

Kaupunkirakennelautakunta

KOKOUSAIKA 23.04.2024 klo 17:00

KOKOUSAIKKA

KÄSITELTÄVÄT ASIAT

Läsnäolijasivu	1
62 § Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus	2
63 § Pöytäkirjan tarkastajat	3
64 § Käsittelyjärjestys	4
65 § Toimitilaohjelma 2023	5
- Toimitilaohjelma (päivitetty 16.04.2024)	8
66 § Hyvinvoinnin ja työllisyyden vastuualueen toimitilat, hankesuunnitelma	35
- Hyvinvoinnin ja työllisyyden vastuualueen toimitilat, hankesuunnitelma 3.4.2024	38
- Hankesuunnitelman liitteet	52
67 § Kotkan kaupungintalon tarveselvitys	56
- Kaupungintalon tarveselvitys	59
- Liite 1 korjaushistoria	77
- Liite 2 tavoitehinta-arvio	79
68 § Satamahallin I-5 hyödyntäminen varastotoimintaan ja Kaakkois-Suomen Turvapuistokonseptin muutokset	80
69 § Vesiosuuskuntien liittämisen periaatteet Kymen Veden vesihuoltolaitokseen	83
70 § Vastaus valtuustoaloitteeseen ilmaisesta pysäköinnistä yli 75-vuotiaille	86
- Ilmainen pysäköinti yli 75-vuotiaille	87
71 § Vastaus valtuustoaloitteeseen parkkiruuduista Vuorelankulman edessä	88
- Valtuustoaloite parkkiruuduista Vuorelankulman edessä	89
72 § Vastaus valtuustoaloitteeseen Kymenlaaksonkadun pysäköintipaikoista	91
- Valtuustoaloite Kymenlaaksonkadun pysäköintipaikoista	92
73 § Vastaus valtuustoaloitteeseen Virsumäentien turvallisuuden parantamisesta	93
- Valtuustoaloite, Virsumäentien turvallisuuden parantaminen	97
- Kotkan tie- ja katuverkkosuunnitelman kevytliikenneväylien tavoiteverkko 2010	98
- Liikenneonnettomuudet Virsumäentien läheisyydessä 2010-2017	99
74 § Lautakunnan otto-oikeuden piiriin kuuluvat viranhaltijapäätökset	100
75 § Kaupunkisuunnittelun toiminnan ja talouden seuranta	102
76 § Teknisten palveluiden toiminnan ja talouden seuranta	103
77 § Muut asiat	104
78 § Kymin lentopaikan isäntäkerhosopimuksen päivittäminen Karhulan Ilmailukerho ry:n kanssa	105
- Isäntäkerhosopimus Karhulan Ilmailukerho	106
- Kymin lentokenttäalueen vuokrasopimus	108
Oikaisuvaatimusohjeet ja valitusosoitus	116

KOKOUSAIKA	23.4.2024 klo 17.00–20.00
KOKOUSAIKKA	KH1/5. krs. ja Teams ryhmäkokousten tiloiksi on varattu kokoushuone 5/5.krs ja kahvio

OSALLISTUJAT Päätöksentekijät	Hurttia Pia Savolainen Kai Elo Jari Herranen Henri Hohti Sami Laamanen Krista Leijamaa Päivi Paasi Heli Pirttilä Päivi Ritva Jukkara-Lyytinen Ruuska Tommi Sorsa Saku Tujula Pirjo	puheenjohtaja varapuheenjohtaja jäsen, Teams jäsen ” ” ” ” ” Tiina Rosbergin varajäsen, Teams jäsen ” ”
Muut osallistujat	Vuorela Jarkko Ervasti Katri Ala-Vannesluoma Päivi Peurala Maijastiina Huusko Tero Hietala Leila Puro Jarkko Elosuo Sara	kaupunginhallituksen edustaja vs. kaupunkisuunnittelujohtaja tekninen johtaja kaavoitusassistentti, sihteeri toimitilapäällikkö, poistui klo 18.21 §67 jälkeen kaupunginarkkitehti, poistui klo 18.21 §67 jälkeen kaavoitusarkkitehti nuorisovaltuuston edustaja
Poissa	Rosberg Tiina Sirviö Esa Hannonen Markku Klami Atte	jäsen kaupunginjohtaja kaupunkisuunnittelujohtaja nuorisovaltuuston edustaja
ALLEKIRJOITUKSET	Puheenjohtaja Pia Hurttia	Sihteeri Maijastiina Peurala
LAILLISUUS JA PÄÄTÖSVALTAISUUS	Todetaan	Pykälät 62–78
PÖYTÄKIRJAN TARKASTUS	Kotkassa 26.4.2024	
Pöytäkirjan tarkastajat	Krista Laamanen Päivi Pirttilä	
PÖYTÄKIRJA YLEI- SESTI NÄHTÄVÄNÄ	Yleisessä tietoverkossa: www.kotka.fi/esityslistat 29.4.2024 Sihteeri	 Maijastiina Peurala

62 § Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus

Todettiin.

Ei oikaisuvaatimusohjetta (KuntaL 136 §)

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

63 § Pöytäkirjan tarkastajat

Valittiin

Päätös: Pöytäkirjan tarkastajiksi valittiin Krista Laamanen ja Päivi Pirtilä.

Ei oikaisuvaatimusohjetta (KuntaL 136 §)

Pöytäkirjan tarkastusmerkintä

64 § Käsittelyjärjestys

Hyväksytään listan mukaisena.

Päätös: Hyväksyttiin listan mukaisena siten, että käsittelyyn päätettiin ottaa mukaan lisälistalla tullut pykälä 78.

Ei oikaisuvaatimusohjetta (KuntaL 136 §)

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

D/3742/00.01.02.01/2023

65 § Toimitilaohjelma 2023

Kara 26.9.2023 § 96

Valmistelija: Toimitilapäällikkö Tero Huusko p. 040 631 8132

Esittelyteksti: Kotkan aiempi Toimitilaohjelma 2017-2021 on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 8.5.2017. Uuden toimitilaohjelman päivitystyö on käynnistetty 2022 ja tuodaan nyt päätöksentekoon.

Toimitilaohjelman päivitystyötä on tehty toimitilahallinnon toimesta yhdessä teknisten palveluiden kesken.

Toimitilaohjelma on päivitys, joka on tehty 2017 hyväksytyn Toimitilaohjelma pohjalle. Jatkossa Toimitilaohjelmaa päivitetään tarpeen mukaan, mahdollisesti vuosittain tai harvemmin.

Ohjelman päivitys on tehty Toimitilahallinnon johdolla, Teknisten palveluiden johdon ja Rakennukset palveluyksikön yhteistyöllä. Päivitystyön ohjauksesta on vastannut tekniset johtajat Vesa-Jukka Vornanen ja Päivi Ala-Vannesluoma, toimitilapäällikkö Tero Huusko ja toimitilainsinööri Vesa Minkkinen, kaupunginarkkitehti Leila Hietala ja rakennuttajapäällikkö Ville Suni.

Ohjelman päivityksessä on huomioitu eri vastuualueilta ja luottamuselimistä saatu palaute. Lisäksi ohjelmassa on käsitelty ajankohtaisina teemoina mm. etätyön vaikutuksia tiloihin ja energia-asioita aiempaa laajemmin.

Toimitilaohjelmaan läheisesti liittyvä kohteiden salkutus päivitetään varhaiskasvatuksen ja perusopetuksen palveluverkkoista tehtävien päätöksien jälkeen (syksy 2023).

Salkutuksen tilanne ja päivitystarve tarkastellaan jatkossa vuosittain talousarvioprosessin yhteydessä.

Toimitilaohjelmassa on esitetty toimitiloille asetettavat tavoitteet sekä tärkeimmät toimintamallit niiden saavuttamiseksi. Lisäksi toimitilaohjelma linjaa tilojen hankintaan, myyntiin ja vuokraukseen liittyvät toimintatavat. Toimitilaohjelman tavoitteet ja linjaukset on tarkoitettu toiminnan pitkäjänteiseen ohjaamiseen.

Toimitilapäällikkö esittelee asiaa kokouksessa.

Liite: Toimitilaohjelma 20.9.2023

Esittelijä: tekninen johtaja Päivi Ala-Vannesluoma

Ehdotus: Kaupunkirakennelautakunta hyväksyy Toimitilaohjelman ja lähettää sen kaupunginhallituksen käsiteltäväksi.

Pöytäkirjan tarkastusmerkintä

Asian käsittely: Toimitilapäällikkö Tero Huusko esitteli asian.
Esittelyn jälkeen puheenvuoroja käyttivät Kai Savolainen, Pia Hurtta, Jari Elo, Päivi Ala-Vannesluoma, Saku Sorsa ja Henri Herranen.

Päätös: Hyväksyttiin.

Tero Huusko ja Sara Vilander poistuivat kokouksesta tämän pykälän käsittelyn jälkeen klo 17.59.

Kh 30.10.2023 § 278

Liite: Toimitilaohjelma 20.9.2023

Esittelijä: Kaupunginjohtaja Esa Sirviö

Ehdotus: Kaupunginhallitus päättää omalta osaltaan hyväksyä liitteen mukaisen Toimitilaohjelman 2023 ja lähettää sen kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi.

Asian käsittely: Kaupunginhallituksen puheenjohtaja Sami Virtanen esitti asian palauttamista uudelleen valmisteltavaksi siten, että toimitilaohjelmassa on mukana esitys kiinteistöjen salkutuksista.

Kaupunginhallituksen varapuheenjohtaja Jouko Rauhala kannatti Virtasen esitystä.

Todettiin kaupunginhallituksen olevan yksimielinen asian palauttamisesta uudelleen valmisteltavaksi.

Päätös: Kaupunginhallitus päätti palauttaa asian uudelleen valmisteltavaksi siten, että toimitilaohjelmassa on mukana esitys kiinteistöjen salkutuksista.

Kara 23.4.2024 § 65

Valmistelija: Toimitilapäällikkö Tero Huusko p. 040 631 8132

Esittelyteksti: Kaupunginhallitus päätti palauttaa Toimitilaohjelman uudelleen valmisteltavaksi siten, että toimitilaohjelmassa on mukana esitys kiinteistöjen salkutuksista. Palautusesitystä käsiteltiin kaupunginjohtajan johdolla teknisten palveluiden kanssa, kaupunginhallituksen, kaupunginvaltuuston ja kaupunkirakennelautakunnan puheenjohtajistoja kuullen.

Pöytäkirjan tarkastusmerkintä

Nyt käsittelyyn tuotavassa päivitetystä toimitilaohjelmassa on kirkastettu salkutuksen periaatteita ja toimintamalleja salkutuksen päivittämisestä jatkossa. Jatkossa kaupunginvaltuustossa tehtävät palveluverkkopäätökset

määrittävät rakennusten/kohteiden salkutusta. Palveluverkkojen mukaiset kohteet salkutetaan pidettäviin rakennuksiin (A-salkku), kun vastaavasti palveluverkkojen ulkopuolelle jäävien kohteiden salkuksi tulee joko B- tai C-salkku, toimitilahallinnon toimesta tehtävän luokituksen mukaisesti.

Toimitilapäällikkö esittelee asiaa kokouksessa.

Liite: Toimitilaohjelma 16.4.2024

Esittelijä: tekninen johtaja Päivi Ala-Vannesluoma

Ehdotus: Kaupunkirakennelautakunta hyväksyy Toimitilaohjelman ja lähettää sen kaupunginhallituksen käsiteltäväksi.

Asian käsittely: Toimitilapäällikkö Tero Huusko esitteli asian.
Esittelyn jälkeen puheenvuoroja käyttivät Päivi Pirtilä ja Henri Herranen.

Päätös: Hyväksyttiin.

Toimeenpano: Ote: Kaupunginhallitus

Ei oikaisuvaatimusohjetta (KuntaL 136 §)

Pöytäkirjan tarkastusmerkintä



TOIMITILOOHJELMA

16.4.2024



Tämä toimitilaohjelma on päivitys, joka on tehty 2017 hyväksytyn Toimitilaohjelman pohjalle. Jatkossa Toimitilaohjelmaa päivitetään tarpeen mukaan, mahdollisesti vuosittain tai harvemmin. Tämä ohjelmanpäivitys on tehty ja jatkossa tehtävät päivitykset tehdään Toimitilahallinnon johdolla, Teknisten palveluiden johdon ja Rakennukset palveluyksikön yhteistyöllä. Lisäksi on huomioitu eri vastuualueilta ja luottamuselimistä saatu palaute. Lisäksi ohjelmassa on käsitelty ajankohtaisina teemoina mm. etätyön vaikutuksia tiloihin ja energia-asioita aiempaa laajemmin.

Toimitilaohjelmaa täydentää palveluverkkopäätöksiin pohjautuva kaupungin omistamien rakennuksien salkutus. Salkutusta päivitetään jatkossa tehtävien palveluverkkotarkasteluiden ja –päätösten mukaisesti. Palveluverkkoihin kuuluva rakennus salkutetaan ns. pidettäviin rakennuksiin eli A-salkkuun. Mikäli kohde jää palveluverkkotarkasteluissa palveluverkkojen ulkopuolelle tarkoittaa se rakennuksen/kohteen sijoittamista joko B- tai C-salkkuun (B-salkku = kehitettävät kohteet, C-salkku = realisoitavat kohteet). Päätöksen B-/C-salkkuun osoittamisesta tekee Toimitilahallinto huomioiden rakennuksen tuleva potentiaalinen käyttötarve kaupungin tai kaupunkikonsernin käytössä.

Salkutusta tarkastellaan vähintään vuosittain, kuitenkin aina palveluverkkopäätöksiensä yhteydessä. Myydyt ja puretut rakennukset raportoidaan vähintään vuosittain osana tilinpäätösraportointia.

SISÄLLYSLUETTELO

1.	TOIMITILAOHJELMAN TARKOITUS	5
2.	TAVOITTEET	6
2.1	Tavoitteet toimitiloille	7
2.2	Tavoitteet toimitilahallinnolle	10
2.3	Mittarit	11
3.	MITEN TAVOITTEISIIN PÄÄSTÄÄN	12
3.1	Työkaluja tavoitteiden saavuttamiseksi	12
3.2	Toiminnan ohjauksella pitkäjänteisyyttä ja taloudellisuutta	14
3.2.1	Korjausvelan haltuunotto	14
3.2.2	Pitkántähtäimen investointiohjelmat (PTS)	16
3.2.3	Pitkántähtäimen investointiohjelman (PTS) tilanne	16
3.2.4	Pitkántähtäimen kunnossapito-ohjelmat (PTS)	17
3.2.5	Tilojen muutokustannuksiin sitoutuminen	17
3.2.6	Kiinteistönhoidon mitoitus ja toiminnan kehittäminen	17
3.2.7	Rakennuskannan optimointi	18
3.2.8	Tilaomaisuuden salkutus	19
3.3	Toimenpideohjelma	20
3.4	Hankkeiden ohjauksen kehittäminen	22
3.5	Eri hankintamallien tarkoituksenmukainen soveltaminen	22
4.	HYVINVOINTIALUEUUDISTUKSEN VAIKUTUKSET	23
4.1	Hyvinvointialueuudistuksen vaikutukset toimitiloihin	23

SISÄLLYSLUETTELO

5.	LINJAUKSIA	24
6.	TILAVUOKRIEN MÄÄRITTÄMINEN	27
7.1	Sisäisten vuokrien määrittäminen	27
7.2	Ulkoa vuokraukset	27



1. TOIMITILOOHJELMAN TARKOITUS

Toimitilaohjelmassa ja siihen liittyvässä salkutuksessa esitetään ja linjataan mitä tiloja Kotkan kaupunki haluaa tai sen pitää omistaa, miten ja millä resursseilla sen tulee omistustaan hoitaa ja kuinka ja mihin tarkoituksiin sen tulee omistuksiaan käyttää. Toinen keskeinen tavoite on tehdä ne strategiset valinnat, jotka toimitilojen osalta tukevat kunnan talouden pitämistä kestäväällä pohjalla.

Toimitilaohjelmassa linjataan toimitilahallinnon tavoitteita ja toimintatapoja. Ohjelma tekee toiminta-ajatuksesta näkyvän ja antaa suunnan kehittämiselle.

Käytännön toiminnassa tavoitteena on aikaansaada palvelutuotannon tarpeisiin soveltuvat ja toimintaa tukevat, turvalliset ja terveelliset, joiden ylläpito on järjestetty suunnitelmallisesti, taloudellisesti ja ongelmia ennaltaehkäisevästi.

Toimitilojen ydinongelma on tarpeettomaksi jäänyt ja kunnoltaan heikkenevä rakennuskanta, jonka ylläpitäminen tuottaa ylimääräisiä kustannuksia. Ratkaisuna on rakennuskannan vähentäminen tässä toimitilaohjelmassa linjatuilla menettelytavoilla, jossa salkuttamalla toteutetaan rakennusten realisoiteja luopumalla palveluverkkojen ulkopuolelle jäävistä rakennuksista.

Tulevat toimitilat määräytyvät tulevan palveluverkon perusteella. Siksi palveluverkkoa on suunniteltava pitkäjänteisesti etukäteen, ja suunnitelmaa on pidettävä ajan tasalla.

Sisäilmaongelmien ratkaisemista terävöitetään ja niiden syntyä estetään suunnitelmallisella kiinteistönpidolla.

Korjausvelan taittäminen edellyttää niin ikään ylläpito- ja peruskorjausten suorittamista ajallaan sekä tarpeettomista rakennuksista luopumista. Oikea-aikainen korjaaminen edellyttää myös oikea-aikaista rahoitusta.

Samaten linjataan kaupungin omistamien tilojen ulosvuokrauksen ja sisäisen vuokranmuodostuksen periaatteet.

Toimitilaohjelmaa täydentää palveluverkkopäätöksiin pohjautuva kaupungin omistamien rakennuksien salkutus. Salkutusta päivitetään jatkossa tehtävien palveluverkkotarkasteluiden ja –päätösten mukaisesti. Palveluverkkoihin kuuluva rakennus salkutetaan ns. pidettäviin rakennuksiin eli A-salkkuun. Mikäli kohde jää palveluverkkotarkasteluissa palveluverkkojen ulkopuolelle tarkoittaa se rakennuksen/kohteen sijoittamista joko B- tai C-salkkuun (B-salkku = kehitettävät kohteet, C-salkku = realisoitavat kohteet). Päätöksen B-/C-salkkuun osoittamisesta tekee Toimitilahallinto huomioiden rakennuksen tuleva potentiaalinen käyttötarve kaupungin tai kaupunkikonsernin käytössä.

Toimitilojen taloudellisuus ja toimivuus tehdään yhteistyössä käyttäjien ja päättäjien kanssa. Vastuu toimitiloista on yhteinen.

2. TAVOITTEET

Toimitilahallinnon perustehtävä on luoda kaupungin palvelutuotannon tarpeisiin soveltuvat ja toimintaa tukevat, turvalliset, terveelliset tilat, joiden ylläpito on järjestetty suunnitelmallisesti, taloudellisesti ja ongelmia ennaltaehkäisevästi.

2.1 Tavoitteet toimitiloille

- TOIMINNALLISUUS
- TERVEELLISYYS
- TALOUDELLISUUTTA PITKÄJÄNTEISYYDELLÄ
- ENERGIAHOKKUUS JA ELINKAARITALOUS
- KESTÄVYYS
- ESTEETTÖMYYDEN KEHITTÄMINEN
- MONIKÄYTTÖISYYS
- ARKKITEHTUURI TUKEE TOIMINTAA JA KAUPUNKIKUVAA
- ARVOKKAAT RAKENNUKSET LUOVAT VETOVOIMAA

TOIMINNALLISUUS

- tilat tukevat käyttöä ja tarkoituksenmukaiset
- kun toiminta sijoittuu uusiin tiloihin tai tilat uudistetaan, selvitetään tarve ja mahdollisuudet
 - toimintatapojen kehittämiseen
 - etätyön vaikutukset työyhteisön tilatarpeisiin ja työympäristöjen suunnitteluun
 - uuteen yhteistyöhön, toimintojen tai tilojen vuotuisen käyttöasteen kasvattamiseen.
 - tilojen monipuoliseen käyttöön
- sijainti ja liikenneyhteydet ovat tärkeä osa erityisesti palvelutilojen toiminnallisuutta
- Kaupungin omien toimintojen sijoittumisessa hyvät julkiset liikenneyhteydet sekä merkityksellinen sijainti kaupunkirakenteen ja kaupungin imagon kannalta.
- tilojen käyttäjät osallistetaan tilasuunnitteluprosessiin

TERVEELLISYYS

- tilojen terveellisyys käyttäjille on toiminnan lähtökohta. Kotkan kaupungilla on käytössä sisäilmaongelmiin tarttumisen toimintamalli.
- uudisrakennukset suunnitellaan siten, että ne suojaavat itseään sään vaikutuksilta ja säilyvät rakenteellisesti terveisinä asianmukaisesti ylläpidettyinä ja käytettyinä
- rakennustyön toteutuksen laatuun ja valvontaan kiinnitetään erityistä huomiota
- rakennusten kunnon tunteminen ja ajoissa suoritettut huolto- tai uudistustoimenpiteet ovat perusta rakennuksen pysymiselle terveenä
- sisäilmaongelmat ratkaistaan toimintamallin mukaisesti soveltamalla uusinta tietoa ja järjestelmällisin selvityksin

TALOUDELLISUUTTA PITKÄJÄNTEISYYDELLÄ

- rakennusten suunnittelussa kiinnitetään huomiota rakennuksen elinkaaren aikaisiin kuluihin ja valitaan terveellisiä, kestäviä, ylläpidoltaan edullisia ratkaisuja
- rakennuksiin liittyvään tiedonhallintaan ja eheän tiedon keräämiseen investoidaan
- hankkeissa selvitetään tilojen yhteiskäyttö kaupungin toimintojen kesken sekä ulkopuolisten toimijoiden kanssa
- tilojen monikäyttöä edistetään uusilla toimintamalleilla

ENERGIATEHOKKUUS JA YMPÄRISTÖYSTÄVÄLLISYYS

- Toimitilojen käytössä huomioidaan Kotkan ilmasto-ohjelman tavoitteet. Lisäksi hiilineutraalius tavoitteita ohjaa kaupungin Hinku-tavoitteet (Kotka on mukana Hiilineutraali Kunta hankkeessa)
- Syksyllä 2022 käynnistetyn energiansäästökampanjan toimia jatketaan toimitiloissa tarkoituksen mukaisen ilmanvaihdon osalta. Huonelämpötilojen tasoja tarkastellaan valituissa kohteissa.
- Rakennusten päästötaloudessa tavoitteena on matalat CO₂-päästöt koko elinkaarella
- Kaupungin salkutetun toimitilakannan lämmitysratkaisuissa huomioidaan konserniossaaminen ja yhteistyön mahdollisuudet.
- Kaupungin uudisrakennushankkeissa energiatehokkuustavoitteet määritetään hankesuunnitteluvaiheessa
- Suunnitteluratkaisuilla helpotetaan käyttäjien mahdollisuuksia säästää energiaa ja vettä sekä vähentää jätteiden määrää ja tehostaa lajittelua
- Palveluverkon rakennuksien sijoittumispäätöksissä huomioidaan kestävien liikkumismuotojen käytön edistäminen
- Kaikista A-salkun rakennuksista tehdään energiatehokkuuskatselmus

LAINSÄÄDÄNNÖN MUUTOKSET ENERGIATEHOKKUUS JA VÄHÄHIILISYYDESSÄ

- Uuden rakentamislain vaikutuksiin varaudutaan tulevien kohteiden suunnittelussa.
 - Uusi Rakentamislaki tulee voimaan 1.1.2025. Laki ohjaa rakentamaan vähähiilisesti, eli huomioimaan rakennuksen koko elinkaaren aikana syntyvät ilmastohaitat ja -hyödyt. Uusi laki muuttaa myös rakennuksen purkamisluvan edellytyksiä ja helpottaa rakennuksen käyttötarkoituksen muutoksia.
- Olemassa olevan ja rakennettavan uuden toimitilakannan suunnittelu tehdään voimassaolevat energiatehokkuus asetukset huomioiden. Lisäksi huomioidaan EU:n energia-asioita koskeva lainsäädäntö ja lainvalmistelun suuntaa sekä kansallisen lainsäädännön kehityssuunta energiapolitiikassa.

