pilaantuneiden maiden poistamisen ja Kirkkokadun alkupään rakentamisen vuoksi. Kantasataman tapahtumatorin rakentaminen on edennyt odotettua nopeammin. Sutelan liityntäliikenneasemalle on varattu määrärahaa vuodelle 2025, tontin luovutuksen yhteydessä jouduttiin siirtämään kevyen liikenteen väylää jo tänä vuonna. Kukkalahden kulkuyhteydelle oli määräraha vuonna 2023, mutta rakentaminen päästiin aloittamaan vasta 2024 keväällä, vuodelle 2024 ei ollut määrärahavarausta. Mussalon Etukylän infran rakentamisen viimeistelytyöt veivät hieman suunniteltua enemmän määrärahoja.

Esittelijä: Tekninen johtaja Päivi Ala-Vannesluoma

Ehdotus: Kaupunkirakennelautakunta päättää kumota 17.12.2024 § 172 tekemänsä päätöksen, sekä hyväksyä oheiset teknisten palveluiden infran investointiohjelman muutokset.

Päätös: Hyväksyttiin.

Toimeenpano: Ote: Lehmusvaara Eero
Tyyskä Paula
Kari Lauri
Aino Vuopio
Paavola Matti
Villberg Annukka

Oikaisuvaatimusohje

15 § Teknisten palveluiden toiminnan seuranta

Kara 28.1.2025 § 15

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

Tekninen johtaja esittelee teknisten palveluiden ajankohtaisia asioita. ja taloustilanteen seurannan.

Esittelijä: tekninen johtaja Päivi Ala-Vannesluoma

Ehdotus: Kaupunkirakennelautakunta merkitsee esittelyn tiedoksi.

Päätös: Merkittiin tiedoksi.

Ei oikaisuvaatimusohjetta (KuntaL 136 §)

16 § Kaupunkisuunnittelun toiminnan seuranta

Kara 28.1.2025 § 16

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 §)

OIKAISUVAATIMUSOHJEET

Muutoksenhakukielto

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

Pykälät: 1-5, 7-8, 11, 13

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: 6, 9, 10, 12

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 6, 9, 10, 12 § …

Oikaisuvaatimusviranomainen 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 tiedoksiantotodistukseen 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 **3.2.2025.**

Tiedoksisaantipäivää ei lueta oikaisuvaatimusaikaan. Jos oikaisuvaatimusajan viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joulu- tai juhannusaatto 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 lähettäjästä eikä asiakirjan alkuperäisyyttä tai eheyttä ole syytä epäillä.

Oikaisuvaatimuksen toimittaminen viranomaiselle

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

Oikaisuvaatimusviranomaisen yhteystiedot

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 **3.2.2025**.

Jos valitusajan viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joulu- tai juhannusaatto tai arkilauantai, 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 lähettäjästä 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