KESTÄVYYS JA ELINKAARITALOUS

- kaupungin uudisrakennuksien suunniteltu käyttöikä on vähintään 50 vuotta
- korjausinvestoinneissa valitaan kestäviä ratkaisuja
- tilojen ja rakenteiden kestävyys, monikäyttöisyys ja muunneltavuus huomioidaan suunnitteluvaiheessa
- talotekniikan (LVIAS) ratkaisut helposti huollettavia ja joustaviin tiloihin sopeutuvia

ESTEETTÖMYYS

- kaupungin uudisrakennushankkeet toteutetaan esteettöminä
- asiakaspalvelut järjestetään esteettöminä
- korjaushankkeissa pyritään mahdollisimman esteettömään lopputulokseen, kuitenkin rakennustaiteelliset arvot huomioon ottaen

ARKKITEHTUURI TUKEE TOIMITILOILLE ASETETTUJA TAVOITTEITA JA KAUPUNKIKUVAA

- investointikohteiden tavoitteet toiminnan, viihtyisyyden, rakenteiden, kaupunkikuvan ja talouden suhteen asetetaan yhdessä eri osapuolten kesken, ja tavoitteisiin sitoudutaan
- kokonaissuunnittelun laatuun panostamalla mahdollistetaan tavoitteiden saavuttaminen ja taloudellisuus
- kaupunkialueelle toteutettavien kohteiden tulee tukea ja kaupunkikuvaa
- puurakentamista edistetään soveltuviissa uudishankkeissa

ARVOKKAAT RAKENNUKSET LUOVAT VETOVOIMAA

- kaupungin omistamat arvokkaat rakennukset ja rakennusympäristöt ovat kaupungille identiteettitekijöitä, jotka rakentavat koko kaupungin vetovoimaa. Niiden arvon säilymisestä ja tulevaisuudesta huolehditaan vastuullisesti.
- arvorakennuksesta luovuttaessa edellytetään tulevalta omistajalta vastuullisuutta rakennuksen käytössä ja arvon säilyttämistä sekä yhteisesti sovittavaa tulevaisuuspolkua

2.2 Tavoitteet toimitilahallinnolle

KYTKENTÄ KAUPUNKISTRATEGIAAN

- toimitilahallinto osallistuu palveluverkon kehittämiseen säännöllisessä yhteistyössä palveluiden tuottajien ja talousyksikön kanssa, talousvaikutuksia ennakoiden
- toimitilahallinto edistää osaltaan kaupungin elinkeinopoliittisten tavoitteiden toteutusta
- asiakkaiden ja yhteistyökumppanien palautetta kerätään säännöllisesti ja käytetään toiminnan kehittämiseen
- toimitilahallinnon toiminta kytketään osaksi kaupungin valmiussuunnittelua ja varautumista sekä kokonaisturvallisuustoimintaa

PALVELUVASTEEN KEHITTÄMINEN

- Toimitilahallinnon toiminnassa huomioidaan palvelulupauksena nopea reagointi toimitilojen käyttäjäasiakkailta tulleisiin pyyntöihin ja tiedusteluihin.

TILAKANNAN OPTIMOINTI

- toimitilaverkko perustuu erityisesti palveluverkon ennakoivaan suunnitteluun ja suunnitelman johdonmukaiseen toteutukseen
- omistetaan ja ylläpidetään vain kaupungin toiminnan järjestämiseen tarvittavia tiloja

- luovutaan suunnitellusti kaupungin toiminnan kannalta tarpeettomasta tilakannasta.
- etsitään uusia käyttötarkoituksia luovutettaville toimitiloille
- ollaan aktiivisia kiinteistökaupan ja -kehittämisen edistämiseksi
- tilojen järjestämisessä huomioidaan etätyö ja tilojen monikäyttöisyys

RESURSSIEN OIKEA KOHDISTAMINEN

- varataan riittävät resurssit tarveselvitysten ja hankesuunnitelmien valmisteluun
- tuntemalla kiinteistöjen korjaushistoria ja nykykunto, voidaan investoinnit kohdistaa oikein riskienhallinnan kannalta
- huomioidaan korjausinvestointeja kohdistettaessa kohteen merkitys palveluverkon osana tulevaisuudessa
- Kehitetään palvelutuotannon kumppanuuksia sekä yrittäjyyttä kaupunkistrategian tavoitteiden mukaisesti

2.3 Mittarit

Kotkan tilojen käyttöä ja taloudellisuutta seurataan määrällisin mittarein.

KÄYTETTÄVÄT MITTARIT JA TAVOITTEET

- mittarit ja tavoitteet määritetään vuosittain talousarvioprosessin osana. Toteumaa seurataan vuositason tasolla

MITTAREITA (esim.):

- A-salkun rakennusten korjausvelan määrän tavoitetaso
- C-salkun kohteiden lukumäärän kehitys
 - myyntikohteet ja tavoitteet
 - purkukohteet
- toimitilakannan vuosittaisen energiankulutuksen määrä
 - tavoitteena energian- ja vedenkulutuksen pienentäminen, MWh/v, m³/v.
- Granlund Managerin palvelupyyntöjen vasteaika

3. MITEN TAVOITTEISIIN PÄÄSTÄÄN

3.1 Työkaluja tavoitteiden saavuttamiseksi

- KIINTEISTÖJEN YLLÄPIDON OHJAUS JA VALVONTA
- PITKÄNTÄHTÄIMEN INVESTOINTI- JA KUNNOSSAPITO-OHJELMAT
- RAKENNUSKANNAN OPTIMOINTI
- SUUNNITTELUNOHJAUKSEN KEHITTÄMINEN
- ERI HANKINTAMALLIEN TARKOITUKSENMUKAINEN SOVELTAMINEN

TOIMENPITEET SISÄILMAONGELMIEN EHKÄISEMISEKSI JA HALLINNAN TEHOSTAMISEKSI

- Toimitaan sisäilmaongelmiin tarttumisen toimintamallin mukaisesti. Toimintamallia kehitetään tarpeen mukaisesti päivityksillä.
- Sisäilmatilanteet hoidetaan yhteistyöllä ja ylläpidon ennakkoinnilla
- Rakennuskannan kunnon ja ylläpidon resursoinnin kannalta on tärkeää, että sisäilma-asiat löytyvät kuntastrategiasta
- Sisäilmakorjausten toimivuus varmistetaan seurantasuunnitelmalla ja korjausten dokumentoinnilla
- Rakennuskannan kunnon selvittäminen ja kiireellisiin korjauksiin panostaminen
- Rakennuskohtaisen kuntotiedon ylläpidon ja käytön parantaminen

SISÄILMAONGELMIIN TARTTUMISEN TOIMINTAMALLI

Kotkassa on käytössä sisäilmaongelmiin tarttumisen toimintamalli. Siinä huomioidaan erityisesti nopea reagointi, tiedottaminen ja tarvittaviin toimenpiteisiin ryhtyminen ongelmien ilmaantuessa sekä toimintaohjeen ja hyvien käytäntöjen jatkuva kehittäminen. Toimintamallin 2023 valmistuvassa päivityksessä selkeytetään prosessia ja tiedotusvastuuta.

- Kaupungin moniammatillisen sisäilmaryhmän kokonaisnäkemykset ohjaavat sisäilmakohteiden priorisointia.
- Priorisoinnissa huomioidaan talousarvion peruskorjausmäärärahan raami, jonka puitteissa vuotuiset korjaukset tulisi toteuttaa.
- Suurempien kohteiden osalta voidaan joutua hakemaan lisätalousarviokäsittelyn kautta rahoitusta.

- kaikki rakennuskannasta tehdyt suunnitelmat ja tutkimukset tallennetaan sähköiseen huoltokirjaan ja käytetään vuosittaisen kunnossapidon ja PTS-suunnittelun pohjana.

RAKENNUSKANNAN KUNNON SELVITTÄMINEN JATKUVANA PROSESSINA

- rakennuskannan kunnan selvittämiseen varataan riittävät resurssit, jotta korjauskohteet ja niihin suunniteltavat korjaustoimenpiteet tulee valittua ja ajoitettua oikein
- Tiedon siirto rakennusprojektista ylläpitoprosessiin
- Rakennuskannan riskirakenteiden systemaattista kartoitusta jatketaan niistä A-salkun rakennuksista, joista ei ole kuntotutkimusta teetettynä.
- kuntotutkimuksia ja -kartoituksia teetetään vuosittain suunnitelmallisesti.

3.2 Toiminnan ohjauksella pitkäjänteisyyttä ja taloudellisuutta

3.2.1 Korjausvelan haltuunotto

TOIMENPITEET KORJAUSVELAN TAITTAMISEKSI

- Ylimääräisen rakennuskannan supistaminen myymällä, kehittämällä ja purkamalla
- Uudisrakennushankkeet, jotka korvaavat vanhoja toimitiloja
- Tilankäytön tehostaminen tilamuutosten yhteydessä
- Palveluverkon ulkopuolisten rakennusten irrottaminen korjausvelasta
- Peruskorjauksen PTS-investointien suunnitelman mukainen toteuttaminen
- Mittavien tilamuutosten ja sisäilmakorjausten erillinen budjetointi
- Rakennuskohtaisen kuntotiedon parantaminen

Pitkän tähtäimen investointisuunnitelmassa kaupungin rakennuskannan vuotuiseksi peruskorjaustarpeeksi on arvioitu n. 15 M€/v, jotta korjausvelan määrä tai perusparannuksiin tarvittava rahamäärä ei vuosittain kasvaisi. Tavoitteena on leikata korjausvelan määrää ja vähitellen myös vuotuista peruskorjaustarvetta.

Korjausvelan haltuunotto edellyttää ylimääräisestä rakennuskannasta luopumista. Luopumalla ylimääräisistä rakennuksista saadaan myös käyttömenoja leikattua. Palveluverkon ulkopuolelle jäävä rakennus pyritään myymään tai vaihtoehtoisesti se joudutaan purkamaan. Purkukulut ovat lähtökohtaisesti käyttötalousmenoja jotka tulee sisällyttää osaksi talousarviota. Lisäksi purkaminen johtaa ko. omaisuuserän tasearvon alaskirjaukseen, joten se vaikuttaa kaupungin taseeseen ja tulokseen.

TEHTYJEN TOIMENPITEIDEN VAIKUTUKSET KORJAUSVELKAAN

Kaupungin omistama rakennuskannan määrä on supistunut olennaisesti mm. mittavasti toteutuneen purkuohjelman johdosta. Vanha poliisitalo purettiin 2022. Viime vuosina on kantasataman alueelta purettu varastorakennuksia yli 30 000 m². Purkuohjelma jatkuu edelleen, Karhulassa purkua odottaa mm. entinen käräjäoikeuden talo ja useamman koulurakennuksen purku uudisinvestointeihin liittyen.

Rakennuskannan pienentymiseen on vaikuttanut myös onnistuneet kohteiden myynnit. Suurimpana kokonaisuutena Karhulan sairaalan myynti hyvinvointialueen käyttöön lokakuussa 2022.

Purkuohjelman ja myyntien toteutuminen on pienentänyt ja pienentää osaltaan jatkossakin laskennallista korjausvelan määrää.

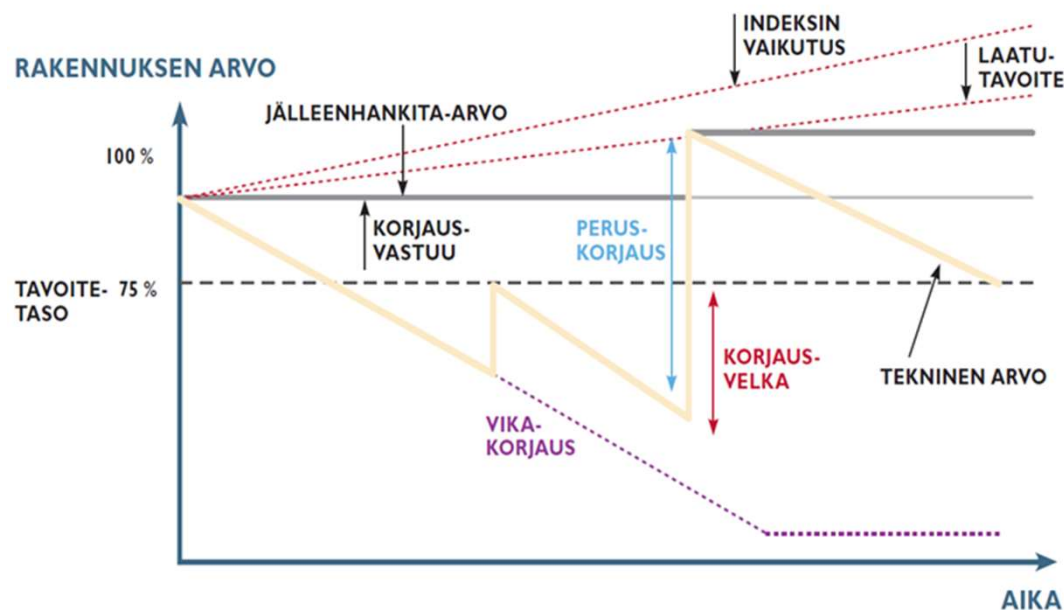
- **2019-2023 toteutettujen rakennusten myynnit ja purkamiset ovat pienentäneet laskennallista korjausvelan määrää - 21,95 milj. € (tilanne 9/2023).**
- **9/2023 jäljellä olevan salkutetun tilakannan laskennallisen korjausvelan kokonaismäärä on 68,26 milj.€.**

Realisoitavan rakennusomaisuuden (C-salkku) myynneillä ja purkamisella korjausvelan määrää pystytään edelleen leikkaamaan (arvio -20 - -33 milj.€, 2024-2027)

Korjausvelka kuvaa sitä, kuinka paljon rakennusten korjaukseen tulisi sijoittaa rahaa, jotta ne olisivat fyysisesti tämän päivän käyttöä vastaavassa kunnossa. Korjausvelka on syntynyt vuosien saatossa kun rakennusten peruskorjauksesta ja perusparannuksista on tingitty.

Korjausvelka lasketaan erona rakennuksen teknisen nykyarvon ja 75% kuntoasteen välillä (verrattuna nykyisen laatutavoitteen mukaiseen jälleenhankinta-arvoon). Saatu arvo huomioi tehdyt investoinnit, mutta ei tavoita esimerkiksi rakennusosien jäljellä olevaa käyttöikää, jolloin se kuvaa paremmin useiden rakennusten kuin yksittäisen rakennuksen tilannetta.

kuva: Rakennuksen korjausvelka



3.2.2 Pitkántähtäimen investointiohjelmat (PTS)

Palveluverkkoselvitysten, toimitilaohjelman, rakennusten teknisten luokitusten ja salkutuksen pohjalta muodostetaan toimitilojen pitkän tähtäimen investointiohjelma kymmeneksi vuodeksi eteenpäin. Investointiohjelma kytkee toisiinsa palveluverkkoon suunnitellut muutokset ja toimitilaratkaisut. Investointien on vastattava kaupungin talouden kantokykyä sekä realistista tulevaisuuden tilojen tarvetta.

Investointiohjelman lähivuodet ohjaavat hankkeiden toteutusta, ja pidemmällä aikavälillä ohjelma ohjaa tuleviin hankkeisiin valmistautumista. Investointiohjelma tarkistetaan vuosittain talousarvioprosessin yhteydessä.

Pitkántähtäyksen investointiohjelman pohjana on ajantasainen kiinteistötieto, jonka pohjalta voidaan ennakoida ja priorisoida tulevia peruskorjaus- ja perusparannusinvestointeja. Olennaisena tekijänä priorisoinnissa on kyseisen tilan tarve osana palveluverkkoa.

Uudis- ja peruskorjauskohteet sekä suuret perusparannusinvestoinnit toteutetaan erillismäärärahoihin ns. investointikohteina. Hyväksyminen talousarvion investointikohteeksi edellyttää hyväksytyn tarveselvityksen. Vuotuisen kohdistamattoman peruskorjausmäärärahan käyttö suunnitellaan osana PTS-suunnittelua, jonka pohjalta määritetään puolivuositain rakennuttamisen ja talokunnossapidon työohjelmat.

3.2.3 Pitkántähtäimen investointiohjelman (PTS) tilanne

Kotkan toimitilakannan investointitarpeita käsitellään vuosittain talousarvioprosessin osana. Rakennuskannan investointitarve on ollut suuri viime vuodet ja tulee jatkumaan suurena 2020 luvun loppuun asti. Päätettyjen ja valmistelussa olevien hankkeiden ajoituksia joudutaan tarkastelemaan vuosittain taloussuunnittelukauden investointiohjelmaesitystä laadittaessa.

Valittujen uudishankkeiden osalta tutkitaan vaihtoehtoisten rahoitus- ja toteutusmuotojen mahdollisuuksia ja kannattavuutta.

Peruskorjausmäärärahalla toteutetaan vuosittain useiden kohteiden suunniteltuja PTS-korjauksia. Peruskorjausmääräraha on tärkeä korjausvelan säätelyn ja äkillisten korjaus- tai väistötilatarpeiden välttämiseksi.

3.2.4 Pitkântähtäimen kunnossapito-ohjelmat (PTS)

Ylläpitotoiminta voidaan jakaa kiinteistönhoitoon ja kunnossapitoon. Kiinteistönhoidolla tarkoitetaan päivittäistä huoltoa, siivousta ja rakennuksen tarkkailua. Kunnossapidossa on kyse rakennuksen korjaamisesta tai parantamisesta. Kiinteistönhoidossa apuna käytetään sähköistä huoltokirjaohjelmaa ja kunnossapidon puolella rakennuskohtainen pitkän tähtäimen kunnossapito-ohjelma (PTS) järkevöittää ylläpidon toteutusta ja siirtää ylläpidon painopistettä korjaustarpeita ennakoivaan suuntaan.

Tavoitteena tulee olla ennakoiva korjaaminen, joka tulee tutkitusti myöhemmin tehtyä korjausta edullisemmaksi.

Sähköinen on käytössä kaikissa kaupungin palvelutuotannon rakennuksissa. Huoltokirjaan kirjautuvat kaikki käyttäjiltä tulleet palvelupyynnot ja kiinteistönhoidon niiden johdosta tekemät toimet. Pitkântähtäimen suunnittelussa ja tiedonhallinnassa edellytetään tiedon siirtämistä päivittäisestä huoltoprosessista PTS:n ylläpitoon. *Pitkântähtäimen suunnittelussa käytetään hyväksi kuntotutkimusten ja -selvitysten kautta hankittua tietoa rakennusten kunnosta ja niiden korjaustarpeista.*

3.2.5 Kiinteistönhoidon mitoitus ja toiminnan kehittäminen

Kiinteistönhoidon mitoitus työ toteutettiin 2021-2022 ja otettiin käyttöön 2023. Mitoitus toimii pohjana kiinteistönhoidon kehittämistyölle. Mitoitusta tarkistetaan

kiinteistön käytön muuttuessa tai esim. tekniikan muuttuessa. Kiinteistönhoidon kehittämisessä tavoite on ajanmukainen ja kustannustehokas toiminta, joka kestää vertailun kiinteistönhoidon markkinassa.

Suuntana kiinteistönhoidon kehittämisessä on keskittyminen tekniseen kiinteistönhoidon tehtäviin vähentäen käyttäjäpalveluiden osuutta.

3.2.6 Tilojen muutuskustannuksiin sitoutuminen

Palvelujen toiminnalliset muutostarpeet johtavat usein muutokseen myös toimitiloissa. Muutos voi mahdollistaa samalla työtapojen ja palvelun kehittämistä. Tällainen muutos on tervetullutta, ja se sisältää mahdollisuuden sekä palvelujen parantamiseen että tilankäytön tehostamiseen.

Tilamuutoksen yhteydessä toimitilahallinto ja käyttäjähallintokunta päivittävät sisäisen vuokrasopimuksen kestoltaan sellaiseksi, että investointikustannuksen voidaan katsoa tulevan sopimuskaudella katetuksi. Näin menetellen korostetaan pitkäjänteisen taloudellisen ajattelun merkitystä myös tilojen käyttäjien puolelta. Mikäli tilan käytöstä luovutaan pian muutosten jälkeen, on tarkoituksenmukaista, että edellinen käyttäjä vastaa investoinneistaan siltä osin kuin seuraava käyttäjä ei voi niitä hyödyntää.

3.2.7 Rakennuskannan optimointi

Kaupungin järjestämisvastuulla olevien toimintojen palveluverkkosuunnittelu on toimitilojen näkökulmasta ensiarvoisen tärkeää.

Palveluverkkoselvityksissä selvitetään kaupungin järjestämisvastuulla olevien toimintojen laajuutta ja kattavuutta nykytilanteessa ja väestöennusteet huomioiden tulevaisuudessa.

Varhaiskasvatuksen ja perusopetuksen palveluverkkotarkastelu on valmistumassa ja palveluverkkoselvitys tulee päätöksentekoon syksyn 2023 aikana.

Liikunta-, kulttuuri ja nuorisopalveluiden osalta palveluverkkotarkastelut ovat olisi myös erityisen tarpeellisia, jotta ko. palvelutilojen järjestämiseen ja niiden muutoksiin pystytään varautumaan riittävän ajoissa.

SALKUTUS RAKENNUSKANNAN OPTIMOINNISSA

Kotkan rakennuskanta on jaettu neljään salkkuun rakennusten suunnitellun käytön mukaisesti. Salkutus tukee rakennuskannan optimointia ja pitkän tähtäyksen korjausohjelman toteuttamista. Tämä tarkoittaa vuotuisten peruskorjausmäärärahojen käytössä sitä että priorisoinnissa kohdistetaan pääosa määrärahoista erityisesti palveluverkkoihin kuuluvien A-salkun rakennusten kunnossapitämiseen.

Mitä selkeämmin palveluverkon tuleva kehitys on tiedossa,

sitä paremmin toimitilat saadaan vastaamaan tarvetta. Luopumalla tarpeettomista toimitiloista pienennetään ylläpitokuluja ja säästetään resursseja käytössä olevien tilojen ylläpitoon. Tällöin otetaan huomioon mm. alaskirjaustarpeet (purku, myynti alle tasearvon), kulttuuriympäristöarvojen säilyttämisen sekä kaupunkikehittämisen ja kiinteistökehittämisen mahdollisuudet.

C-salkkuun luokiteltu rakennus voidaan myydä tai luovuttaa kohdan 5 myyntiperiaatteiden mukaisesti. Realisoitavista neliöistä suuri osa on teollisuus ja varastorakennuksia Meri-Katariinassa (ns. entinen Wärtsilän alue). C-salkun rakennuksesta luopuminen voi aiheuttaa tasearvon alaskirjauksia, mutta samalla kohteen realisointi yleensä pienentää kohteeseen kohdistuvaa korjausvelkaa ja käyttökustannuksia. Kantasataman osalta C-salkun rakennusten purkuohjelmaa on jo toteutettu 2019-2023.

Rakennuskannan vähentämisessä joudutaan huomioimaan toimien taloudelliset vaikutukset niin purkukustannuksien kuin alaskirjauksienkin osalta. Tästä syystä toimet tulee jaksottaa tuleville vuosille etukäteen. Samoin varaudutaan myös muihin toimitilakannan muutoksiin, kuten XAMK:in Metsolan kampuksen rakennusten takaisinlunastukseen syksyllä 2024.

3.2.8 Toimitilakannan salkutus

Kotkan kaupungilla on suorassa omistuksessaan eri puolella kaupunkia rakennuksia, joiden yhteispinta-ala on noin 270 000 m². Tämän lisäksi kaupunki omistaa osakkeita Kotkalaisista kiinteistö- ja asuntoyhtiöistä.

Pitkän tähtäimen suunnittelun näkökulmasta ja omistukseen liittyvien käyttö- ja investointimäärärahojen kannalta on tärkeää tunnistaa, mitä rakennuksia kaupunki haluaa omistaa pitkällä aikavälillä, mitä rakennuksia kaupungin omassa palveluntuotannossa tarvitaan sekä mistä rakennuksista voidaan luopua. Tilaomaisuuden luokittelu on jaettu neljään eri salkkuun:

A-SALKKU pidettävät/tärkeät rakennukset

(omistaminen/käyttö tärkeää, kohteet pidetään kunnossa ja niihin investoidaan jatkossa). Tähän salkkuun kuuluvat:

- **kaupungin palveluverkkoihin kuuluvat tilat/rakennukset (palveluverkkopäätöksien mukaiset)**
- muut kaupungin palvelujen tuottamiseen tarvittavat/osoitetut tilat ja rakennukset
- käytön tarve pitkä (yli 10 v)

B-SALKKU: kehitettävät rakennukset

(omistaminen/käyttö tarpeellista tällä hetkellä, mutta odottaa lopullista toimenpidettä eli pidettävä tai realisoitava). Tähän salkkuun kuuluvat mm:

- omassa vajaakäytössä olevat tilat
- käytössä olevat toiminnallisesti heikot tilat
- ulosvuokratut kassavirraltaan huonot tilat
- tilojen käyttö pitkäikäinen (3-10 v)

C-SALKKU: realisoitavat rakennukset

(käyttö/omistaminen ei tärkeää eli ei investoida, vaan odottaa myyntiä tai purkua). Tähän salkkuun kuuluvat mm:

- tilat, joiden käyttö ja omistus ei ole tärkeää käytöstä voidaan luopua tilat erittäin huonokuntoisia ja tarvitsisivat merkittäviä (lähes uushankinta) investointeja
- SOTE- ja pelastustoimen rakennukset (myynti tai yhtiöittäminen)
- kulttuurihistoriallisesti arvokkaat, säilytettävät rakennukset merkitään erikseen
- ulosvuokratut (markkinoille) huonokuntoiset tilat
- lähtökohtaisesti kaikki asuntokohteet (pl. jäämistövaroihin kirjatut kohteet)
- rakennus huonokuntoinen ja investointitarve (peruskorjaus) suuri, eikä välttämätöntä käyttötarvetta
- tilan käyttötarve alle 3v

D-SALKKU: kulttuurihistoriallisesti arvokkaat rakennukset

(omistaminen/käyttö katsotaan yhteiskunnallisesti tärkeäksi ja kohteeseen investoidaan jatkossa). Tähän salkkuun kuuluvat mm:

- tilat, joiden julkinen omistus nähdään tärkeänä kohteen merkittävyyden, kaupunkikuvan tai siihen liittyvän historian takia (kulttuurihistoriallisesti arvokas kohde)
- kustannukset normaalirakennusta selvästi suuremmat (suojelukohteet); rakennusten kustannuksista vain osa tai ei ollenkaan saada peitettyä vuokratuloilla

3.3 Toimenpideohjelma

MYyntIEN EDISTÄMINEN ERILAISISSA KOHTEISSA

Kaupungin rakennusomaisuuden realisoinnit tehdään suunnitellusti. Eri tyyppisille rakennuksille määritetään polku realisoinnin toteuttamiseksi.

- Asuntojen ja asunto-osakkeiden myynti tapahtuu lähtökohtaisesti kiinteistövälittäjien kanssa yhteistyöllä. Kaupunki voi myydä niitä suoraan myös itse.
- Myyntiin asetettavista asunnoista pyydetään kiinteistövälittäjien hinta-arviot ja välitystarjoukset, joiden perusteella toimeksiannon suorittaja valitaan. Sama kohde voidaan antaa useammalle välittäjälle myytäväksi
- Haastavimmat myyntikohteet (esim. Kotkansaaren sairaala tai Tiutisen koulu) edellyttävät yleensä niiden käyttötarkoituksen muutosta kiinteistökehityksen keinoin. Tuloksena voi syntyä esim. uusia koteja, toimisto- tai harrastustiloja. Kiinteistökehityskohteissa kaupunki pyrkii edesauttamaan uuden käyttötarkoituksen löytymistä. Kiinteistökehittäjien kanssa haetaan uusia tapoja hyödyntää tontin tai rakennuksen potentiaali. Muutosta voidaan myös tukea kaavoituksella.
- Kiinteistökehittämistä vaativista kohteista teetetään arviokirjat. Arviokirja toimii kauppahinnan määrittelyn pohjana.

- Kehityskohteille haetaan kumppaneita, joiden kanssa etsitään kohteelle uutta käyttöä. Kehitystyön mahdollistamiseksi voidaan kumppanin kanssa tehdä esisopimus kehittämisen aikaisista toimista ja tontin luovutuksesta. Esisopimuksen kesto rajataan kaupungin edut huomioiden.

- *Myyntin internetsivut pidetään ajantasalla*
- *Kaupungin vapaiden tilojen ylläpito Cursorin tilarekisterissä*
- *Välittäjämyyntiin soveltuvien kohteiden aktivoiminen*
- *Rakennusliikkeiden ja kiinteistökehittäjätahojen kontaktointi*
- *Markkinointisuunnitelman laatiminen ja eri kanavien hyödyntäminen*

3.4 Hankkeiden ohjauksen kehittäminen

Talonrakennushankkeen ohjaus ratkaisee miten toimitiloille ja kyseiselle hankkeelle asetetut tavoitteet toteutuvat. Ohjausta kehitetään seuraavasti:

- Talonrakennushankkeiden prosessia ohjataan Talonrakennuksen hankeohjeiden mukaisesti. Talonrakennuksen hankeohje päivitetään tarvittaessa (edellinen päivitys on tehty 2020).
- Rakennushankkeeseen ryhtyvänä, toimitilahallinto nimeää kullekin investointihankkeelle työryhmän (3-5 henkilöä) ohjaamaan hankkeen suunnittelua ja toteutusta siten, että hankkeelle asetetut toiminnalliset ja taloudelliset tavoitteita saavutetaan. Työryhmä seuraa ja ohjaa hanketta hankesuunnittelusta käyttöönottoon saakka.
- Hankkeen tavoitteenasettelua selkeytetään ja sen ohjaavuutta vahvistetaan siten, että tavoitteet hankkeen kustannuksien, tilojen toiminnallisuuden, terveellisyyden ja turvallisuuden osalta saadaan kaikkien osapuolien yhteisiksi tavoitteiksi. Lisäksi tulee huomiotavaksi rakennusten energiatehokkuus ja arkkitehtoniset tavoitteet.
- Talonrakennushankkeiden suunnittelun laadunvarmistuksen turvaamiseksi on laadittu eri suunnittelualojen suunnitteluohjeet, joita noudatetaan uudishankkeissa ja peruskorjaushankkeissa soveltuvien osin.
- Talonrakennushankkeiden suunnittelunohjauksen ja valvonnan laatuun panostetaan osaamista kehittämällä.

3.5 Eri hankintamallien tarkoituksenmukainen soveltaminen

Toimitilojen hankinta- ja ylläpitomalleista useimmat ovat jo nykytilanteessa käytössä. Eri tilojen odotettavissa olevat käyttöajat, monikäyttöisyys, toimivuus, liikennetarve, käyttötarpeiden pysyvyys ja tilojen saatavuus poikkeavat toisistaan. Kokonaistaloudellisuus syntyy useiden tekijöiden vaikutuksesta. Siksi on tarkoituksenmukaista selvittää kunkin hankittavan kohteen taloudelliset vaikutukset ja valita hankinnalle, rahoitukselle ja ylläpidolle kokonaistaloudellinen tapa.

- Toimitiloja voidaan hankkia omaan taseeseen, kiinteistöleasingillä, vuokraamalla ja elinkaarimallilla sekä erilaisin yhdistelmin ja parhaiten soveltuvien rahoituksen ja ylläpidon mallein
- Lyhyen käyttöajan tapauksessa myös siirrettävät tilat voivat olla vaihtoehto ja niitä voidaan hyödyntää esim. kiertävinä väistötiloina.
- Valintojen perusteena on tapauskohtainen arviointi ja kokonaistaloudellinen vaikutus kaupungille ja palvelutuotannolle

4. HYVINVOINTIALUEUUDISTUKSEN VAIKUTUKSET

4.1 Hyvinvointialueuudistuksen vaikutukset toimitiloihin

2019 aloittaneen vapaaehtoisen kuntayhtymän (Kymsote) ja vuoden 2023 alusta voimaan tulleen hyvinvointialueuudistuksen myötä kaupungin toimitilaomaisuuden käyttöaste on pienentynyt sote-palveluverkkojen muutosten johdosta. Hyvinvointialueen (HVA) palveluverkkomuutokset ovat vaikuttavat kunnilta vuokrattujen tilojen määrään jatkossakin. Kotkan toimitilojen osalta varaudutaan HVA:n käytössä olevan tilojen vähenevän jatkossa.

UUDISTUKSEN TOIMITILAVAIKUTUKSIIN VARAUTUMISEN TOIMENPITEET:

- Kaikissa sote-palvelujen tilakysymyksissä ja erityisesti investoinneissa huomioidaan järjestämisvastuun muutos.
- Hyvinvointialueelle vuokrattavat tilat pidetään käyttökunnossa ja niihin voidaan investoida, mikäli hyvinvointialue sitoutuu investoinnin kattavaan vuokrasopimukseen. Investoinneissa huomioidaan kunkin tilan odotettavissa oleva asema tulevassa hyvinvointialueen palveluverkossa.
- Hyvinvointialueen käyttöön siirtyvien toimintojen pysyminen Kotkassa pyritään turvaamaan. Uusien sote-investointien sijoittumista Kotkaan edistetään kaavoituksella ja tarjoamalla kaupungin omistamaa rakennuskantaa myös yksityisille sote-alan toimijoille.

SOTE-/PELA-KIINTEISTÖJEN YHTIÖITTÄMINEN TAI MYYNTI:

- Hyvinvointialueelle vuokrattujen tilojen yhtiöittämisvelvoitteeseen varaudutaan. Kohteet salkutetaan C-salkkuun ja ne myydään tai yhtiöitetään lain edellyttämässä määräajassa eli 2026 loppuun mennessä.
- Lisäksi kaupunki omistaa muita tiloja, joissa käyttäjänä on kokonaan tai osittain tiloja muu sote-toimija. Myös näiden salkutus C-salkkuun ja tavoitteena myynti tai yhtiöittäminen 2026 loppuun mennessä
- *Poikkeuksena hyvinvointialueelle vuokratuista tiloista on terveydenhoitajien/kuraattorien tilat kouluilla, jotka eivät aiheuta toimenpiteitä salkutuksen suhteen, vaan pääkäyttötarkoitus määrittää koulukäytössä olevien koulujen kuuluvan A-salkkuun.*

5. LINJAUKSIA

KONSERNIYHTIÖT JA TOIMITILAHALLINTO

- Kotkan kaupungin toimitilahallinto ja konserniyhtiöt tekevät yhteistyötä toimitilojen hankintaan, vuokraamiseen, myymiseen ja muuhun tilahallinnointiin liittyen. Yhteistyössä huomioidaan kaupunkikonsernin kokonaisuus.
- Konserniyhtiöiksi on tässä huomioitu Kotkan Asunnot Oy, Kotkan Julkiset Kiinteistöt Oy (myöh. JuKi), KyAMK kiinteistöt Oy, Cursor Oy ja Ekami, eli yhtiöt joiden toimintaan liittyy toimitilamarkkinoilla toimiminen tai niiden toimitilakanta voi vaikuttaa kaupungin tilahallintaan.
- Kotkan kaupungin toimitilahallinto ja konserniyhtiöt huomioivat toistensa tilatarjonnan järjestäessään tiloja toiminnoilleen Kotkassa.
- Toimitilahallinto kokoaa konserniyhtiöiden kanssa yhteistyöryhmän, jossa toimitiloja ja niihin liittyviä tulevaisuuden tarpeita tarkastellaan kokonaisuutena.

MYyntIPERIAATTEET

- Rakennusten ja kiinteistöjen myyntivaltuudet ja euromääräiset rajat osoitetaan kaupungin hallintosäännössä ja sitä täydentävissä toimintasäännöissä.
- Rakennusten myynnin toteuttamisessa pääsääntönä on avoin ja julkinen tarjouskilpailu. Mikäli tarjouskilpailu ei johda tyydyttävään hintaan, myyntiä voidaan jatkaa neuvottelumenettelyllä. Sekä tarjouskilpailussa että neuvottelumenettelyssä kaupunki käyttää tarvittaessa kiinteistövälittäjää.
- Asuntojen myynti toteutetaan välittäjämyyntinä

kiinteistövälittäjien hinta-arvioiden pohjalta.

- Kiinteistökehittämistä vaativista kohteista teetetään arviokirjat. Arviokirja toimii kauppahinnan määrittelyn pohjana. Kohteille haetaan kumppaneita, joiden kanssa etsitään kohteelle uutta käyttöä. Kehitystyön mahdollistamiseksi voidaan kumppanin kanssa tehdä esisopimus kehittämisen aikaisista toimista ja tontin luovutuksesta.
- Talouden vastuualue osallistuu myyntien valmisteluun ja kohteiden myyntilimiittien määrittelyyn.
- Mikäli valmisteilla oleva myynti aiheuttaa alaskirjaustarpeen tulee myynti ottaa huomioon talousarviossa tai sille tulee hakea talouden vastuualueen puolto.

KAUPUNGIN OMISTAMIEN TAI HALLINNOIMIEN TILOJEN LUOVUTTAMINEN TAPAHTUMAKÄYTTÖÖN

- Tavoitteena on saada rakennuksien käyttöastetta nostettua ja tehdä Kotkaa houkuttelevaksi tapahtumien järjestämispaikaksi. Tapahtumien saaminen Kotkaan parantaa kaupungin elinvoimaisuutta, ja ne tuovat myös kaupunkiin kaivattua ns. ”tekemisen meininkiä”.
- Kotkalaiset yleishyödylliset yhteisöt ja seurat ovat ensisijaisia ulkopuolisia tilojen käyttäjiä. Näille toimijoille tila luovutetaan pääsääntöisesti hinnalla, joka peittää tilan käytöstä syntyvät kustannukset. Keskustakirjaston auditorio on anomuksesta varattavissa yleishyödyllisiin, maksuttomiin ja kaikille avoimiin tilaisuuksiin ilmaiseksi.
- Kaupungin varattavissa olevista tiloista suurin osa on liitetty yhtenäiseen varaus- ja laskutusjärjestelmään, jota käyttää asiakaspalvelupiste Ruori
- Tilojen yhtenäinen varauskäytäntö kehitetään koskemaan koko varattavissa olevaa tilakantaa siten, että tilojen varsinaisten käyttäjien tehtäviä helpotetaan ja hallinta tilojen käyttöön säilytetään
- Tilojen käyttöehdot ja hinnoittelu esitetään nettisivulla, josta asiakas voi tehdä varauskyselyn
- Tiloja voidaan luovuttaa tapahtumakäyttöön hakemuksen pohjalta myös yrityksille, jolloin luovutusehdoissa ja hinnoittelussa huomioidaan tapahtuman kaupallinen luonne, ja tapauskohtaisesti tapahtuman vaikutus kaupungin elinvoimaan.
- Meripäivien tilavuokraus voi poiketa yllä mainituista vuokrausehdoista, ja tapahtuma-alueen tilavuokraukset järjestetään keskitetysti kulttuurin palvelualueen ja meripäiväorganisaation kautta

PALVELUTUOTANNON ULKOPUOLELLA OLEVIENTILOJEN ULOSVOUKRAUS:

Kaupunki omistaa tiloja, jotka eivät ole sen omassa palvelutuotantokäytössä. Näitä tiloja voidaan vuokrata eri toimijoille. Vuokratuotoilla katetaan tilojen ylläpito- ja pääomakustannuksia.

- Vuokrasopimukset voivat olla määräaikaista tai voimassa toistaiseksi
- Tilavuokrauksia voidaan tehdä neuvottelumenettelyllä ja kilpailuttamalla
- Tiloja voidaan vuokrata yrityksille markkinahintaisella vuokralla. Vuokrauksissa tarkistetaan, että vuokraus on kuntalain mukainen ja hinnoittelu noudattaa valtiontukisäännöksiä.
- Tiloja voidaan vuokrata yhdistyksille sekä 3. ja 4. sektorin toimintaan markkinahintaisella vuokralla tai perustellusta syystä myös tätä alemmalla vuokralla. Perusteet voivat liittyä toiminnan sosiaaliseen arvoon ja sen kansalaisyhteiskuntaa tukevaan luonteeseen tai myös kaupungin tarpeeseen saada käyttöä säilytettävään rakennukseen.
- Kaupunki pyrkii minimoimaan asuntojen ja asunto-osakkeiden omistuksensa. Kaupunki ei kartuta asuntokantaa asuntopoliittisten tavoitteiden toteuttamiseksi. Omistuksessa olevia asuintiloja voidaan vuokrata asuinkäyttöön ilman erityistä vuokralaisvalintaa markkinahintaisilla vuokrasopimuksilla. Kaupunki ei ylläpidä jonotuslistaa omistamiinsa asuntoihin.
- Kaupunki voi omistaa erityiseen palvelukäyttöön osoitettuja asuntoja, jotka mahdollistavat esimerkiksi tuetun asumisen ilman laitospaikkaa.

- Kaupunki voi omistaa vähäisen määrän asuntoja, joiden tarkoituksena on helpottaa paikkakunnalle muuttamista esim. rekrytointien yhteydessä. Näitä asuntoja voidaan vuokrata uusille työntekijöille markkinahintaan.
- Vuokrauksissa, joihin liittyy kaupungin tavoitteiden mukaista, vetovoimaa tuottavaa palvelutuotantoa tai kaupungin omaisuuden ylläpitoa, käsitellään tilavuokra ja kaupungille tuotettujen palvelujen arvo toisistaan erillisinä.
- Tyhjillään olevia tiloja, joihin ei ole vireillä käyttöä tai muita toimenpiteitä, voidaan osoittaa määräaikaiseen käyttöön kaupungin eri vastualueille käyttökustannusten korvausperiaatteella.

Hyvinvointialueuudistuksen voimaantultua Toimitilahallinto on vuokrannut tiloja eri toimipisteissä 2023 aloittaneen Hyvinvointialueen käyttöön. Nämä vuokraukset ovat ns. ulkoisia vuokrauksia. Hyvinvointialue uudistukseen liittyvän lainsäädännön mukaan kunnan omistamat HVA:lle vuokratut tilat tulee yhtiöittää tai myydä 2026 loppuun mennessä.

Myös muiden toimitilakohteiden yhtiöittämistarpeita/-mahdollisuuksia voidaan käsitellä Toimitilaohjelmaan liittyvän salkutuksen laadinnan yhteydessä, omistajaohjaus huomioiden.

6. TILAVUOKRIEN MÄÄRITTÄMINEN

6.1 Sisäisten vuokrien määrittäminen

Kotkassa on käytössä sisäisten vuokrien menettely, jossa vuokra muodostuu pääoma- ja ylläpitovuokrasta. Sisäisten vuokrien avulla käyttäjille määritellään tilan käytöstä perittävä korvaus. Sisäisellä vuokralla esitetään kiinteistön pääoma- ja ylläpitokustannukset kaupungin kulurakenteessa.

Pääomavuokrassa huomioidaan kiinteistövarallisuuden kustannus ja sen peruskorjaustarpeet. Pääomavuokran määrittämisen lähtökohtana ovat sitoutunut pääoma ja käytettävät laskentatekijät (korkotekijä 4%, korjausvastike 1,25%). Sovittujen arvonmäärittämissääntöjen ja korkotekijän avulla lasketaan tuotto sitoutuneelle pääomalle.

Ylläpitokustannukset muodostuvat kiinteistön ylläpitopalveluista, käyttöpalveluista ja käyttäjäpalveluista tilan haltijan määrittelemällä laajuudella. Ylläpitovuokralla kohdennetaan edellä mainitut kustannuserät kiinteistökohtaisesti. Kiinteistökohtaisuudella tilojen haltija voi vaikuttaa tulevien vuosien ylläpitovuokran määrään.

Sisäisten vuokrausten periaatteita täsmennetään vuokrasuhteen keston osalta siten, että tiloihin tehty investointi tulee katetuksi vuokra-aikana. Uudiskohteissa vuokra-aika on jatkossa vähintään 15 vuotta, perusparannuskohteissa vähintään 5 vuotta.

Sisäisten vuokrien määrittelyperusteista verrokkikunnissa on valmistui erillinen selvitys lokakuussa 2023. Selvityksen mukaan Kotkassa käytössä olevat sisäisen vuokrien määrittelytavat ja vuokratasot vertautuvat hyvin verrokkikuntien vastaaviin.

Kuitenkin jos jatkossa koetaan muutostarpeita Kotkassa käytössä olleeseen sisäisten vuokrien määrittämisjärjestelmään, voidaan sitä koskeva muutosprosessi käynnistää.

6.2 Ulkoa vuokraukset

Kaupungin ulkoisilta vuokranantajilta vuokraamista tiloista toimitilahallinto neuvottelee tapauskohtaisesti tilahankinnan kannalta hyväksyttävän vuokran. Vuokran määrään vaikuttavat vuokrauksen ominaisuudet (laatu, ikä, kunto, sijainti) sekä mm. siihen mahdollisesti tehtävät muutostyöt. Myös vuokrasopimuksen kestolla on vaikutus vuokran suuruuteen.

D/1344/10.03.05.01/2024

66 § Hyvinvoinnin ja työllisyyden vastuualueen toimitilat, hankesuunnitelma

Hyla 9.4.2024 § 43

Valmistelijat: Hyvinvointijohtaja Kati Homanen, puh. 040 352 8947
Toimitilapäällikkö Tero Huusko, puh. 040 631 8132
Kaupunginarkkitehti Leila Hietala, p. 040 530 4254
Työllisyyskoordinaattori Eva Virtanen, puh. 040 120 8713

Tiivistelmä: Hyvinvoinnin ja työllisyyden vastuualueen toimitilatarveselvitys on hyväksytty hyvinvointilautakunnassa 12.12.2023 § 186, kaupunkirakennelautakunnassa 13.12.2023 § 139 ja kaupunginhallituksessa 18.12.2023 § 355.

Julkiset työvoimapalvelut siirretään valtiolta kunnille 1.1.2025 alkaen. Kunnat ovat jatkossa vastuussa edellä mainitusta toiminnasta. Etelä-Kymenlaakson työllisyyspalveluiden vastuukuntana on vuoden 2025 alusta alkaen Kotkan kaupunki. Työvoimapalvelut tulevat sijoittumaan hyvinvoinnin ja työllisyyden vastuualueen alaisuuteen. Tavoitteena on luoda yksi yhteinen julkisen hallinnon asiakaspalveluverkosto. Toimitilat tarvitaan noin 110 työntekijälle.

Tarveselvitysvaiheessa tehtiin päätös, että toimitilat sijoittuvat Kotkan Julkiset Kiinteistöt Oy:n omistamaan Savottaan os. Mussalontie 428, 48310 Kotka. Tiloihin sijoittuvat toiminnot Kaakkois-Suomen TE –toimiston Kotkan toimipaikasta (os. Laivurinkatu 3 B, 48100 Kotka) ja maahanmuuttajien ohjaus ja neuvonta Moona sekä kotoutumisen alkuvaiheen palvelut Kuntalasta (os. Karhulantie 46, 48600 Kotka). Hyvinvoinnin ja työllisyyden vastuualueen toiminta on jo sijoittuneena Savotan itäsiipeen. Muita toimijoita rakennuksessa ovat mm. hyvinvointialueen kotihoito, Karttaako toimisto, StSec vartiointin toimisto ja puheterapeutti Puhekupla sekä Catering Vanikka.

Talousvaikutukset: Tilahankinnan käyttötalousvaikutukset muodostuvat tilavuokrista. Hankesuunnitelman mukaisten tilojen kokonaisvuokra-arvio on 323 952 €/v. (Tavoitehintaa arvio tiloissa vuokranantajan toimesta tehtäville muutoksille on 1 924 000 € alv 0 %.)

Esittelyteksti: Kotkan kaupunki on ilmoittanut työ- ja elinkeinoministeriöön, että valtion toimitiloja ei oteta vastaan uudistuksessa. Soveltuvia tiloja on etsitty tarveselvitysvaiheessa sekä kaupungin omista että kaupunkikonsernin omistamista tiloista. Samalla on tehty päätös, että koko hyvinvoinnin ja työllisyyden vastuualue sijoittuu samoihin tiloihin. Yhteisen toimitilan tarkoituksena on integroida siirtyvä henkilöstö osaksi Kotkan kaupungin organisaatiota. Toimitilaan on sijoittumassa yhteensä noin 110 työntekijää.

Toimitilatarveselvityksessä esitettiin sijoittumiselle neljä vaihtoehtoista kohdetta:

Pöytäkirjan tarkastusmerkintä

Jylppy, os. Takojantie1
XAMKin Metsolan kampus, os. Pääskysentie 1
Kotkansaaren vanha terveysasema, os. Keskuskatu 30
Savotta, os. Mussalontie 428

Esitettyjen sijoitusvaihtoehtojen joukosta parhaiten toimintaan soveltuvaksi päädyttiin tarveselvityksessä esittämään Kotkan Julkiset Kiinteistöt Oy:n omistamaan Savottaan osoitteessa Mussalontie 428, 48310 Kotka.

Tulevien tilojen tulee soveltua laajamittaisen kasvokkaisen asiakaspalvelun lisäksi tehokkaaseen yhteistoimintaan kaupungin eri toimijoille ja soveltuvien osin yhteistoimintaan hyvinvointialueen kanssa. Suunnittelussa tulee ottaa huomioon Julkisen hallinnon strategian linjaukset ja käynnissä olevan valtion palvelu- ja toimitilaverkkouudistuksen toimeenpano. Tavoitteena on luoda yksi yhteinen julkisen hallinnon asiakaspalveluverkko yhteistyössä Kelan, kuntien ja soveltuvilta osin hyvinvointialueiden kanssa vuoteen 2030 mennessä.

Ohjaamotoiminnalle mahdollistetaan tilat myös Savotalla.
Nuorisovaltuustolta on pyydetty kommentit Ohjaamon toiminnan mahdollistamiselle Savotan tiloissa.

Hankkeen kiireellisyyden takia suunnittelu on edennyt samanaikaisesti hankesuunnitteluna kanssa. Rakennustöiden valmistelu voidaan aloittaa heti, kun kaupunginhallitus on hyväksynyt hankesuunnitelman. Suunnittelu valmistuu huhtikuussa, rakennuslupa on jätettävä huhtikuun aikana. Rakentamisaika on 6/24–11/24. Tilojen oltava 12/2024 käyttöön otettavissa ja kalustettuna. Toiminta käynnistyy uusissa tiloissa 2.1.2025.

Kotkan kaupungin toimitilahallinto vuokraa Hyvinvoinnin ja työllisyyden vastualueen käyttöön tulevat tilat Kotkan Julkiset Kiinteistöt Oy:ltä. Tilojen perusvuokraksi muodostuu n. 12 133 €/kk, jonka lisäksi tilojen vuokranantajalle maksetaan ns. investointivuokraa toteutuvien muutuskustannuksien mukaan 14 863 €/kk (Investointivuokra-arvion perusta: 80% muutoksista tilamuutoksista johtuvia).

Liitteet: Hankesuunnitelma liitteineen

Esittelijä: Hyvinvointijohtaja Kati Homanen

Ehdotus: Hyvinvointilautakunta päättää hyväksyä hyvinvoinnin ja työllisyyden vastualueen toimitilojen hankesuunnitelman ja lähettää sen kaupunkirakennelautakunnalle käsiteltäväksi.

Päätös: Päätettiin ehdotuksen mukaisesti ja edelleen lähettää sen kaupunkirakennelautakunnalle käsiteltäväksi.

Pöytäkirjan tarkastusmerkintä

Kara 23.4.2024 § 66

Valmistelijat: Hyvinvointijohtaja Kati Homanen, puh. 040 352 8947
Toimitilapäällikkö Tero Huusko, puh. 040 631 8132
Kaupunginarkkitehti Leila Hietala, p. 040 530 4254
Työllisyyskoordinaattori Eva Virtanen, puh. 040 120 8713

Liitteet: Hankesuunnitelma liitteineen

Esittelijä: Tekninen johtaja Päivi Ala-Vannesluoma

Ehdotus: Kaupunkirakennelautakunta päättää hyväksyä hyvinvoinnin ja työllisyyden vastuualueen toimitilojen hankesuunnitelman ja lähettää sen kaupunkihallitukselle hyväksyttäväksi.

Asian käsittely: Tekninen johtaja Päivi Ala-Vannesluoma esitteli asian ja teki uuden päätösehdotuksen: Kaupunkirakennelautakunta esittää kaupunginhallitukselle, että hyvinvoinnin ja työllisyyden vastuualueen toimitilojen hankesuunnitelma keskeytetään Savotan osalta.

Puheenvuoroja asiassa käyttivät Saku Sorsa, Pia Hurtti, Kai Savolainen, Päivi Pirtilä, Tero Huusko, Päivi Leijamaa, Pirjo Tujula ja Henri Herranen.

Päätös: Kaupunkirakennelautakunta esittää kaupunginhallitukselle, että hyvinvoinnin ja työllisyyden vastuualueen toimitilojen hankesuunnitelma keskeytetään Savotan osalta.

Toimeenpano: Ote: Kaupunginhallitus

Ei oikaisuvaatimusohjetta (Kuntal 136 §)

Pöytäkirjan tarkastusmerkintä



Kotkan kaupunki
Tekniset palvelut

HYVINVOINNIN JA TYÖLLISYYDEN VASTUUALUEEN TOIMITILAT

**HANKESUUNNITELMA
3.4.2024**

SISÄLLYSLUETTELO

1	TIIVISTELMÄ	3
2	JOHDANTO	3
3	NYKYISET TILAT JA TOIMINNOT	4
4	TOIMINNAN ASETTAMAT TAVOITTEET	5
5	MITOITUSPERUSTEET JA TILAOHJELMA	6
6	KAAVATILANNE	7
7	TILOJEN KUNTO JA TARVITTAVAT TOIMENPITEET	9
8	LUPAMENETTELYT JA VIRANOMAISTOIMET	11
9	KIINTEISTÖNPIDON ASETTAMAT TAVOITTEET	11
10	IRTAIMISTOHANKINTA	12
11	HANKKEEN AIKATAULU	12
12	TAVOITEHINTA-ARVIO JA ALUSTAVA LASKELMA KÄYTTÖTALOUDESTA	12
13	HANKESUUNNITTELUTYÖRYHMÄ	13
14	LIITTEET	13

1. TIIVISTELMÄ

Hyvinvoinnin ja työllisyyden vastuualueen toimitilarveselvitys on hyväksytty hyvinvointilautakunnassa 12.12.2023 § 186, kaupunkirakennelautakunnassa 13.12.2023 § 139 ja kaupunginhallituksessa 18.12.2023 § 355.

Julkiset työvoimapalvelut siirretään valtiolta kunnille 1.1.2025 alkaen. Kunnat ovat jatkossa vastuussa myös em. toiminnasta. Etelä-Kymenlaakson työllisyyspalveluiden vastuukuntana on vuoden 2025 alusta alkaen Kotkan kaupunki. Työvoimapalvelut tulevat sijoittumaan hyvinvoinnin ja työllisyyden vastuualueen alaisuuteen. Tavoitteena on luoda yksi yhteinen julkisen hallinnon asiakaspalveluverkosto. Toimitilat tarvitaan noin 110 työntekijälle.

Tarveselvitysvaiheessa tehtiin päätös, että toimitilat sijoittuvat Kotkan Julkiset Kiinteistöt Oy:n omistamaan Savottaan os. Mussalontie 428, 48310 Kotka. Kotkan kaupunki vuokraa ko. tilat Kotkan Julkiset Kiinteistöt Oy:ltä. Tiloihin sijoittuvat toiminnot Kaakkois-Suomen TE –toimiston Kotkan toimipaikasta (os. Laivurinkatu 3 B, 48100 Kotka) ja maahanmuuttajien ohjaus ja neuvonta Moona sekä kotoutumisen alkuvaiheen palvelut Kuntalasta (os. Karhulantie 46, 48600 Kotka). Hyvinvoinnin ja työllisyyden vastuualueen toiminta on jo sijoittuneena Savotan itäsiipeen. Muita toimijoita rakennuksessa ovat mm. hyvinvointialueen kotihoito, Karttaako toimisto, StSec vartioinnin toimisto ja puheterapeutti Puhekupla sekä Catering Vanikka.

Huonetilaohjelma päättyy hyötypinta-alaan 1136 hym² korjattavien tilojen osalta. Rakennuksessa ei ole tehty peruskorjausta, vaan siellä on toteutettu erillisiä korjauksia ja muutoksia vuosien varrella. Tässä yhteydessä korjattavissa tiloissa tehdään muutoksen edellyttämät LVI- ja sähkömuutokset sekä tarvittavat rakennustekniset korjaukset.

Asemakaavassa on merkintä YO eli opetustoimintaa palveleva korttelialue. Hankkeelle on haettava rakennuslupa.

Savotta sijaitsee bussireittien 12, 13, 20 ja 27 varrella. Piha-alueella on runsaasti autopaikkoja ja niiden lisäksi tarvitaan autopaikkoja liikuntaesteisten pysäköintiin ja latauspisteitä sähköautoille.

Tavoitehinta-arvio kiinteistöön tehtäville muutoksille on 1 924 000 € alv 0 %, joka muodostuu pääasiassa vuokralaismuutoksista ja osittain vuokranantajan vastuulle kuuluvista töistä. Vuokratilojen kokonaisvuokraksi on arvioitu muodostuvan 26 996 €/kk, 323 952 €/v

2. JOHDANTO

Hyvinvoinnin ja työllisyyden vastuualueen toimitilarveselvitys on hyväksytty hyvinvointilautakunnassa 12.12.2023 § 186, kaupunkirakennelautakunnassa 13.12.2023 § 139 ja kaupunginhallituksessa 18.12.2023 § 355.

Julkiset työvoimapalvelut siirretään valtiolta kunnille 1.1.2025 alkaen. Samaan aikaan uudistuu myös laki kotoutumisen edistämisestä ja kunnat ovat jatkossa vastuussa myös em. toiminnasta. Etelä-Kymenlaakson työllisyyspalveluiden vastuukuntana on vuoden 2025 alusta alkaen Kotkan kaupunki.

Työvoimapaalvelut tulevat sijoittumaan hyvinvoinnin ja työllisyyden vastuualueen alaisuuteen.

Kotkan kaupunki on ilmoittanut työ- ja elinkeinoministeriöön, että valtion toimitiloja ei oteta vastaan uudistuksessa. Soveltuvia tiloja on etsitty tarveselvitysvaiheessa sekä kaupungin omista että kaupunkikonsernin omistamista tiloista. Samalla on tehty päätös, että koko hyvinvoinnin ja työllisyyden vastuualue sijoittuu samoihin tiloihin. Yhteisen toimitilan tarkoituksena on integroida siirtyvä henkilöstö osaksi Kotkan kaupungin organisaatiota. Toimitilaan on sijoittumassa yhteensä noin 110 työntekijää.

Toimitilatarveselvityksessä esitettiin sijoittumiselle neljä vaihtoehtoista kohdetta:

- Jylppy, os. Takojantie1
- XAMKin Metsolan kampus, os. Pääskysentie 1
- Kotkansaaren vanha terveysasema, os. Keskuskatu 30
- Savotta, os. Mussalontie 428

Esitettyjen sijoitusvaihtoehtojen joukosta parhaiten toimintaan soveltuvaksi päädyttiin tarveselvityksessä esittämään Kotkan Julkiset Kiinteistöt Oy:n omistamaan Savottaan osoitteessa Mussalontie 428, 48310 Kotka. Muita toimijoita rakennuksessa ovat kotihoito, Karttaako toimisto, StSec vartioinnin toimisto ja puheterapeutti Puhekuula.

3. NYKYISET TILAT JA TOIMINNOT

Kaakkois-Suomen TE-toimiston Kotkan toimipaikka

Kaakkois-Suomen Kotkan toimipaikka sijaitsee nykyisin Kotkansaarella Senaatilta vuokratuissa tiloissa valtion virastotalossa os. Laivurinkatu 3 B, 48100 Kotka. TE-toimiston käytössä on 2. kerroksessa aulatile ja asiakaspalveluhuoneita, 3. kerroksessa on taustatyötiloina työhuoneita, neuvotteluhuoneita, arkistohuoneita ja sosiaalityötiloja. Lisäksi TE-toimistolla on käytettävissä muissa kerroksissa yksittäisiä arkisto- ja kokoustiloja sekä henkilöstötila. Senaatin omistamien tilojen käyttö päättyy 31.12.2024.

Hyvinvoinnin ja työllisyyden vastuualue

Hyvinvoinnin ja työllisyyden vastuualueen toimipiste sijaitsee Savotan itäpäädyssä. Hyvinvoinnin ja työllisyyden vastuualueen lisäksi tiloissa työskentelee liikuntapalveluiden työntekijöitä. Tilaa on yksiköiden käytössä nykyisin yhteensä noin 665 m². Toiminta näissä tiloissa jatkuu ennallaan.

Maahanmuuttajien ohjaus ja neuvonta Moona ja kotoutumisen alkuvaiheen palveluiden toimitilat sijaitsevat Kuntalassa os. Karhulantie 46, 48600 Kotka. Tilaa on maahanmuuttajapalveluiden käytössä noin 277 m². Toiminta tiloissa päättyy 31.12.2024.

Ohjaamo

Ohjaamo sijaitsee yhteisötilo Messissä osoitteessa Kirkkokatu 22. Ohjaamalla on käytettävissä tilaa 124 m². Nuorisotoimen toiminta jatkuu edelleen Messin tiloissa.

4. TOIMINNAN ASETTAMAT TAVOITTEET

Tulevien tilojen tulee soveltua laajamittaisen kasvokkaisen asiakaspalvelun lisäksi tehokkaaseen yhteistoimintaan kaupungin eri toimijoille ja soveltuvin osin yhteistoimintaan Hyvinvointialueen kanssa. Suunnittelussa tulee ottaa huomioon Julkisen hallinnon strategian linjaukset ja käynnissä olevan Valtion palvelu- ja toimitilaverkkouudistuksen toimeenpano. Tavoitteena on luoda yksi yhteinen julkisen hallinnon asiakaspalveluverkko yhteistyössä Kelan, kuntien ja soveltuvilta osin hyvinvointialueiden kanssa vuoteen 2030 mennessä.

esteettömyys ja turvallisuus

Esteettömyyden toteuttaminen rakennuksissa tarkoittaa sitä, että tilojen täytyy soveltua myös sellaisten henkilöiden käyttöön, joiden kyky liikkua tai toimia on rajoittunut. Esteetöntä rakennusta toteutettaessa siellä on oltava mm. inva-wc ja tiloihin on päästävä esteettömästi sisälle. Esteettömyyden tulee toteutua myös ulkotiloissa.

Oviaukkojen vapaan vähimmäisleveyden on oltava 850 mm, kynnykset saavat olla enintään 20 mm korkeita. Heikkonäköisen henkilön tilanhahmottamiskyky paranee, kun valaistus ja pintojen värikontrastit on oikein suunniteltu. Kuulovammaisen kuunteluolosuhteita helpottaa tilojen hyvä akustiikka. Induktiosilmukka tarvitaan asiakaspalveluun. Sisätilojen opasteiden oikea koko ja sijoitus ovat tärkeitä orientoitumisessa ja mahdollistaa nopean poistumisen vaativassa tilanteessa.

Suunnittelussa on huomioitava turvallisuus. Pohjaratkaisua suunniteltaessa minimoidaan vaaratilanteet. Tiloista tulee olla riittävän turvalliset poistumismahdollisuudet. Turvallisuusjärjestelyihin kuuluvat edellisten lisäksi lukitus- ja muut tekniset turvajärjestelyt. Asiakassisäänkäynnin lukitusta on pystyttävä ohjaamaan keskitetysti. Sekä sisä- että ulkotilojen täytyy olla helposti valvottavia.

Savotta on rakennuksena kaksikerroksinen ja hissiä siellä ei ole. Esteetön sisäänkäynti sekä asiakkaille että henkilöstölle saadaan kuitenkin suoraan toiseen kerrokseen rakennuksen länsipäädystä ja henkilöstölle myös itäpäädystä, kun rakennus sijaitsee rinteessä.

liikennejärjestelyt

Savotta sijaitsee Mussalontielle bussireitin varrella. Mussalontielle palvelun aukioloaikana liikennöi bussit no 12, 13, 20 ja 27.

Asemakaavamääräysten mukaan alueelle on varattava 1 autopaikka kahta toimihenkilöä kohti, 1 autopaikka kolmea oppilasta kohti ja 1 autopaikka

asuntoa kohti. Rakennuksen käyttö on asemakaavan laatimisen jälkeen muuttunut, koulutoimintaa ja oppilaita siellä ei enää ole ja asunnot sijaitsevat toisella tontilla. Henkilöstöä hyvinvoinnin ja työllisyyden vastuualueelle on tarveselvityksessä kirjattu 113 työntekijää. Autopaikkoja henkilöstölle asemakaavamääräyksen mukaan tarvitaan 57 kpl.

Noin tunnin kestäviä asiakastapaamisia on tarveselvityksen mukaisesti noin 300 kpl/viikko. Yhtäaikaista asiakkaita on noin 8 kpl/tunti. Asiointia on myös ilman ajanvarausta. Osa asiakkaista saapuu julkisilla liikennevälineillä tai polkupyörällä. Asiakaspaikoiksi riittänee 30 ap, joista vähintään kolme on mitoitettu liikuntaesteisille. Asiakkaita saapuu myös taksilla, joten taksia varten tarvitaan oma merkitty autopaikka.

Savotan piha-alueella on tällä hetkellä käytettävissä autopaikkoja eri toimijoille kaikkiaan 130 kpl.

Latauspistelain (733/2020) vaatimukset sähköautojen latauspisteille rakennuksissa mukaisesti muissa kuin asuinrakennuksissa (olemassa olevat 31.12.2024 mennessä) latauspisteitä tarvitaan 1 kpl, jos autopaikkoja on 21 kpl tai enemmän. Latauspaikkoja tullaan toteuttamaan Savotan pysäköintialueille vuoden 2024 aikana 10 kpl. Esteettämiä autopaikkoja mitoitetaan 2 kpl ensimmäistä 50 autopaikkaa kohti, jonka jälkeen 1 kpl autopaikkoja alkavaa 50 autopaikkaa kohti.

Polkupyöräpaikkojen mitoituksena voi käyttää 1 ppp/3 työntekijää eli henkilöstölle tarvitaan 38 polkupyöräpaikkaa. Asiakkaille tarvitaan noin 20 polkupyöräpaikkaa.

5. MITOITUSPERUSTEET JA TILAHOJELMA

Suunnittelussa noudatetaan sovelletusti seuraavien RT -korttien ohjeita:

- RT 95-11151 Toimistotilat, yleiset suunnitteluperusteet
- RT 95-11152 Toimistotilat, tilasuunnittelu
- RT 95-11153 Toimistotilat, työpistesuunnittelu

Savotta on aikanaan suunniteltu puutalousoppilaitokseksi ja siellä on isoja luokkatiloja. Niiden muuttaminen mm. isoiksi avotoimistoiksi on luontevaa. Isojen tilojen jakaminen pienemmiksi työhuoneiksi taas on haastavampaa ja tilaohjelmassa esitettyä tilatehokkuutta ei täysin saavuteta. Savotan itäsiivessä on jo hyvinvoinnin vastuualueen käytössä toimistohuoneita, jotka voivat jäädä nykyiseen käyttöönsä. Ne on korjattu vuonna 2023 ja ovat hyvässä kunnossa.

huonetilaohjelma:

huonetila	kpl	pinta-ala yht. m2
Ohjaamo	1	24,5
Ohjaamon työtila	1	26
Ohjaamon työhuone	1	8
Asiakaspalveluhuone	16	146,5
Keittiö / asiakaspalvelu	1	16,5
Asiakaspalvelun aula	1	101,5
Varattava työtila	5	39,5
Työhuone	3	45,5
Avotoimisto	4	332,5
Puhelintila	7	22
Taukotila	1	48
Sosiaalitila- ja wc -tilat	11	83,5
Kokoustila	1	51,5
Varasto	1	14
Siivous	3	13
Tuulikaappi	2	9
Käytävät	7	144,5
Tekniikkatilat	3	9,5
Yhteensä	69	1135,5

6. KAAVATILANNE**Strateginen yleiskaava**

Kotka-Hamina seudun strategisen yleiskaava on valtuuston 10.12.2018 hyväksymä ja oikeusvaikutteinen. Yleiskaavan mukaan sijoittuu Savotta alueelle, joka on osin:

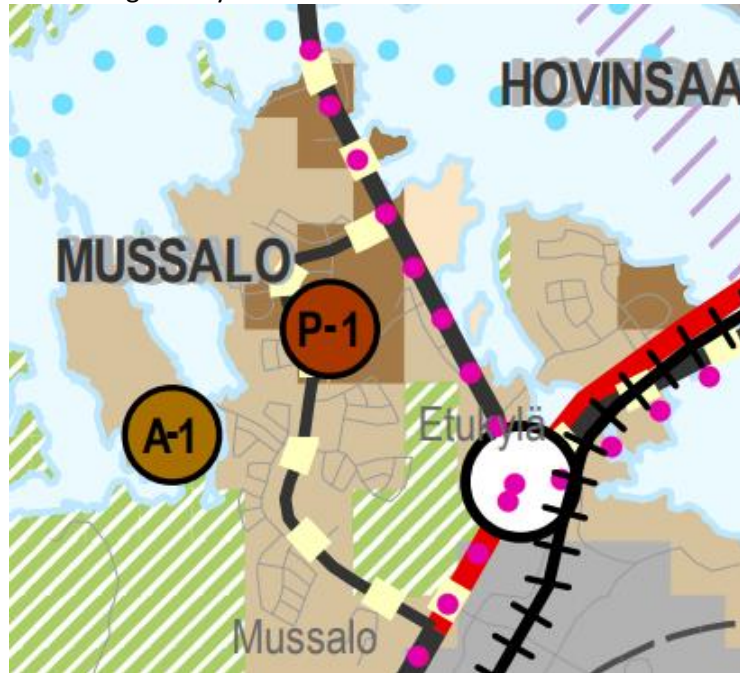
”Intensiivinen taajamatoimintojen alue. Alue on tarkoitettu tiiviiksi ja laadukkaan kaupunkimaisen rakentamisen alueeksi, joka tukeutuu tehokkaaseen joukkoliikenteeseen, kävelyyn ja pyöräilyyn sekä monipuolisiin palveluihin. Alueelle voidaan sijoittaa asumista sekä kauppa -,liike -, toimisto- ja palvelutiloja. Alueen suunnittelussa tulee kiinnittää huomiota alueen kaupunkikuvalliseen ilmeeseen sekä viihtyisyyttä luovien kaupunkielementtien säilyttämiseen ja lisäämiseen. Asuntoalueilta tulee olla yhteydet taajamarakenteen ulkopuolisille laajemmille viheralueille. Merellisten alueiden ja jokivarsien suunnittelussa tulee tavoitella korkealuokkaista ja viimeistelyä kokonaisuutta. Suunnittelussa tulee edistää ranta-alueiden saavutettavuutta. Alue on asemakaavoitettu tai tarkoitettu asemakaavoitettavaksi.”

ja osin:

”Taajamatoimintojen alue. Alue on tarkoitettu pääasiassa asumiseen ja sitä tukevien palvelujen, ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomien työpaikkatoimintojen sekä näihin liittyvän liikenteen, virkistyksen ja yhdyskuntateknisen huollon alueeksi. Uudis- ja täydennysrakentamisen tulee luonteeltaan ja mittakaavaltaan sopeutua ympäristöönsä. Alueelta tulee olla

yhteydet taajamarakenteen ulkopuolisille laajemmille viheralueille. Merellisten alueiden ja jokivarsien suunnittelussa tulee tavoitella korkealuokkaista ja viimeisteltyä kokonaisuutta. Suunnittelussa tulee edistää ranta-alueiden saavutettavuutta. Alue on asemakaavoitettu tai tarkoitettu asemakaavoitettavaksi.”
-aluetta.

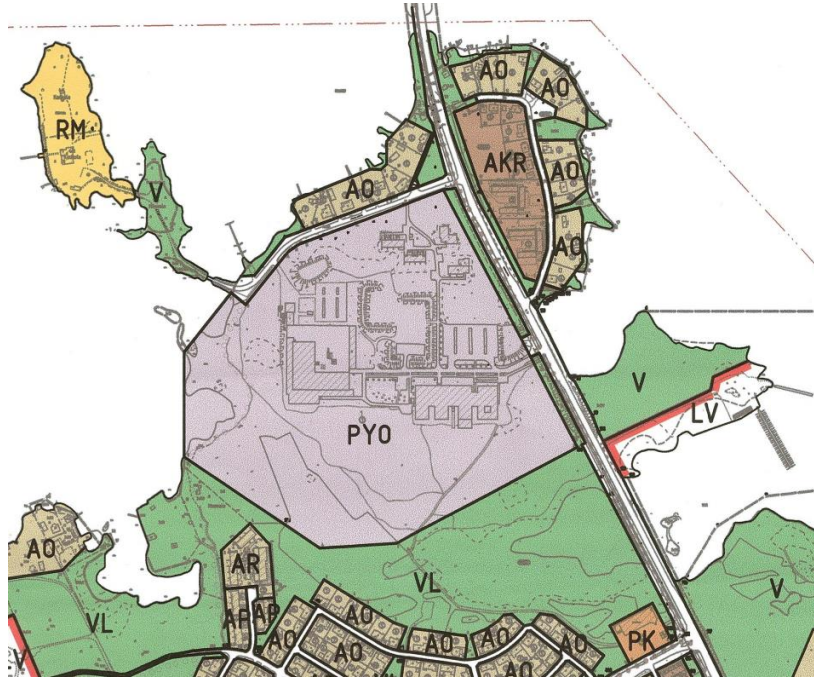
ote strategisesta yleiskaavasta:



Osayleiskaava

Osayleiskaava Y6 Mussalo on kaupunginvaltuuston hyväksymä 22.4.1992. Osayleiskaava ei ole oikeusvaikutteinen. Savotan alue sijoittuu alueelle, joka on osayleiskaavassa määritelty PYO opetustoimintaa palvelevien rakennusten alueeksi.

Ote osayleiskaavasta:



Asemakaava

Savotan alue koostuu neljästä eri kiinteistöstä:

285-22-1-7 (Mussalontie 428a) jolla sijaitsee Savotan päärakennus

285-22-1-8 (Mussalontie 428b/Kärkisaarentie 17)

285-22-1-9 (Savottakuja 6) pysäköintialuetta

285-22-1-10 (Mussalontie 440) rakentamaton alue Savotan ympärillä

Kiinteistöt kuuluvat kaikki YO opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueeseen. Alueella voimassa oleva asemakaava ak 13/76 on vuodelta 1976. Alueelle saa sijoittaa opetustoimintaan liittyviä asuntolarakennuksia ja laitoksen hoidon ja toiminnan kannalta välttämättömiä asuntoja. Korttelialueelle saa kaavan mukaan rakentaa tonttitehokkuudella $e=0,4$ kolmeen kerrokseen. Osa alueesta on määritelty luonnontilassa säilytettäväksi tontin osaksi. Alueelle on varattava 1 autopaikka kahta toimihenkilöä kohti, 1 autopaikka kolmea oppilasta kohti ja 1 autopaikka asuntoa kohti. Korttelialueen länsiosassa on yleiselle jalankululle varattu korttelin osa.

liite 1a, asemakaavaote

liite 1b, asemakaavamääräykset

7. TILOJEN KUNTO JA TARVITTAVAT TOIMENPITEET

Tutkimukset

Sisäilman laatuun liittyviä tutkimuksia vuosilta 2009-2015 Insinööri Studio Oy:

- Ilmanvaihdon kuntotutkimus 2009
- VOC-tutkimusraportti 2013
- Rakenteiden ja sisäilman laadun tutkimusraportti 2014
- Ilmanvaihtokoneiden tutkimusraportti 2015

Lisäksi vesikaton PTS-kartoitus, 5.7.2023, Kattotutka Oy

Radon -mittauksia on tehty vuosina 2021-2022, mittaustulokset ovat normaalilla tasolla.

Korjaukset

Rakennukseen ei ole tehty peruskorjausta, tilamuutoksia ja teknisiä korjauksia on tehty vuosien varrella.

v. 2015 ilmanvaihdon perusparannus

v. 2022 rakenteiden ilmatiiveyden parantaminen, Samskolan tilat

v. 2023 rakenteiden tiiveyden parannus ja pintaremontti hyvinvoinnin ja liikuntatoimen tiloissa

v. 2023 ruokalan remontointi ravintolaksi

Rakenteiden ilmatiiveyttä on parannettu osassa tiloja vuosina 2022–2023, tiivistetyissä tiloissa ilmatiiveys on todennettu merkkiainemittauksin. Länsipäädyssä olevia tarveselvitykseen sisältyviä tiloja ei vielä ole tiivistetty. Rakennuksessa ei ole tehty kokonaisvaltaista kosteus- ja sisäilmateknistä kuntotutkimusta eikä haitta-ainekartoitusta.

Tarveselvityksessä määriteltiin rakenteet korjattavaksi kevyessä korjauksessa vähintään korjaustasoon C Ympäristöministeriön julkaisun 2019:18, s. 38 mukaisesti, jossa rakenteiden ilmatiiviiden parantamiseen tähtäävien korjausten tavoiteikä on 15–20 vuotta. Julkaisussa mainitaan korjaustaso C, joka on pääasiassa pintarakenteisiin liittyvä korjaus ja jossa rakennetta korjataan sen ilmatiiveyttä ja tuuletusta parantamalla. Lisäksi tehdään paikallisia, selkeästi rajattavia vauriokorjauksia. Samalla parannetaan rakenteen kosteusteknistä toimintaa.

Alapohja

Lattiapinnoitteiden kunto ja rakenteiden ilmatiiveys alapohjarakenteisiin ja putkikanaaleihin huomioidaan hankkeessa.

Ulkoseinät

Ulkoseinistä / julkisivuista ei ole tehty kuntotutkimuksia. Aikaisemmissa, rajatuissa tutkimuksissa on havaittu lämmöneristekerroksessa vaurioita ja todennettu ilmavirtaukset sisäilmaan ennen rakenteiden tiiveyden parantamista. Rakenteiden ilmatiiveys kokonaisuudessaan huomioidaan suunnittelussa ja toteutuksessa.

Julkisivut ja ikkunat ovat alkuperäisiä. Katselmuksissa on havaittu huolto / korjaustarvetta ikkuna ja ikkunoiden liittymissä. Julkisivujen ja ikkunoiden huolto / korjaustarve mm. ikkunoiden vesipellit on huomioitava jatkosuunnittelussa ja korjauksissa.

Välipohjat

Välipohjissa ei ole todettuja vaurioita. Ilmatiiveyttä on parannettu ulkoseinien osalta tilakohtaisissa remonteissa. Pintamateriaalit ovat alkuperäisiä. Esim. muovimattojen ja -laattojen asennusaikana pinnoituskosteudet ovat todennäköisesti olleet melko korkeat ja ovat mahdollistaneet tasoitteiden ja

liimojen vaurioitumisen jo asennusvaiheessa. On suositeltavaa huomioida vanhojen pintamateriaalien poistaminen. Ennen korjaustoimenpiteisiin ryhtymistä tulee selvittää materiaaleissa mahdollisesti olevat asbesti ja muut haitta-aineet.

Väliseinät

Osa väliseinistä ei liity ulkoseinälinjalla pilariin, vaan ikkunoiden välisiin rakenteisiin. Em. liittymät tulee huomioida tulevaisuuden toimenpiteissä ilmatiiveyden ja rakenteiden kunnon kannalta.

Yläpohja ja vesikatto

Vesikaton PTS-kartoituksessa on kirjattu useita huoltotoimenpiteitä. Tiedon mukaan huoltotoimenpiteet hoidetaan kiinteistönomistajan toimesta. Tutkimuksissa ei ole havaittu vesikaton osalta sisäilmaolosuhteiden kannalta merkittäviä asioita.

Ilmanvaihto

Ilmanvaihdon peruskorjaus on tehty vuonna 2011. Tilamuutoksista johtuen ilmanvaihtokanavisto päätelaitteineen tulee uusittavaksi lähes kokonaisuudessaan muutosalueella. Rakennusautomaation toiminnallisuus ja iv-järjestelmien puhdistus huomioidaan hankkeessa.

8. LUPAMENETTELYT JA VIRANOMAISTOIMET

Rakennuksen osalle on tulossa julkisivuun liittyvä muutos, jossa ikkunaukkoon sijoittuu uusi ulko-ovi. Julkisivu- ja muiden muutoksien vuoksi hankkeelle on haettava rakennuslupa.

Rakennuksen pohjakerroksessa on kaksi väestönsuojatilaa yht. 163 m². Väestönsuojatilat on mitoitettu koulun tarpeisiin ja suuremmalle henkilömäärälle. Tilat rajautuvat toimenpidealueen ulkopuolelle. Väestönsuojiiin ei tule tässä yhteydessä toimenpiteitä.

9. KIINTEISTÖNPIDON ASETTAMAT TAVOITTEET

Tavoitteet ylläpidolle

Rakennusmateriaalien ja laitteiden käyttöikään vaikuttavat oleellisesti huoltotoimenpiteet, jotka on dokumentoitu rakennuksen huoltokirjaan. Sähköisen huoltokirjan avulla suunnitellaan kohteen huolto- ja ylläpitotoimintaa suunnitelmallisesti rakennuksen elinkaaren ajan. Lattiamateriaalit valitaan niin, että niitä ei liimata alustaan. Vanha materiaali poistetaan vaihdettavien materiaalien alta pois. Alusta puhdistetaan ennen uuden materiaalin asennusta.

Materiaalien valinnassa on huomioitava kestävyys, puhdistettavuus ja huolto. Siivouskoneiden ja -vaunujen käyttö tulee huomioida niin, että niitä voi käyttää kaikissa tiloissa. Siivouskoneiden ja välineiden huolto tulee huomioida

suunnittelussa. Siivoustilojen sijoittuminen keskeiselle paikalle sujuvoittaa palvelun tuottamista.

Elinkaarianalyysi

Rakenteita ja materiaaleja suunniteltaessa on otettava huomioon kestävä kehityksen vaatimukset. Tavoitellaan vähintään 15 vuoden käyttöikää. Käytettävien materiaalien kierrätettävyyden on jo tässä suunnittelun vaiheessa selvitettävä samoin kuin rakentamiseen liittyvät vaihtoehtoiset toteutusmallit.

Hankkeen ja sen sisältämien suunnitteluratkaisujen hiilijalanjälkeä tulee arvioida hankkeen eri suunnitteluvaiheissa suunnitteluratkaisun tarkentuessa sekä itse toteutuksessa.

Toiminnan asettamat tekniset tavoitteet

Teknisissä tavoitteissa tärkein lähtökohta on, että rakennetaan tilat, joita käyttäjien on turvallista ja terveellistä käyttää. Tilamuutosten osalta liitytään olemassa olevaan ilmanvaihtojärjestelmään, joka on varustettu tuloilmaviilennyksellä. Uusittavat vesikalusteet valitaan niin, että ne ovat energiaa säästäviä.

Valaistus uusitaan led -valoiksi ja niin, että se palvelee hyvin toimistotyötä. Palvelupistesilmukka on käytettävissä asiakaspalvelussa yhdessä asiakaspalvelupisteessä.

Tavoitteena on puhtausluokka P1, päästöluokka M1 sekä pyritään sisäilmastoluokkaan S2.

10. IRTAIMISTOHANKINTA

Irtaimistohankinnoissa voidaan hyödyntää soveltuvien osien Kaakkois-Suomen TE-toimistosta työvoimaviranomaisen hallintaan siirtyvää irtaimistoa. Muiden kuin soveltuvien siirtyvien ja vastuualueella jo olemassa olevien toimistokalusteiden ja muun irtaimiston osalta hankinnoissa hyödynnetään Kotkan kaupungin sopimuskumppaneita.

11. HANKKEEN AIKATAULU

Hankesuunnitelma valmistuu niin, että se voidaan esitellä hyvinvointilautakunnassa 9.4.2024 ja kaupunkirakennelautakunnassa 23.4.2024. Hankkeen kiireellisyydestä johtuen suunnittelu on edennyt samanaikaisesti hankesuunnitteluna kanssa. Rakennustöiden valmistelu voidaan aloittaa heti, kun kaupunginhallitus on hyväksynyt hankesuunnitelman. Suunnittelu valmistuu huhtikuussa, rakennuslupa on jätettävä huhtikuun aikana. Rakentamisaika on 6/24 – 11/24. Tilojen oltava 12/2024 käyttöön otettavissa ja kalustettuna. Toiminta käynnistyy uusissa tiloissa 2.1.2025.

12. VUOKRA-ARVIO JA ALUSTAVA LASKELMA KÄYTTÖTALOUEDESTA

Tilahankinta toteutetaan vuokramallilla, jossa tilat vuokrataan Kotkan Julkiset Kiinteistöt Oy:ltä.

Perusvuokra:

Uusien tilojen perusvuokrana käytetään jo Savottaan sijoittuneen Hyvinvoinnin ja terveyden vastuualueen tiloista maksettavaa vuokraa. Perusvuokran suuruus 12 133 €/kk (1136 m², 10,68 €/m²kk).

Investointivuokra:

Tilamuutokset ja tilojen peruskuntoon saattamiseen sisältävän korjaushankkeen tavoitehinta-arvioksi on arvioitu 1 924 000 € alv 0 %. Todellinen investointisumma tarkentuu lopullisten suunnitelmien ja toteutuvien investointikustannusten myötä loppuvuodesta 2024.

Toimitilahallinnon ja Kotkan Julkisten kiinteistöjen väliseen vuokrasopimukseen määritetään ns. investointivuokra, jolla katetaan vuokralaismuutoksista aiheutuvat kustannukset vuokranantajalle. Muutostöiden valmistuttua tarkennetaan osapuolten väliset kustannusjaot lopullisten suunnitelmien ja toteutuvien investointikustannusten pohjalta ja määritetään vuokrasopimuksen investointivuokra (lähtökohtana 10 v sopimus kesto).

Arvio investointivuokrasta (80% vuokralaismuutuskustannuksia) 14 863 €/kk (11,65 €/m²/kk).

Kokonaisvuokra-arvio:

26 996 €/kk, 323 952 €/v (22,33 €/m²kk)

liite 2, tavoitehinta-arvio

13. HANKESUUNNITTELUTYÖRYHMÄ

Leila Hietala, kaupunginarkkitehti
Ville Suni, rakennuttajapäällikkö
Juha Kaunola, rakennuttajainsinööri
Tero Huusko, toimitilapäällikkö
Vesa Minkkinen, toimitilainsinööri
Sirpa Aalto, huoltopäällikkö
Pekka Johansson, kiinteistötyönjohtaja
Miikka Jokinen, sähköinsinööri
Jori Pihl, LVI -valvoja
Jali Soininen, sähkövalvoja
Kati Homanen, hyvinvointijohtaja
Tea Aho, projektipäällikkö
Eva Virtanen, työllisyyskoordinaattori

14. LIITTEET

liite 1a, asemakaavaote
liite 1b, asemakaavamääräykset
liite 2, tavoitehinta-arvio

ASEMAKAAVA, JOKA KOSKEE:

KOTKAN KAUPUNGIN
XXII KAUPUNGINOSAN
KORTTELIA N:o 2201

Pojakartta on asetuksen 91 / 4.2.1960 mukainen
ja tarkistettu 23.6.1976

Kaupungeedeetti

Risto J. Iivonen
Risto Iivonen

Asemakaavamerkinnot ja -määräykset:

— 3 m sen asemakaava-alueen ulkopuolella oleva viiva, jota vahvistaminen koskee.

— Eri asemakaavamääräysten alaisten alueen osien välinen raja.

— Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

— v — Vesijohto

XXII Kaupunginosan numero.

2201 Korttelin numero.

KÄRKISAARENTIE Kadun nimi.

III Roomalainen numero, joka osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun varsinaisen kerrosluvun.

e=0.40 Tonttitehokkuusluku, eli tontin kerrosalan suhde tontin pinta-alaan.

Yleisellä Yleisellä jalankululle varattu korttelin osa.

M Luonnontilassa säilytettävä tontin osa.

Yo Opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue.

Alueelle saa sijoittaa opetustoimintaan liittyviä asuntolarakennuksia ja laitoksen hoidon ja toiminnan kannalta välttämättömiä asuntoja.

Alueelle on varattava 1 autopaikka kahta toimihenkilöä kohti
1 autopaikka kolmea oppilasta kohti ja
1 autopaikka asuntoa kohti.

Kotkassa 24.6.1976

Asemakaava-arkkitehti vt.

Olavi Soukka
Olavi Soukka

Hanke:
1122 2 TE-keskus

Kotka

Vaihe: luonnos 15.3.2024
Paikkakunta: Kotka
Haahtela-ind.: 97,0 / 1.2024
Hintataso: 96,5 / 3.2024
Laajuus: 1 136 m2, 1 276 brm2, 4 614 rm3
Hankekoko: 1 294 brm2
Jakaja: 1 136 m2
Korjausaste: 54,0%

PERUSTAMISKUSTANNUKSET, KORJAUS - PÄÄRYHMITÄIN

Talo 80 -nimikkeistö	€	€/m2	%
B1 Rakennuttajan kustannukset			
Suunnittelu ja tutkimukset	125 000	110	6,5
Rakennuttaminen ja valvonta	84 000	74	4,4
Liittymismaksut	16 000	14	0,8
Muut rakennuttajan kustannukset			
Yhteensä	225 000	198	11,7
B2 Rakennustekniset työt			
1 Aluetyöt	2 000	2	0,1
1 Rakennuksen maatyöt			
2 Perustukset ja kellarin erityisrakenteet			
3 Runko- ja vesikattorakenteet	25 000	22	1,3
4 Täydentävät rakenteet	324 000	285	16,9
5 Sisäpuoliset pintarakenteet	226 000	199	11,8
6 Kalusteet, varusteet, laitteet	51 000	45	2,7
7 Konetekniset työt	531		
8,9 Työmaan käyttö- ja yhteiskust.	177 000	156	9,2
Kate	74 000	65	3,9
Yhteensä	880 000	775	45,7
B3 LVI-työt			
71 Lämmityslaitteet	29 000	26	1,5
71 Vesi- ja viemärytyöt	51 000	45	2,6
71 Muut putkityöt	4 000	4	0,2
72 Ilmanvaihtotyöt	146 000	129	7,6
72 Säätlölaitteet	5 000	4	0,3
72 Muut iv-työt	1 000	1	0,1
Yhteensä	236 000	208	12,3

Talo 80 -nimikkeistö	€	€/m2	%
B4 Sähköt			
Valaistus	111 000	98	5,8
Sähkön jakelu	36 000	32	1,9
Sähkökeskukset	20 000	18	1,1
Muu sähkö	173 000	152	9,0
Yhteensä	341 000	300	17,7
B5 Erillishankinnat			
B1...B5 Rakennuskustannukset yhteensä	1 682 000	1 481	87,4
Muut kustannukset			
Tontti			
Toimintavarustus			
Toiminnan ylläpito			
Rahoitus			
Hankevaraukset	242 000	213	12,6
Muut kustannukset	242 000	213	12,6
PERUSTAMISKUSTANNUKSET	1 924 000	1 694	100,0
Arvonlisävero 24% (ei sis. tontin hankintaa ja hankerahoitusta)	462 000	407	
PERUSTAMISKUSTANNUKSET YHTEENSÄ	2 386 000	2 101	

D/1617/10.03.05.00/2024

67 § Kotkan kaupungintalon tarveselvitys

Kara 23.4.2024 § 67

Valmistelija: Tekninen johtaja Päivi Ala-Vannesluoma, puh. 040 120 8764
Kaupunginarkkitehti Leila Hietala, puh. 530 4254
Toimitilainsinööri Vesa Minkkinen, puh. 040 140 5686
Toimitilapäällikkö Tero Huusko, puh. 040 631 8132

Tiivistelmä: Kaupungintalosta on tarveselvitykseen tunnistettu seuraavat erityistä huomiota vaativat korjaustarpeet:

- puutteet turvallisuudessa
- rakennus- ja talotekninen kunto
- tilankäyttö ja esteettömyys

Hankkeen arvioitu aikataulu:

toimenpide	toteutusvuosi
tarveselvitys	2024
hankesuunnitelma	2024
suunnittelu	2025–2026
väistötilojen valmistelu	2026–2027
peruskorjaus	2027–2029

Tarveselvityksen mukainen tavoitehinta-arvio on 14 614 000 € (alv 0 %) +/- 15 %. Kaupungintalon toteutuneet käyttökustannukset v. 2023 olivat 369 487 € *.

* Korjattu kirjoitusvirheenä Hallintolaki 435/2003 § 51

Esittelyteksti: Kotkan kaupungintalo on valmistunut vuonna 1934 arkkitehtuurikilpailun tuloksen pohjalta. Rakennustaiteellisen arvion mukaan kaupungintalo on luokiteltu valtakunnallisesti merkittäväksi rakennukseksi. Vuosien varrella on tehty erilaisia korjaustoimenpiteitä, mutta kokonaisvaltaista peruskorjausta ei ole koskaan toteutettu.

Kaupungintalon peruskorjaus on ollut useaan otteeseen investointilistalla 2000-luvun alkupuolella, mutta vuosien saatossa hanke on siirtynyt eteenpäin. Viime vuosina kaupungintalossa on tehty sisäilmatilanteeseen liittyviä korjauksia vuosittain peruskorjausmäärärahan sallimissa rajoissa. Kokonaisvaltaista peruskorjausta ja rakennuksen saattamista nykymääräykset täyttäväksi viihtyisäksi hallintorakennukseksi ja työpaikaksi ei ole voitu toteuttaa. Koneellista ilmanvaihtoa ei ole muualla kuin kuudennen kerroksen keittiössä ja pohjakerroksen Ruorissa. Tilat ovat talvisin kylmät ja kesäisin tukahduttavan kuumat. Rakennuksessa on merkittävää talo- ja rakennusteknistä korjausvelkaa, mikä aiheuttaa jatkuvia haasteita riittävien sisäilmasto-olosuhteiden ylläpidossa.

Suuri ongelma rakennuksessa liittyy palo- ja poistumistieturvallisuuteen. Kaupungintalon ainoa porras on osastoimaton ja se sijaitsee keskellä ra-

Pöytäkirjan tarkastusmerkintä

--	--	--

kennusta. Palotilanteessa avonainen porras täyttyisi savusta. Poistumismatkat rakennuksen päädyistä muodostuvat liian pitkiksi. Lisähaastetta aiheutuu siitä, että valtuustosali ja kaupunginhallituksen huone sijaitsevat viidennessä kerroksessa. Kaupungintalosta on vuonna 2022 valmistunut palotekninen selvitys. Se oli lähtötietona vuonna 2023 järjestetyssä arkkitehtuurikilpailussa, jolla haettiin rakennustaiteellisesti korkeatasoisia ratkaisuja palo- ja poistumisteiden suunnittelun pohjaksi. Kaupungintalon pelastussuunnitelma on päivitetty 4.3.2024.

Pandemian aikana ja sen jälkeen työn tekemisen tavat ovat muuttuneet. Pandemian jälkeen hybridityön malli on jäänyt pysyväksi ja työtilat ovat osan viikkoa tyhjillään. Tilatehokkuuden parantamiseen liittyen vuonna 2024 valmistui palvelumuotoilu, jonka avulla haettiin uusia näkökulmia palveluiden ja toimintojen sijoittumisesta kaupungintaloon. Tammikuussa 2024 valmistuneen palvelumuotoiluun liittyvän kyselyn mukaan kaupungintalon hyviä puolia ovat mm. sen keskeinen sijainti, sisätilojen siisteys ja luonnonvalo, ergonomiset kalusteet ja tietoturva, keskittymisen mahdollistavat tilat sekä yhteisöllisyyteen liittyvät teemat kuten yhteistyö, tiedonkulku ja satunnaiset kohtaamiset. Kehitettävää sen sijaan löytyi tilatyyppien monipuolisuuteen ja käyttöön, tilojen visuaalisuuteen, palautumiseen, lämpötilojen vaihteluun ja esteettömyyteen liittyen. Esteettömyys ei kaupungintalossa nykytilanteessa toteudu, joten rakennus ei palvele tasapuolisesti kaikkia käyttäjäryhmiä.

Hankkeen arvioitu aikataulu:

toimenpide	toteutusvuosi
tarveselvitys	2024
hankesuunnitelma	2024
suunnittelu	2025–2026
väistötilojen valmistelu	2026–2027
peruskorjaus	2027–2029

Tarveselvityksen mukainen tavoitehinta-arvio on 14 614 000 € (alv 0 %) +/- 15 %.

Kaupungintalolle on tehty vuosittain investointeja, joiden kokonaismäärä viimeisen 10 vuoden (2013–2023) ajalta on ollut 1,673 milj.€. Kaupungintalon toteutuneet käyttökustannukset v. 2023 olivat 369 487 €.

Liitteet: Kaupungintalon tarveselvitys liitteineen (liite 3 salainen)

Esittelijä: Tekninen johtaja Päivi Ala-Vannesluoma

Ehdotus: Kaupunkirakennelautakunta päättää hyväksyä tarveselvityksen ja esittää kaupunginhallitukselle hankesuunnittelun käynnistämistä.

Pöytäkirjan tarkastusmerkintä

--	--	--

Asian käsittely:	Kaupunginarkkitehti Leila Hietala esitteli asian. Esittelyn jälkeen puheenvuoroja käyttivät Saku Sorsa, Kai Savolainen, Pirjo Tujula, Tero Huusko, Päivi Ala-Vannesluoma, Jarkko Puro ja Ritva Jukkara-Lyytinen. Kai Savolainen teki Pirjo Tujulan kannattamana seuraavan lisäyksen: Kaupunkirakennelautakunta esittää kaupunginhallitukselle, että se käynnistää terassin ulkokaiteiden turvallistamisen pikimmiten. Puheenjohtaja tiedusteli kaupunkirakennelautakunnan yksimielisyyttä lisäyksestä. Todettiin lautakunnan olevan yksimielinen Kai Savolaisen lisäyksestä.
Päätös:	Kaupunkirakennelautakunta päätti hyväksyä tarveselvityksen ja esittää kaupunginhallitukselle hankesuunnittelun käynnistämistä ja esittää kaupunginhallitukselle, että se käynnistää terassin ulkokaiteiden turvallistamisen pikimmiten. Tero Huusko ja Leila Hietala poistuivat kokouksesta tämän pykälän käsittelyn jälkeen klo 18.21.
Toimeenpano:	Ote: Kaupunginhallitus
Ei oikaisuvaatimusohjetta (KuntaL 136 §)	

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



KOTKAN KAUPUNGINTALO
TARVESELVITYS 2024

KOTKAN KAUPUNGINTALO, TARVESELVITYS 2024



SISÄLLYSLUETTELO

- 1. TIIVISTELMÄ**
- 2. JOHDANTO JA TAVOITTEET**
- 3. KAAVATILANNE**
- 4. RAKENNUKSEN TIEDOT**
 - 4.1. perustiedot
 - 4.2. rakennustaiteellinen arvio
- 5. RAKENNUSTEKNINEN KUNTO**
 - 5.1. nykytilanne
 - 5.2. tarve ja tavoitteet
- 6. TALOTEKNINEN KUNTO**
 - 6.1. nykytilanne
 - 6.2. tarve ja tavoitteet
- 7. TILANKÄYTTÖ**
 - 7.1. nykytilanne
 - 7.2. tarve ja tavoitteet
- 8. ARKKITEHTUURIKILPAILU**
- 9. TYHJENEVÄT TILAT**
- 10. HANKKEEN RISKIT**
- 11. INVESTOINTI- JA KÄYTTÖKUSTANNUKSET**
- 12. YHTEENVETO JA AIKATAULU**
- 13. OSALLISTUJAT**

1. TIIVISTELMÄ

Kotkan kaupungintalo on valmistunut vuonna 1934 arkkitehtuurikilpailun tuloksen pohjalta. Rakennustaiteellisen arvion mukaan kaupungintalo on luokiteltu valtakunnallisesti merkittäväksi rakennukseksi. Vuosien varrella on tehty erilaisia korjaustoimenpiteitä, mutta kokonaisvaltaista peruskorjausta ei ole koskaan toteutettu.

Kaupungintalosta on tunnistettu seuraavat erityistä huomiota tarvitsevat korjaustarpeet:

- puutteet turvallisuudessa
- rakennus- ja talotekninen kunto
- tilankäyttö ja esteettömyys

Turvallisuuteen liittyy etenkin puutteet palo- ja poistumisturvallisuudessa. Rakennustekniseen kuntoon liittyy mm. haasteet sisäilmassa. Kuntotutkimuksissa on esitetty korjausehdotuksia, joita on toteutettu osittaisten korjausten yhteydessä. Koneellista ilmanvaihtoa tai jäähdytystä ei ole, tilat ovat kesällä kuumat ja talvella kylmät. Pandemian jälkeen yleistynyt etätyökäytäntö on johtanut siihen, että osa tiloista on päivisin tyhjiään. Esteettömyys ei nykytilanteessa toteudu, joten rakennus ei palvele tasapuolisesti kaikkia käyttäjäryhmiä.

Kaupungintalosta on vuonna 2022 valmistunut palotekninen selvitys. Se oli pohjatietona vuonna 2023 järjestetyssä arkkitehtuurikilpailussa, jolla haettiin rakennustaiteellisesti korkeatasoisia ratkaisuja palo- ja poistumisteiden suunnittelun pohjaksi. Tilatehokkuuden parantamiseen liittyen vuonna 2024 valmistui palvelumuotoilu, jonka avulla taas haettiin uusia näkökulmia palveluiden ja toimintojen sijoittumisesta kaupungintaloon.

Hankkeen arvioitu aikataulu:

toimenpide	toteutusvuosi
tarveselvitys	2024
hankesuunnitelma	2024
suunnittelu	2025 - 2026
väistötilojen valmistelu	2026 - 2027
peruskorjaus	2027 - 2029

Tarveselvityksen mukainen tavoitehinta-arvio on 14 614 000 € (alv 0%) +/- 15%. Kaupungintalon toteutuneet käyttökustannukset v. 2023 olivat 369 487 €.

2. JOHDANTO JA TAVOITTEET

Kaupungintalon peruskorjaus on ollut useaan otteeseen investointilistalla 2000-luvun alkupuolella, mutta vuosien saatossa hanke on siirtynyt eteenpäin. Viime vuosina kaupungintalossa on tehty sisäilmatilanteeseen liittyviä korjauksia vuosittain peruskorjausmäärärahan sallimissa rajoissa. Kokonaisvaltaista peruskorjausta ja rakennuksen saattamista nykymääräykset täyttäväksi

viihtyisäksi hallintorakennukseksi ja työpaikaksi ei ole voitu toteuttaa. Koneellista ilmanvaihtoa ei ole muualla kuin kuudennen kerroksen keittiössä ja pohjakerroksen Ruorissa. Tilat ovat talvisin kylmät ja kesäisin tukahduttavan kuumat. Rakennuksessa on merkittävää talo- ja rakennusteknistä korjausvelkaa, mikä aiheuttaa jatkuvia haasteita riittävien sisäilmasto-olosuhteiden ylläpidossa.

Suuri ongelma rakennuksessa liittyy palo- ja poistumistieturvallisuuteen. Kaupungintalon ainoa porras on osastoimaton ja se sijaitsee keskellä rakennusta. Palotilanteessa avonainen porras täyttyisi savusta. Poistumismatkat rakennuksen päädyistä muodostuvat liian pitkiksi. Lisähaastetta aiheutuu siitä, että valtuustosali ja kaupunginhallituksen huone sijaitsevat viidennessä kerroksessa. Kaupungintalon pelastussuunnitelma on päivitetty 4.3.2024.

Pandemian aikana ja sen jälkeen työn tekemisen tavat ovat muuttuneet. Pandemian jälkeen hybridityön malli on jäänyt pysyväksi ja työtilat ovat osan viikkoa tyhjiä. Tammikuussa 2024 valmistuneen palvelumuotoiluun liittyvän kyselyn mukaan kaupungintalon hyviä puolia ovat mm. keskeinen sijainti, sisätilojen siisteys ja luonnonvalo, ergonomiset kalusteet ja tietoturva, keskittymisen mahdollistavat tilat sekä yhteisöllisyyteen liittyvät teemat kuten yhteistyö, tiedonkulku ja satunnaiset kohtaamiset. Kehitettävää sen sijaan löytyi tilatyypin monipuolisuuteen ja käyttöön, tilojen visuaalisuuteen, palautumiseen, lämpötilojen vaihteluun ja esteettömyyteen liittyen.

3. KAAVATILANNE

Kymenlaakson maakuntakaava

Alueella on voimassa ympäristöministeriön 28.5.2008 ja 18.1.2010 vahvistama Kymenlaakson maakuntakaava. Ajantasaisessa maakuntakaavassa kuuluu Kaupungintalo keskusta alueeseen C/s, keskustatoimintojen alue, jolla on suojeluarvoja. Kaupungintalo on luetteloitu kaavan liiteasiakirjaan Kymenlaakson rakennuskulttuurikohteet (kohdenumero 68.0) sekä kaavan tausta-aineistoon kuuluvaan Kymenlaakson rakennuskulttuuri -teokseen 1992 (kohdenumero 68).

Seudun oikeusvaikutteinen strateginen yleiskaava

Seudun oikeusvaikutteisessa strategisessa yleiskaavassa 7.2.2019 on Kaupungintalo merkitty kuuluvaksi keskustatoimintojen alueeseen. Kotkansaaren keskustan osalta on määräys keskusta-alueiden arvokkaiden erityispiirteiden säilyttämiseksi. Lisäksi määräysten mukaan vanhan rakennuskannan säilymistä ja uudiskäyttöä tulee edistää.

Kotkan keskustan oikeusvaikutteinen osayleiskaava

Kotkan keskustan oikeusvaikutteinen osayleiskaava on saanut lainvoiman 16.12.2018. Kaupungintalo on merkinnällä PY, julkisten palveluiden ja hallinnon alue. Osayleiskaavan liitteenä laaditussa rakennetun kulttuuriympäristön selvityksessä on Kaupungintalo esitetty merkinnällä srE, suojeltavaksi esitetty rakennus, (kohdenumero 31). Kaupungintalo kuuluu lisäksi osayleiskaavan rajaukseen ma, rakennus- tai kulttuurihistorian tai

kaupunkikuvan kannalta arvokas alue, (kohdenumero 5, Kotkan kauppatorin ja Valakallionpuiston ympäristö). Kulttuuriympäristöselvityksen mukaan alue on monikerroksellinen ja monumentaalinen kaupunkitila-aukio, jota eri aikakausien arvorakennukset reunustavat. Julkisen tilan juuret ulottuvat Ruotsinsalmen linnoituskaupunkiin saakka.

Kotkan kansallinen kaupunkipuisto

Kansallisen kaupunkipuiston tavoitteena on vaalia siihen liitettyjen alueiden kulttuurihistoriaa ja luontoarvoja sekä aktivoida samalla alueet kaupunkilaisten virkistäytymiseen ja hyvinvointiin. Puiston erityispiirteitä ovat joki- ja meriluonto sekä teolliseen kehitykseen ja linnoitushistoriaan kuuluva rakennusperintö. Kotkan kaupungintalo ympäristöineen kuuluu Ympäristöministeriön 2014 vahvistamaan Kotkan kansalliseen kaupunkipuistoon. Kotkan kansallisen kaupunkipuiston perustamisen yhteydessä on ympäristöministeriö vahvistanut puiston Hoito- ja käyttösuunnitelman.

Valtakunnallisesti merkittävät rakennetut kulttuuriympäristöt RKY

Kotkan kaupungintalo ympäristöineen kuuluu Museoviraston rajaamaan valtakunnallisesti merkittävään kulttuuriympäristöön, RKY, ”Kotkan kaupungintalo ja Kotkan säästöpankki”. Valtakunnallisesti merkittävät rakennetut kulttuuriympäristöt edustavat maamme kehitysvaiheita ja ovat historian kuvastajia. On tärkeää, ettei näillä alueilla tapahdu sellaisia muutoksia tai rakentamista, joka on olennaisesti ristiriidassa alueiden kulttuuriympäristöarvojen kanssa. Ote RKY -alueen kuvauksesta: ”Kotkan keskustoria reunustaa kaksi modernismin arkkitehtuurin merkkiteosta 1930-luvulta, massiivinen kaupungintalo ja pieni funktionalistinen Suomalaiseksi Säästöpankiksi rakennettu pankkitalo. Erkki Huttusen suunnittelema kuusikerroksinen, kapearunkoinen kaupungintalo, joka sulkee toriaukion itäpuolelta, edustaa monumentaalista funktionalismia. Julkisivujen symmetrian rikkovat keskiakselista sivuun sijoitetun valtuustosalin kapeat ja korkeat ikkunat. Ala-aulan ja portaikon lepotasojen lattioissa on kunkin kerroksen toimintoja kuvaavat taiteilija B. Tuukkanen mosaiikit.”

Asemakaava (kaava nro 0419)

Kotkan kaupungintalon asemakaava on tullut voimaan 31.7.2020. Kaupungintalo kuuluu eri puolilla Kotkasaarta sijaitsevien 7 julkisomisteisen rakennuksen ryhmään, joiden asemakaava päivitettiin samassa kaavassa. Lähtökohtana kaavoitukselle oli alueen arvorakennusten suojeluarvojen selvittäminen Kotkan keskustan osayleiskaavaan merkittyjen tavoitteiden sekä kansallisen kaupunkipuiston perustamisasiakirjoihin merkittyjen päätösten mukaisesti.

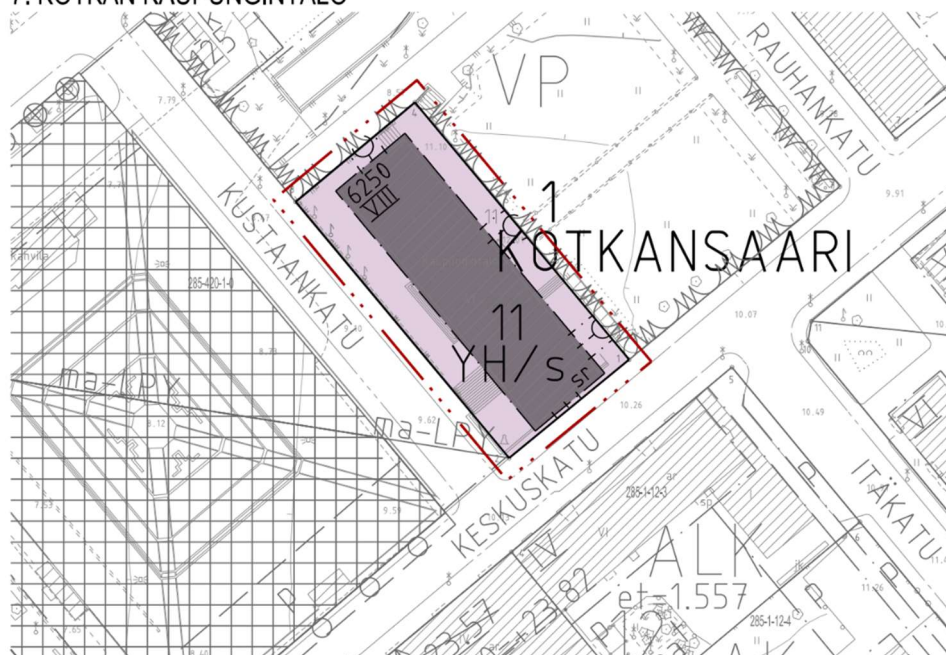
Asemakaavassa kaupungintalo on merkitty käyttötarkoitukseltaan hallinto- ja virastorakennukseksi, johon saa lisäksi sijoittaa toimisto- ja liiketiloja.

Kaavassa on lisäksi merkintä /s, alue, jolla ympäristö säilytetään. Määräyksen mukaan rakennuksen pihapiiriin kuuluvia luonnonkivirakenteita, terasseja ja pengerryksiä, kaiteita ja portaita sekä alueella olevia luonnonmuodostelmia ja puustoa on säilytettävä. Kaava sallii 8-kerroksisen rakennuksen, jonka enimmäisrakennusoikeus on 6250 k-m².

Kaupungintalo on suojeltu asemakaavalla. Määräysten mukaan:

- rakennusta tai sen osaa ei saa purkaa, eikä siinä saa tehdä sellaisia korjaus-, muutos- tai lisärakentamistöitä, jotka heikentävät rakennuksen historiallisia arvoja tai muuttavat arkkitehtuurin ominaispiirteitä.
- Rakennuksen julkisivujen, ovien ja ikkunoiden sekä vesikaton ominaispiirteet, materiaalit sekä värit tulee korjaus- ja muutostöissä säilyttää tai pyrkiä palauttamaan entistään.
- Mahdolliset talotekniset laitteet on asennettava näkymättömiin siten, etteivät ne merkittävästi muuta rakennuksen julkisivujen tai vesikaton ominaispiirteitä.
- Rakennuksen kulttuurihistorialliseen kokonaisuuteen kuuluvien keskeisten sisätilojen, aulojen, pääportaikon sekä kokoontumistilojen ominaispiirteitä, materiaaleja, väritystä, sekä alkuperäisiä kiinteitä rakenteita tulee vaalia ja pyrkiä palauttamaan entistään.
- Rakennukseen alkuperäisesti kuuluvaa taidetta sekä alkuperäisiä kalusteita ja valaisimia tulee vaalia osana rakennuksen merkittävää sisätilakokonaisuutta.
- Pihapiirin pinnoitteet, istutukset, kalusteet, katokset, aidat ja muut kiinteät rakenteet on toteutettava siten, että ne sopeutuvat arvokkaan rakennuksen luomaan ympäristöön.
- Korjaus- ja muutostöissä on pyydettävä museoviranomaisen lausunto.

7. KOTKAN KAUPUNGINTALO



4. RAKENNUKSEN TIEDOT

4.1. perustiedot

Kaupungintalon osoite on Kustaankatu 2, 48100 Kotka. Kiinteistötunnus on 285-1-11-1-1. Rakennuksen kerrosala on 8700 kem² ja tilavuus 28420 m³.



Nimi: 302240 Kaupungintalo, pysyvä rak.tunnus 5607, P 706290, I 497260
 Rakennustunnus:001-0011-0001-001
 Rakennustyyppi: hallinto- ja toimistorakennukset
 Ap.käyttötark: 151 toimistorakennukset
 Nyk.käyttötark: 151 toimistorakennukset
 Ajoitus: 1934 (loppukatselmus 9.11.1934)
 Suunnittelija: arkkitehti Erkki Huttunen
 Rakennuttaja: Kotkan kaupunki
 Kerroslm: 6
 Perustus: perusmuurit kallioon valut säästöbetonista 1:6, sokkeli puolihienoksi hakattu graniitti
 Runko: tiili (hyvin poltettu punainen tiili)
 Vuoraus: terasiittirappaus
 Ulkoväri: harmaa
 Kattomuoto: tasa
 Kate: bitumihuopa, tervattu vuoraushuopa ja päällä noin 25 mm valuasfaltti
 Ikkunat: jaottomat, kellaripääty 2 jakoiset
 Huomio: rakennus sijaitsee valtakunnallisesti merkittävässä kulttuuriympäristössä (rky-alueet)

rakennusluvan varaiset toimenpiteet:

1934 - Kaupungintalo virastojen muuttaessa kaupungintaloon marraskuun 1 p:nä 1934, olivat talon viimeistelytyöt vielä keskeneräiset. Lopputarkastus pidettiin vasta marraskuun 9 p:nä ja kaupungintalon juhlalliset vihkiäiset läänin maaherran ja lukuisten muiden kutsuvieraiden läsnä ollessa joulukuun 15 p:nä (Kotkan kaupungin kunnalliskertomus v. 1934 s. 46-50).

1977 - Kotkan kaupunki haki lupaa kaupungintalon virastojen uudelleen järjestelylle. Suunnitelmat on laatinut Kotkan kaupungin tekninen virasto talosuunnitteluosasto (piirros Jorma Kallioinen ja hyväksynyt Lauri Heinänen). Hakemus on päivätty 19.1.1977. Palolautakunta puolsi hakemusta 18.2.1977 ja terveydenhoitolautakunta 21.2.1977. Rakennustarkastaja ehdotti hakemuksen

hyväksymistä 24.2.1977. Hakemus vahvistettiin noudettavaksi Kotkan maistraatin päätöksellä 25.2.1977. Loppukatselmus on toimitettu 11.2.1980.

2007 -Kotkan kaupunki haki lupaa jätekatoksen rakentamista varten. Suunnitelman laati Kotkan kaupunki tilapalvelu arkkitehtisuunnittelu (piirt. ja suunn. Irmeli Kontusalmi). Hakemus on päivätty 8.6.2007. Hakemusta puolsivat julkisivutoimikunta 30.7.2007 sekä terveystoimenvaltuusto 18.6.2007. Hakemus on tarkastettu ja vahvistettu noudatettavaksi Kotkan rakennustarkastajan päätöksellä 31.7.2008 § 776. Loppukatselmus on toimitettu 5.1.2009



Kuva: G. Salonen Sähkövalokuvaamo, Museovirasto, Historian kuvakokoelma

liite 1, korjaustoimenpiteet

4.2. rakennustaiteellinen arvio 5.10.2011

- Rakennus on valtakunnallisesti merkittävä
- Rakennus sijaitsee valtakunnallisesti merkittävässä kulttuuriympäristössä (RKY-alue: Kotkan kaupungintalo ja Kotkan säästöpankki)
- Rakennushistorialliset arvot: monumentaalinen hallintorakennus,
- Rakennus on funktionalistinen ja sisältää osittain klassistisia piirteitä
- Ikä
- Merkittävä rakennus Suomessa (funkiskeskusta),
- Rakennus on osa kaupunki keskustaa mm. tori aukio, joka kiveys on tehty saamaan aikaan
- Ulkokuori ja aula, valtuustosalin, säilynyt autenttisenä
- Rakennus on tilaa hallitseva ja luo merkityksen ympäristölleen
- Rakennus sijaitsee kaupunkikuvallisesti merkittävällä paikalla
- Hallintohistoria

5. TURVALLISUUS

Kohteen turvallisuusasiat on esitetty erillisessä liitteessä (salainen).

6. RAKENNUSTEKNINEN KUNTO

6.1. Nykytilanne

Kaupungintalon vesikate ja räystäät on uusittu viimeksi vuonna 2010 ja sen kunto on vielä hyvä. Päätyseiniin aiempina vuosikymmeninä lisätty sisäpuolinen eristekerros on kerroskohtaisten korjausten ja tilamuutosten yhteydessä poistettu, mutta muutamissa kerroksissa se on vielä paikallaan. Julkisivun terastirappausta on uusittu eri vuosikymmeninä. Takapihan puoleinen rappaus on eri aikakaudelta kuin torin puoleinen. Ikkunat on kertaalleen uusittu: alkuperäiset pystyakseli-ikkunat on muutettu vaaka-akseli-ikkunoiksi. Nykyisten ikkunoiden tiiveys on huono ja kaikkia ei voi edes avata tuulettamista varten. Ikkunaympäristöjen, alakattojen akustiikkaverhousten ja lattioiden tiiveyskorjauksia on tehty kerroskohtaisten korjausten ja tilamuutosten yhteydessä. Alapohjan alla kulkeva putkikanaali on alkuperäinen. Välipohjien rakenteena on kaksoislaattapalkisto. Ensimmäisen kerroksen ja ullakon lattioissa on eristeenä käytetty koksikuonaa ja muissa kerroksissa sahanpurua. Neljännen ja viidennen kerroksen wc -korjausten yhteydessä täytteet on korjatulta alueelta poistettu. Joissakin tiloissa on vanhat lattianpäällystekerrokset jätetty uusimisen yhteydessä uudempien kerrosten alle.

Koko rakennusta koskeva sisäilma- ja kosteustekninen kuntotutkimus on valmistunut vuonna 2018.

Kuntotutkimukset

Vuonna 2008 on tutkittu 4. kerroksen rakenteita ja ilmanvaihtoa. Niissä todettiin olevan korjaus- ja parannustarpeita. Vuonna 2017 on tehty rakennetekninen tutkimus 3. ja 4. kerroksen ulkoseinärakenteisiin ja välipohjiin. Vuonna 2018 tutkimusta laajennettiin koko rakennukseen ja tehtiin sisäilma- ja kosteustekninen kuntotutkimus. Molemmissa tutkimuksissa selvitettiin rakenteita ja sisäilman laatuun vaikuttavia tekijöitä. Osassa tiloja on esiintynyt poikkeavaa hajua, jonka lähde on pyritty selvittämään. Rakenteelliset ongelmat välipohjissa, yläpohjassa ja ikkunakarmeissa sekä puutteellinen ilmanvaihto aiheuttavat sisäilmahaittoja. Tutkimusten perusteella suositellaan useita sisäilmaa parantavia korjauksia.

Rakennuksen alapohjassa on kunnostettavaa putkikanaalissa sekä pohjoispäädyn alapohja ja korokepuulattia tulisi uusia kosteusteknisesti toimivaksi rakenteeksi. Alapohjassa on myös yksi tutkimaton alue ala-aulan alla. Pohja- ja kellarikerroksen sisäpuolelta eristetyt ulkoseinärakenteet suositellaan purettaviksi. Sokkelirakenteen korkkilämmöneriste tulisi purkaa, puhdistaa ja korjata tai tiivistää.

Välipohjarakenteiden purueristekerroksesta otetuissa materiaalinäytteissä ei esiintynyt laaja-alaiseen mikrobikasvuun viittaavia vaurioita. Välipohjarakenteisiin suositellaan laajamittaista korjaamista, jossa riskejä aiheuttavat orgaaninen/ epäorgaaninen materiaali poistetaan rakenteesta kokonaisuudessaan.

Huoneiden avoimia mineraalivillapintoja sisältävät alakattorakenteet tulisi uusita kuitupäästöjen vuoksi. Päätyhuoneiden sisäpuoliset lisälämmöneristykset suositellaan purettaviksi. Otettujen näytteiden perusteella päätyseinän sisäpuolisissa lämmöneristeissä ei esiinny laaja-alaista mikrobikasvua, joka viittaisi rakenteen merkittävään vaurioitumiseen. Sisäpuolelta lämmöneristetty rakenne on kuitenkin kosteusteknisen toiminnan kannalta ns. riskirakenne.

Ikkunat suositellaan uusittavaksi. Ikkunoista kulkeutuu talvisin lunta ja kylmää ilmaa sisään. Ikkunoiden karmirakenteissa olevat orgaaniset materiaalit ja vanhat eristeet aiheuttavat sisäilmahaittoja. Ikkunarakenteiden uusimisen yhteydessä ne tulisi poistaa ja puhdistaa ympäröivät rakenteet.

Yläpohjarakenteessa on esiintynyt vuotoja aiemmin ja näkyviä vaurioita on ullakon katossa. Yläpohjarakenne suositellaan uusittavaksi kokonaisuudessaan.

Rakennuksen painovoimainen ja osittain koneellinen, ilmanvaihto toimii puutteellisesti. Kahden eri järjestelmän saaminen tasapainoon eri vuodenaikoina on haasteellista. Osa painovoimaisista poistohormeista toimii väärinpäin pakkaskaudella, jolloin tiilihormissa olevat epäpuhtaudet pääsevät tuloilman mukana sisätiloihin. Rakennuksen huonejakoja on muutettu vuosien kuluessa, jolloin huonekohtaiset poistoilmaventtiilit eivät sijoitu huoneisiin tasaisesti. Samoin alkuperäiset lämpöpatterien yläpuolella sijainneet korvausilmaventtiilit on tukittu aiempien remonttien yhteydessä. Korvausilmaa ei kaikkiin tiloihin ole saatavilla hallitusti ja osa tiloista on täysin vailla ilmanvaihtoa. Vähintään on suositeltu korvausilman ja tuuletusmahdollisuuden järjestämistä jokaiseen toimistotilaan. Vuosina 2017-18 on kaikkien kerrosten ikkunapuitteisiin asennettu rakoventtiileitä. Kuntotutkimus suosittelee uusimaan ja suunnittelemaan ilmanvaihdon nykypäivän tavoitearvojen mukaiseksi.

6.2. Tarve ja tavoitteet

Hankesuunnitelmaa varten välipohjarakenteiden mikrobiologinen kunto tulee tutkia ja arvioida tarkemmin korjauskustannusten ja sisäilmariskien kannalta. Kuntotutkimuksen suosituksena on välipohjarakenteiden kattava korjaaminen, jossa pintarakenteet puretaan ja eristeenä käytetty orgaaninen/epäorgaaninen materiaali poistetaan kauttaaltaan.

Ikkunoiden osalta tulee selvittää mahdollisuus nykyisten ikkunoiden kunnostamisesta. Mikäli päädytään uusimaan ikkunat, tulisi huomioida

nykyaikaiset ratkaisut puhdistettavuuden kannalta rakennustaiteelliset näkökulmat huomioiden.

Rakennukseen on tehty osittaisia asbestikartoituksia. Koko rakennuksen kattava asbesti- ja haitta-ainekartoitus on tarpeen tehdä hankesuunnitelmavaiheessa, sillä asbesti- ja haitta-ainepurkutyömäärällä on merkitystä hankkeen kustannuksissa.

Rakenteissa on ilmavuotoja ikkunapuitteissa, ikkunakarmeissa, välipohjissa ja yläpohjassa. Ilmavuotojen tiivistys ja rakenteiden tiiveys on tarpeen, kun rakennukseen tulee koneellinen ilmastointi. Rakennuksen kokonaistiiveys varmistetaan parhaiten kattavan peruskorjauksen yhteydessä kuin osittaisilla korjauksilla. Tiiveydellä on merkitystä rakennuksen energiankulutukseen, rakenteissa olevien epäpuhtauksien kulkeutumiseen ja ilmanvaihdon toimivuuteen. Korjaussuunnittelun yhteydessä rakennuksesta tulee laatia yhdistetty rakenteiden tiivistys- ja palokatkosuunnitelma. Maaperästä mahdollisesti kulkeutuva radon tulisi ottaa huomioon alapohjarakenteiden tiiveydessä.

Muut tarvittavat rakennustekniset lisätutkimukset

- Ensimmäisen kerroksen aulan ja toimistojen 114/115 alla olevan alustatilan kunnan selvittäminen
- Ullakon kuormituskestävyys ja ääneneristävyys: uudet ilmanvaihtokonehuoneet
- Yläpohjan kuormituskestävyys ja asennuspedit: lauhduttimet ja aurinkopaneelit
- Julkisivun kuntotutkimus, julkisivun liittymät uusiin ikkunarakenteisiin
- Ikkunoiden kunto- ja korjattavuusselvitys säilytettävien ikkunoiden osalta
- Nykyiset rakennusaineiset ilmanvaihtokanavat – niiden hyödynnettävyys jatkossa rakennuksen peruskorjauksen yhteydessä

7. TALOTEKNINEN KUNTO

7.1. nykytilanne

LVISA-tekniikan osalta järjestelmät pääosin ovat alkuperäisiä. Ilmanvaihto on pääosin painovoimainen, jossa korvausilma johdetaan rakoveintiileistä painovoimaisiin poistohormeihin. Pieni osa hormoneista on muutettu koneelliselle poistolle. Lisäksi koneellista tulo- ja poistoilmanvaihtoa on mm. 6. kerroksen keittiössä sekä alimman kerroksen tiloissa. Jäähdytyksen osalta lämmönjakohuoneessa sijaitsee vedenjäähdytyskoje, joka palvelee alimman kerroksen tiloja sekä erillisjäähdytettyjä sähkökeskustiloja.

Lämmitysverkosto on pääosin alkuperäinen ja lämmönjakopaketti sijaitsee kellarin lämmönjakohuoneessa. Lämpö- ja vesijohtorungot sijaitsevat kellarikerroksen lattian alla putkikanaalissa ja ne ovat alkuperäiset.

Lämmityspattereille nousevat pystylinjat sijaitsevat ulkoseinärakenteen sisällä.

Vesijohdot ja viemärit ovat pääasiassa alkuperäisiä pois lukien tilamuutoksissa tehtyjä viemäreiden ja vesijohtojen uusimisia. Vesikalusteita on uusittu kunnossapitotarpeen mukaan, 2-ote hanat ovat vaihdettu uudempiin sekoittajiin.

Sähkön pääkeskus on vanha, ryhmäkeskuksia vaihdettu kerroksissa 2000-luvun alkupuolella. Osaan keskuksista on lisätty vikavirtasuojia korjauksien yhteydessä. Pääkeskus sijaitsee kellarin teknisissä tiloissa, sähköreititys kerrokseen on jaettu useammalle nousukuilulle.

Sähkökalusteita ja ryhmäkaapelointeja on uusittu tilamuutosten yhteydessä. Valaisimet ovat pääosin vanhoja, led-valaisimia on uusittu pieniltä osin korjauksien yhteydessä.

ATK-kaapelointia on uusittu kerroksissa 2000-luvulla ja jokaisessa kerroksessa on 2 kpl ristikytkentäkaappia. WLAN-verkko on rakennettu kattavasti koko rakennukseen 2018.

Paloilmoitinjärjestelmä on päivitetty uuteen järjestelmään 2020-luvulla. Poistumistievalojärjestelmä on pääosin vanha.

Kiinteistöautomaatiojärjestelmä on alkuperäinen 90-luvulta ja sen ohjaus- ja hälytyspisteitä on lisätty laite- ja koneuusintojen yhteydessä. Kerroksia ei ole liitettyä huone- tai olosuhdeseurantajärjestelmään.

Pääaulan hissit on modernisoitu vuonna 2015 ja henkilökunnan hissi vuonna 2011.

7.2. **tarve ja tavoitteet**

Sisäilmasto-olosuhteiden ylläpito voidaan toteuttaa nykyaikaisella talotekniikalla, tavoitteena on sisäilmaluokka S1 ja puhtausluokka P1.

Ilmanvaihto on tarvetta uusiksi koneelliseksi tulo- ja poistoilmajärjestelmäksi, joka varustetaan energiamääräysten mukaisella LTO-järjestelmällä. Tilojen käyttö kesäaikana edellyttää lisäksi viilennysjärjestelmän lisäämistä tiloihin.

Lämmitysjärjestelmän osalta verkosto ja lämmönjakopaketti on uusittava kokonaisuudessaan. Vanha putkikanaali on riski ja verkostojen sijoittamista maan alle pitää tulevaisuudessa välttää. Vesijohtoverkosto ja viemärit kerroshormeissa on uusittava kokonaisuudessaan. Vesikalusteet vaihdetaan vettä säästäviin ja hygieniavaatimukset täyttäviin malleihin.

Sähköjärjestelmä on uusittava täyttämään nykymääräykset. Tämä tarkoittaa pääkeskuksen ja kerroksien ryhmäkeskusten uusintaa. Valaistuksen osalta vanhat valaisimet korvataan LED-valaisimilla.

Turva- ja poistumistievalaistuksen uusiminen ja lisääminen on tarpeellista poistumismuutosten vaatimassa laajuudessa.

Kiinteistöautomaationjärjestelmä on tarve uusia kokonaisuudessaan. Huone- ja olosuhdeseurannan lisääminen automaatiojärjestelmään on tarpeenmukaista. Mahdolliset uudet sähköiset palopeltijärjestelmät lisätään kiinteistöautomaatiojärjestelmään.

Tavoitteena on myös energiatehokkuuden parantaminen talotekniikan ja rakenteiden avulla. Talotekniikassa aurinkoenergian hyödyntäminen aurinkopaneeleilla sähköntuotantoon (vesikatto), ilmanvaihdon lämmöntalteenoton hyödyntäminen ja lisääminen sekä lämmitys- ja viilennysjärjestelmien lisääminen kiinteistöautomaatioon ja huonekohtaiset säätöjärjestelmät parantavat energiatehokkuutta.

8. TILANKÄYTTÖ

8.1. nykytilanne

Kaupungintalo on valmistumisestaan asti palvellut kaupungin hallinnon ja toimintojen sijoittumista. Viides kerros on hallinnon kerros. Valtuustosalin lisäksi siellä on kaupunginhallituksen kokoushuone sekä kaksi muuta kokoushuonetta.

Kuudennessa kerroksessa työpaikkaruokailijoita palvelee Kymijoen Ravintopalveluiden ylläpitämä Café Toivo. Kuudennessa kerroksesta on käynti valtuustosalin lehterille. Lisäksi kerroksessa on kaksi pienekköä kokoushuonetta.

Kerrokset 2-4 ovat pääasiassa toimistokäytössä. Neljännessä kerroksessa on yksi kokoushuone. Ensimmäisessä kerroksessa on pääsisäänkäynti ja virastomestarit sekä toimistotiloja.

Pohjakerroksen Keskuskadun puoleisessa päädyssä asiakkaita palvelee asiakaspalvelupiste Ruori. Pohjakerroksen toisessa päädyssä on varasto- ja teknisiä tiloja. Ullakolla on varasto- ja lähiarkistotiloja.

Kaupungintalon esteetön sisäänkäynti on osoitettu takaoven kautta. Hissi on niin pieni, että saattaja ei mahdu sinne pyörätuolia käyttävän henkilön kanssa yhtä aikaa. Liikuntaesteisten wc -tiloja on 1. ja 4. kerroksessa. Kokonaisuudessaan kaupungintalo ei ole esteetön, eikä nykytilanteessa palvele kaikkia käyttäjäryhmiä parhaalla mahdollisella tavalla.

8.2. tarve ja tavoitteet

Kotkan kaupungintalon tulevan suunnittelun tueksi kilpailutettiin vuonna 2023 palvelumuotoilu. Sen voitti palvelumuotoilutoimisto Rune&Berg Helsingistä. Palvelumuotoilun tavoitteina oli tehostaa kaupungintalon tilankäyttöä ja hyödyntää tiloja entistä paremmin pandemian aikana yleistyneen hybridityön

myötä. Etätöön lisääntymisen vuoksi tyhjillään olevat työhuoneet ja ainoana kohtaamisen paikkana olevat taukotilat eivät houkuttelleet toimistolle. Muuntojoustavuutta ei juurikaan ollut ja suuret työhuoneet eivät olleet kustannustehokkain ratkaisu.

Palvelumuotoilun avulla tutkittiin keinoja sujuvoittaa asiakasvirtoja ja luoda parempaa työarkea yksiköille. Konseptissa pyrittiin lisäämään tilojen käyttöastetta yhdistämällä useammat yksiköt saman katon alle. Kaupungintalolla jo toimivien vastuualueiden lisäksi sinne on mahdollisesti tarkoitus sijoittaa myös teknisten palveluiden Stellan talossa toimiva yksikkö, Kotkantie 2:ssa sijaitseva joukkoliikenneyksikkö sekä ympäristötalolla sijaitseva ympäristötoimen yksikkö.

Kaupungintalon käyttäjissä tunnistettiin viisi ryhmää: työntekijät, päättäjät, vierailijat, arkiasioijat sekä liikuntarajoitteiset. Tavoitteena on, että kaikille käyttäjäryhmille kaupungintalon on oltava avoin, turvallinen ja monimuotoinen: aidosti kaupunkilaisten yhteinen talo.

Konseptin keskeisimpiä muutoksia olivat katutasokerroksen avaaminen kaupunkilaisille ja ylimpien kerrosten pyhittäminen työskentelyyn, allokoitujen asiakaspalvelupisteet, ravintolan siirtäminen katutasoon sekä entistä monipuolisemmat tilatyypit ja niiden sijoittelu. Palvelumuotoilussa huomioitiin myös rakennuksen käyttäjien turvallisuus. Muutoksissa huomioitiin poistumis- ja yleinen turvallisuus eri käyttäjäryhmille.

Kaupungintalolla on nykyisin työpisteet 93 henkilölle. Heidän lisäksi Stellan talosta mahdollisesti siirtyisi 22 henkilöä, Kotkantie 2:sta joukkoliikenneyksikön 6 henkilöä sekä Ympäristötalosta 16 henkilöä. Yhteensä työpisteitä tarvittaisiin 137 henkilölle. Palvelumuotoilun lopputuloksena todettiin, että työpisteet kaikille on kaupungintalolta osoitettavissa tilankäyttöä kehittämällä ja tehostamalla. Esteettömyyden kuntoon saattaminen palvelee kaikkia käyttäjäryhmiä.



Kuva: Kaupungintalon portaikko, 2023. Carl Svanfält / Kotkan kaupunki

9. ARKKITEHTUURIKILPAILU

Kotkan kaupungintalon palo- ja poistumisturvallisuuden parantamisesta järjestettiin vuonna 2023 yleinen suppea arkkitehtuuri-ideakilpailu yhteistyössä Suomen Arkkitehtiliitto SAFA:n kanssa. Kilpailun tavoitteena oli löytää rakennustaiteellisesti korkeatasoinen ratkaisu, jolla kaupungintalon palo- ja poistumisturvallisuutta parannetaan rakennuksen suojeluarvot ja ominaispiirteet huomioiden.

Sisääntuloaula, porrashuone ja porrasaulat, valtuustosali ja kaupunginhallituksen huone ovat tiloja, joiden säilymistä mahdollisimman autenttisina tulee vaalia. Tavoitteena oli myös ratkaisu, jossa julkisivujen käsittely olisi mahdollisimman hienovaraista ja jossa rakennuksen funkistyyli säilyisi.

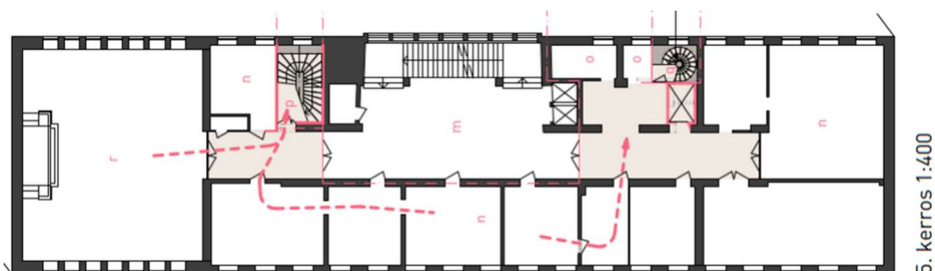
Kilpailussa jätettiin yhteensä 63 ehdotusta. Ensimmäistä palkintoa ei jaettu, mutta toisen palkinnon palkintolautakunta päätti antaa ehdotukselle, jonka nimimerkki oli ”Koskaan et muuttua saa”. Lisäksi jaettiin kaksi kolmatta palkintoa, kaksi lunastusta ja kaksi kunniamainintaa.

Parhaiten sijoittuneessa ehdotuksessa on pohjoispäädyn entisiin teknisiin tiloihin sijoitettu torigalleria, joka terasseineen rikastaa ympäristöä sekä täydentää ja huolittelee ”keskenpäiseksi jäänyttä” pohjoisjulkisivua. Korkeaa tilaa ja vanhoja rakenteita on hyödynnetty ulosvuokrattavaksi näyttelytilaksi.



Kuva voittaneesta ehdotuksesta 45 ”Koskaan et muuttua saa”.

Voittaneessa ehdotuksessa rakennuksen sisäpuolelle on sijoitettu molempiin päätyihin osastoidut poistumistieportaat. Ne on esitetty toiminnallisesti hyviin kohtiin pohjoispäädyssä valtuustosalin ja yleisöparven viereen ja eteläpäädyssä taas puiston puoleiseen aputilavyöhykkeeseen. Kummastakin portaasta on suora poistuminen ulos. Kilpailuehdotukseen sisältyy myös esteettömyyttä parantavia toimenpiteitä. Julkisivut säilyvät lähes koskemattomina, vain yksi oviaukko avataan ikkunan kohdalle takajulkisivun puolella.



Kuva: ehdotus 45 ”Koskaan et muuttua saa”. Pohjapiirros 5. kerroksesta.

10. TYHJENEVÄT TILAT

Kaupungintalon tilatehokkuuden parantamisen myötä on tavoitteena luopua ulkopuolisilta vuokratuista Ympäristötalon ja Stellan talon tiloista. Kotkantie 2:sta vapautuviin tiloihin voidaan kehittää Kotkantie 2 puutteellisia henkilökunnan sosiaalisia tiloja. Suunnittelun edetessä voidaan tarkastella myös muiden hajasijoituksessa olevien yksiköiden sijoittumista kaupungintalolle.

11. HANKKEEN RISKIT

Hankkeen tavoitteena terveelliset, turvalliset ja tehokkaasti hyödynnetyt tilat. Rakennuksessa on tarveselvityksessä aiemmin esitetyn mukaisesti puutteita eikä se täytä nykyvaatimuksia. Yksi merkittävä ongelma liittyy sisäilmaan. Tehtyjen tutkimusten mukaan jo nyt osa tiloista ei ole käytössä johtuen huonosta sisäilmasta. Tehdyillä huonekohtaisilla korjauksilla ei saada poistettua

kaikkia sisäilmaan liittyviä ongelmia. Tästä johtuen, mikäli hanketta ei toteuteta, mahdollisia riskejä ovat:

- Turvallisuusriskit: Rakennuksen kunnon heikkeneminen vaarantaa rakennuksen käyttäjien turvallisuuden mm. sisäilmasta aiheutuvien terveyshaittojen kautta. Jo nyt, osa tiloista on poistettu käytöstä sisäilmaongelmien takia. Riskinä on, että **lopulta koko rakennus joudutaan laittamaan käyttökieltoon**, koska se ei täytä toimistorakennukselle määriteltyjä sisäilmavaatimuksia.
- Oikeudelliset seuraamukset: Kiinteistön omistaja voi joutua oikeudellisiin ongelmiin, jos rakennuksen huono kunto aiheuttaa vahinkoa. Tämä voi johtaa korvausvaatimuksiin ja oikeuskuluihin.
- Taloudelliset tappiot: Rakennuksen käyttökielto ja sen seurauksena mittavat korjauskustannukset voivat aiheuttaa merkittäviä taloudellisia tappioita omistajalle. Korjaukset on perusteltua tehdä suunnitellusti, jolloin myös kustannukset pysyvät hallinnassa.
- Mainehaitat: Käyttökieltoon joutunut kaupungin keskeinen rakennus voi vahingoittaa kaupungin mainetta ja työnantajamielikuvaa.

12. INVESTOINTI- JA KÄYTTÖKUSTANNUKSET

Investointikustannusten laskeminen tarveselvitysvaiheessa on haastavaa, kun ei ole vielä käytettävissä suunnitelmia ja tarkentavia selvityksiä. Käytettävissä olevien lähtötietojen pohjalta tavoitehinta-arvio on laskettu niin, että siinä on huomioitu mm. uudet poistumistieportaat molempiin päätyihin, uusi invahissi, tilamuutoksia, koneellinen ilmanvaihto sekä muita tarvittavia taloteknisiä korjauksia. Tavoitehinta-arvioksi muodostuu 14 614 000 € (alv 0%), johon pitää huomioida +/- 15%:n vaihteluväli tarveselvitysvaiheen lähtötietojen pohjalta.

Tavoitehinnan mukainen vuotuinen poisto 730 700 €/v (20 v tasapoistoin).

Kaupungintalolle on tehty vuosittain investointeja, viimeisen 10 vuoden (2013-2023) aikana investointien kokonaismäärä on ollut 1,673 milj.€. Korjaukset ovat olleet teknisiä sisäilmaolosuhteiden parantamiseen liittyviä korjauksia ja yleensä em. korjauksen yhteydessä tehtyjä tilamuutoksia.

Kaupungintalon toteutuneet käyttökustannukset v. 2023 olivat 369 487 €. Peruskorjausinvestoinnilla on mahdollista saada säästöjä erityisesti kiinteistön vuosikorjauksien osalta sekä energiankulutuksesta. Energian kulutuksen osuus vuotuisista käyttökustannuksista on merkittävä: sähkö, lämpö ja vesi 30% (2019-2023 toteuman keskiarvo).

Peruskorjauksen vaikutus vuotuisiin käyttömenoihin ja vuosittaisiin investointitarpeisiin tulee arvioida tarkemmin hankesuunnitelmassa.

liite 2, tavoitehinta-arvio

13. YHTEENVETO JA AIKATAULU

Kaupungintalon tarveselvitys keskittyy neljään pääteemaan: palo- ja poistumistieturvallisuus, rakennustekninen kunto, talotekniikka ja tilatehokkuus. Ne ovat toimenpiteitä, joiden kuntoon saattaminen johtaa käytännössä rakennuksen täydelliseen peruskorjaamiseen. Osa-alueiden kuntoon saattaminen ja niiden aiheuttamat toimenpiteet ovat niin laajoja, että peruskorjauksen ajaksi käyttäjien ja kaikkien kaupungintalon toimintojen on väistettävä toisalle, sillä koko rakennus on työmaa-aluetta.

Kaupungintalo on rakennustaiteellisessa arvottamisessa 5.10.2011 luokiteltu valtakunnallisesti merkittäväksi kohteeksi. Esitettyjen tarpeiden mukaiset korjaukset ja muutokset on toteutettava kaupungintalon alkuperäistä arkkitehtuuria kunnioittaen ja käydyn arkkitehtuurikilpailun tuloksia hyödyntäen.

Tarveselvitys valmistuu huhtikuun kaupunkirakennelautakuntaan. Mikäli kaupunginhallitus hyväksyy sen ja tekee päätöksen hankesuunnittelun aloittamisesta, on hankesuunnitelma valmis syyskuun kaupunkirakennelautakuntaan ja peruskorjaushanketta esitetään talousarvioon ja taloussuunnitelmaan.

toimenpide	toteutusvuosi
tarveselvitys	2024
hankesuunnitelma	2024
suunnittelu	2025 - 2026
väistötilojen valmistelu	2026 - 2027
peruskorjaus	2027 - 2029

14. OSALLISTUJAT

Päivi Ala-Vannesluoma, tekninen johtaja
 Leila Hietala, kaupunginarkkitehti
 Tero Huusko, toimitilapäällikkö
 Vesa Minkkinen, toimitilainsinööri
 Ismo Kirves, sisäilma-asiantuntija
 Jarkko Puro, kaavoitusarkkitehti
 Hanna Mäkelä, turvallisuuspäällikkö
 Ville Suni, rakennuttajapäällikkö
 Jori Pihl, LVI -valvoja
 Jari Soininen, sähkövalvoja
 Miikka Jokinen, sähköinsinööri

LIITTEET:

liite 1, korjaustoimenpiteet
 liite 2, tavoitehintaa-arvio
 Liite 3, turvallisuusliite (salainen)

KORJAUSHISTORIA

4.1.2023

KAUPUNGINTALO**vuosi kerros suunnitelmat historiasta**

1934		Lopputarkastus/Virastojen muutto taloon
1977-78		Virastojen uudelleen järjestelysuunnitelmat (0-6krs), remontti tehty kolmessa vaiheessa

vuosi kerros suunnitelmat koneella

1996		Porrashuoneen maalaus
2002	1. krs	Monistamon kalusteet
2003	0. pohjakerros	Front Officen tilojen suunnitelmat
2003	1. krs	Käytävien alakatot ja sähkökomeroideen ovet
2003	2. krs	Mittausosaston käytävän alakatto
2003	2. krs	sähkökaappien uudet ovet
2003	2. krs	Viestinnän ja suhdetoiminnan uudet seinät/ ovet
2003	5. krs	Wc:t 515 ja 516
2003	6. krs	kahvion keittiömuutos
2004	1. krs	Sisäänkäynnin järjestelyt
2004	2. krs	Tilan 228 keittiökalusteet
2004	4. krs	Lasiovi+ tilan 409 ovi
2004	5. krs	Valtuustosali, ATK ja puhelinverkko
2004	5. krs	Valtuustosalin puhujapöytä
2004	6. krs	ATK-kaappi
2005	6. krs	Ent. tupakkahuoneen seinä
2006	0. pohjakerros	Matkailutoimiston tilojen suunnitelmat
2006	2. krs	Eteisen 216a kalusteet
2006	5. krs	Sihteerien huoneen 502 suunnitelmat
2008	4. krs	Huoneiden 429 ja 430 lasiseinät
2008		Jätekatoksen suunnitelmat
2009	1. krs	Puhelinkeskuksen kalustesuunnitelmat
2009	5. krs	503 huoneen sisustussuunnitelmat
2009	6. krs	Valtuustosalin parven lasiseinä
2010	1. krs	Rakennusvalvonnan tiski/ sisäovet
2010	5. krs	Kaupunginhallituksen karttaseinä
2010	vesikatto	Vesikattokorjaus
2012	1. krs	Vastaanottotila/lasiseinät ja kulkujärjestelyt

2012	3. krs	Tilan 306 keittiökalusteet
2012	3. krs	Lasiovet
2013	6. krs	Keittiön lattiapäällysteen uusiminen ja yhden keittiökaluste ryhmän uusiminen.
2014	0. pohjakerros	Terveyskioskin suunnitelmat (Ulla Hovi)
2014	1. krs	LVI-valvojan tilat entiseen monistamoon
2015	4. krs	Kokoushuone 407 ja pikkukeittiö
2016	1. krs	LVI-valvojan tilat rakennusvalvonnan yhteyteen
2017	4. krs	Kaavoitusosaston remontti
2018	5.krs	Kaupunginjohtajan ja sihteerien huoneen remontti
2023	4. kerros	Eteläpäädyn wc- tilojen remontti, lattiamateriaalin vaihto, alakattojen ja valaistuksen uusiminen.
2023	ullakkokerros	Varastotilojen 703 - 707 muutos lähiarkistoiksi.
2024	6. kerros	Huonetilojen 601, 613 ja 605 muutos lakiasiaain toimistotiloiksi.

Hanke:
1124 1 Kotkan kaupungintalo

Kotka

Vaihe: tarveselvitys
Paikkakunta: Kotka
Haahtela-ind.: 97,0 / 1.2024
Hintataso: 96,2 / 4.2024
Laajuus: 5 878 m2, 6 676 brm2, 25 237 rm3
Hankekoko: 7 185 brm2
Jakaja: 5 878 m2
Korjausaste: 82,6%

PERUSTAMISKUSTANNUKSET, KORJAUS - YHTEENVETO

Talo 80 -nimikkeistö	€	€/m2	%
B1 Rakennuttajan kustannukset	1 508 000	257	10,3
B2 Rakennustekniset työt	7 409 000	1 261	50,7
B3 LVI-työt	2 046 000	348	14,0
B4 Sähkötyöt	1 802 000	307	12,3
B5 Erillishankinnat			
B1...B5 Rakennuskustannukset yhteensä	12 765 000	2 172	87,4
Muut kustannukset			
Tontti			
Toimintavarustus			
Toiminnan ylläpito			
Rahoitus			
Hankevaraukset	1 848 000	314	12,6
Muut kustannukset	1 848 000	314	12,6
PERUSTAMISKUSTANNUKSET	14 614 000	2 486	100,0
Arvonlisävero 24% (ei sis. tontin hankintaa ja hankerahoitusta)	3 507 000	597	
PERUSTAMISKUSTANNUKSET YHTEENSÄ	18 121 000	3 083	

D/1603/09.06.00/2024

68 § Satamahallin I-5 hyödyntäminen varastotoimintaan ja Kaakkois-Suomen Turvapuistokonseptin muutokset

Kara 23.4.2024 § 68

Valmistelija: Turvallisuuspäällikkö Hanna Mäkelä, puh. 040 120 8677

Esittelyteksti: Kaakkois-Suomen ammattikorkeakoulu XAMK, Kotka-Haminan seudun koulutuskuntayhtymä Ekami, Steveco Oy, HaminaKotka Satama Oy ja Kotkan kaupungin tekniset palvelut valmistelivat Satamalogistiikan Turvapuisto -nimistä hanketta vuodesta 2019 alkaen. Hankkeen kohderyhmänä oli satamassa työskentelevät yritykset, viranomaiset, työntekijät, Kotkan kaupunki, Ekamin ja ammattikorkeakoulun opiskelijat.

Kaupunkirakennelautakunnan päätöksen 17.9.2019 § 121 mukaisesti Kotkan kaupunki lähti mukaan hankkeeseen ja vuonna 2019 Kotkan kaupungin osahankkeen suuruus oli 24 500 €.

Vuonna 2020 Kaupunkirakennelautakunnalle ehdotettiin hankittavaksi Hamina-Kotka Satamatalot Oy:ltä satamahalli I-5 Turvapuiston sijoituspaikaksi. Päätöksessään 16.6.2020 § 83 Kaupunkirakennelautakunta päätti esittää satamahallin I-5 hankintaa kaupunginhallitukselle, joka taas päätöksessään 3.8.2020 § 206 päätti esittää hankintaa edelleen kaupunginvaltuustolle. Kaupunginvaltuusto teki 17.8.2020 § 72 päätöksen hankkia satamahalli I-5 Turvapuiston sijoituspaikaksi tasearvolla 936 694 €.

Kotkan silloisen teknisen johtajan esityksestä hankkeen alkuperäinen työturvallisuusfokus nostettiin operatiivisemmasta strategisemmalle tasolle kokonaisturvallisuuteen ja esitys Kaakkois-Suomen Turvapuiston perustamisesta tuotiin ensin kaupunkirakennelautakuntaan, jonka päätöksen 11.5.2021 § 62 mukaisesti perustamista esitettiin kaupunginhallitukselle ja kaupunginhallituksen 10.1.2022 § 5 päätöksen mukaisesti kaupungin valtuustolle, jonka päätöksen 24.1.2022 § 6 mukaisesti Kaakkois-Suomen Turvapuisto päätettiin lopulta perustaa esityksen mukaisesti. Perustamis- ja päätöksen yhteydessä kaupunginvaltuustolle esiteltiin, että satamahalliin I-5 tehtävät investoinnit ovat laite- ja turvallisuustekniikkaa ja niiden arvioitu kustannus oli noin 100 000 €. Päätöksessä Turvapuiston toiminta kytkettiin osaksi teknisten palveluiden toimintaa ja käyttötaloutta.

Satamahalliin I-5 investoitiin vuosina 2021–2023 yhteensä 596 400 €. Investoinnit kohdistuivat rakennuksen parantamiseen kuten seinä- ja kattorakenteiden korjauksiin, savunpoistoluukkujen asennuksiin, sähkö- ja putkitöihin sekä niihin liittyviin suunnittelutöihin. Rakennustarkastuksen loppukatselmus suoritettiin 20.12.2023. Rakennuslupansa mukaisesti satamahallin käyttötarkoitus on varastotoiminta eikä varsinaisia Turvapuisto -toimintoja tukevia investointeja esimerkiksi laite- ja turvallisuustekniikkaan ole tehty. Nykyisessä taloudellisessa tilanteessa suunniteltujen Turvapuiston toimintaa tukevien investointien tekeminen ei ole perusteltua.

Pöytäkirjan tarkastusmerkintä

Hankkeen aikana tehtyjen ja valtuuston päätösesityksen 24.1.2022 § 6 liitteenä olleiden konsulttiselvitysten perusteella satamahallissa I-5 on ollut suunnitelmissa järjestää erilaisia yhteisiä turvallisuusharjoituksia kaupungin, viranomaisten ja koulujen kesken, pelastus- ja pelastautumiskoulutusta, ensihoidon koulutusta, droonien lennättämistä sekä suuria turvallisuusseminaareja ja -tapahtumia.

Satamahallin I-5 käyttötarkoituksen muuttaminen varastosta kokoontumistilaksi vaatisi kuitenkin parannuksia rakennuksen palo- ja pelastusturvallisuuteen. Tehtyjen selvitysten mukaan kyseiset parannukset ovat merkittävä investointi ja riippuen niiden laajuudesta noin 1–2 milj. €. Nykyinen käyttötarkoitus varastona ei estä tapahtumien järjestämistä tilassa, vaan ne pitää luvittaa erikseen. Kuitenkaan pysyvää harjoitus- ja harrastustoimintaa tilaan ei voida tällä hetkellä sijoittaa eikä myöskään pysyviä työpisteitä.

Kaakkois-Suomen Turvapuiston avajaiset 23.4.2023 vietettiin Turvallinen Kaakko 23 – tapahtuman yhteydessä. Vuosittaiseksi ajateltua Turvallinen Kaakko – tapahtumaa olivat järjestämässä yhteistyössä Kotkan kaupunki, Kaakkois-Suomen ammattikorkeakoulu XAMK ja Kotka-Haminan seudun koulutuskuntayhtymä Ekami. Tapahtuman suunnitteluun ja käytännön järjestelyihin palkattiin konsultti.

Avajaistapahtumana toimineen Turvallinen Kaakko 23 -tapahtuman jälkeen tilassa on järjestetty muutamia yhteisiä harjoituksia pääasiassa XAMK:n ja pelastuslaitoksen yhteistyönä. Lisäksi omia harjoituksiaan ovat pitäneet esimerkiksi pelastuslaitos ja poliisi. Tilan käyttö on kuitenkin ollut vähäistä. Sen käyttö on ollut veloituksetonta käyttäjille vuoden 2023 loppuun saakka. Kaupunki on vastannut tilojen kuluista, joita syntyy pääasiassa energian- ja vedenkäytöstä sekä kiinteistöhoidosta ja siivouksesta.

Hankkeen ohjausryhmän vetovastuu siirtyi avajaistapahtuman yhteydessä Kaakkois-Suomen ammattikorkeakoululta Kotkan kaupungille. Kaupungin organisaatiossa tapahtuneiden henkilöstön vaihdosten myötä Kaakkois-Suomen Turvapuiston ohjausryhmän toiminta oli tauolla, kunnes joulukuussa 2023 järjestettiin tilannekatsaus aiemmin ohjausryhmässä mukana olleille. Tilannekatsauksen yhteydessä ohjausryhmäläisille kerrottiin Kaakkois-Suomen ammattikorkeakoulun järjestävän jokaisen halukkaan tahon kanssa keskustelutilaisuuksia, joissa käydään läpi eri toimijoiden tarpeita ja odotuksia Turvapuistotilalle sekä mahdollisuuksia ja halua olla mukana kehittämässä toimintaa.

Keskusteluiden perusteella havaittiin, että eri toimijoilla oli erilaisia käsityksiä tilasta ja sen mahdollisuuksista ja Turvapuisto -konsepti vaatisi selkeyttämistä sekä selkeää operaattoria, joka vastaisi niin konseptin kehittämisestä kuin tilan vuokraamiseen liittyvistä käytännöistä. Kaakkois-Suomen Turvapuiston toimintaa ja yhteisiä turvallisuuden harjoituksia pidettiin kuitenkin tärkeänä. Tyhjänä harjoitustilana Turvapuisto ei kuitenkaan tarjoa lisäarvoa toimijoille, vaan sinne tarvittaisiin erilaisia valmiita harjoitusympäristöjä, joiden rakentaminen vaatisi tahoja, jotka ovat valmiita investoimaan toimintaan. Kylmän hallitilan lisäksi tilaan tarvittaisiin lämmintä koulutus- ja taukotilaa tukemaan hallissa tehtäviä harjoituksia. Kaupungilla on omistuk-

sessaan erilaisia tiloja ja rakennuksia, joita voidaan jatkossa hyödyntää monipuolisesti turvallisuusharjoitustoiminnassa. Turvallisuusharjoitus ja -koulutustoiminta on järkevää toteuttaa hajautetusti kaupungin toimitilojen ja kiinteistöjen kokonaisuutena. Näin toimintaan saadaan erilaisia todellisia harjoitusympäristöjä eikä niiden rakentamiseen satamahalliin tarvitse investoida erikseen.

Kotkan kaupunki omistaa Kantasatamasta myös muita vastaavia satamahalleja, jotka ovat pääasiallisesti varastokäytössä. Lisävarastoille on tarvetta ja satamahallin I-5 hyödyntäminen varastokäytössä olisi järkevää. Kaupungin on mahdollista saada vuokratuloa varastotoimintaan vuokratuista satamahallin osista ja näin saadaan investointi maksamaan itsensä takaisin. Hallin käyttö varastona ei poissulje myöskään sen käyttöä nyt tai jatkossa turvallisuusharjoituskäyttöön. Lisäksi kantasataman halleista pystytään osoittamaan tiloja tarvittaessa XAMK:n hankkeiden käyttöön.

Turvallisuus- ja valmiustoiminnan ja -harjoittelun tarve ei ole poistunut vaan lähinnä korostunut ja jatkossakin kaupunki tulee toteuttamaan kokonaisvaltaista turvallisuus- ja valmiussuunnittelua, riskienhallintaa sekä näihin liittyvää sidosryhmäyhteistyötä sekä turvallisuusharjoittelua osana kaupungin turvallisuus- ja valmiustoimintoja.

Päätöksen talousvaikutukset rajautuvat satamahallista I-5 mahdollisesti saatavaan vuokratuloon. Kaupungille ei ole rekrytoitu henkilöstöä Turvapuisto -hankkeeseen eikä Turvapuistoon liittyviä tehtäviä ole viety henkilöstön työnkuviin. Jatkossa turvallisuus- ja valmiussuunnittelua, riskienhallintaa ja niihin liittyvää sidosryhmäyhteistyötä sekä turvallisuusharjoitustoimintaa koordinoi tehtävänkuvansa mukaisesti kaupungin turvallisuuspäällikkö.

Esittelijä: Tekninen johtaja Päivi Ala-Vannesluoma

Ehdotus: Kaupunkirakennelautakunta päättää esittää kaupunginhallitukselle ja edelleen kaupunginvaltuustolle, että Kaakkois-Suomen Turvapuiston käyttöön tarkoitettua satamahallia I-5 hyödynnetään jatkossa pääasiassa varastotoiminnassa. Kaakkois-Suomen Turvapuiston toimintoja toteutetaan osana kaupungin turvallisuus- ja valmiustoimintoja.

Asian käsittely: Esittelyn jälkeen puheenvuoroja käyttivät Saku Sorsa, Pia Hurtti, Jarkko Vuorela ja Kai Savolainen.

Päätös: Hyväksyttiin.

Toimeenpano: Ote: Kaupunginhallitus

Ei oikaisuvaatimusohjetta (KuntaL 136 §)

Pöytäkirjan tarkastusmerkintä

D/1599/11.01.05.00/2024

69 § Vesiosuuskuntien liittämisen periaatteet Kymen Veden vesihuoltolaitokseen

Kara 23.4.2024 § 69

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

Esittelyteksti: Kotkan kaupungin asukasluku on noin 50 500, joista noin 95 % asuu Kymen Vesi Oy:n omistaman vesihuoltolaitoksen toiminta-alueella. Kymen Vesi on 79 % Kotkan kaupungin omistama konserniyhtiö. Muita omistajia ovat Kouvola ja Pyhtää. Kotkan kaupungin alueella toimii lisäksi 14 kpl asukkaiden omistamia vesiosuuskuntia. Vesiosuuskunnat ovat tiiviissä sopimus- ja operatiivisessa suhteessa Kymen Vesi Oy:n kanssa, jolta osuuskunnat ostavat talousveden ja palauttavat jäteveden.

Kymen Vesi Oy:n toiminta-alue on päivitetty edellisen kerran kaupunkirakennelautakunnan 21.11.2023 kokouksessa § 132. Toiminta-alue päivityksen yhteydessä nousi esiin tarve selvittää vesiosuuskuntien toiminta-alueiden liittämistä Kymen Vesi Oy:n toiminta-alueeseen. Pihkoon vesihuolto-osuuskunta on jättänyt Kotkan kaupungille anomuksen vesihuolto-osuuskunnan toiminta-alueen liittamisestä Kymen Vesi Oy:n toiminta-alueeseen. Pihkoon vesihuolto-osuuskunta perustelee yhdistymistä mm. seuraavin seikoin: osuuskunnan taloudellinen asema, lainsäädännön ja veloitteiden tiukentuminen, osuuskunnan vastuunkantajien ikääntyminen sekä se, että toiminnan ylläpitäminen talkoovoimin ei ole enää mahdollista. Anomus on käsitelty kaupunkirakennelautakunnan 23.1.2024 kokouksessa § 5. Lautakunnan päätöksen mukaisesti asiasta on pyydetty lausunnot ja valmisteltu periaatteet siitä, millä perustein vesihuolto-osuuskuntia voidaan liittää Kymen Vesi Oy:n toiminta-alueeseen.

Vesihuolto-osuuskuntien liittäminen Kymen Vesi Oy:n toiminta-alueeseen nostaa kunnallisen vesihuoltolaitoksen liittymisasetta. Mitä korkeampi liittymisaste kunnan vesihuoltolaitokseen on, sitä korkeampi osa kaupungin asukkaista on ammattimaisesti järjestetyn vesihuollon piirissä ja jatkuvuus, palvelutaso, laatu sekä riskienhallinta ovat turvattuja. Tätä voidaan pitää kunnan imagon kannalta merkittävänä tekijänä.

Periaatteet, joiden täytyessä osuuskuntien toiminta-alueita voidaan liittää Kymen Vesi Oy:n toiminta-alueeseen:

1. Vesiosuuskunnan tulee olla Kymen Veden toiminta-alueen tai omistaman verkoston välittömässä läheisyydessä.
2. Vesiosuuskunnan koko tai laajuus (yli 50 kiinteistöä tai käytetty talousvesimäärä yli 2 000 m³ /v) ei saa vaarantaa Kymen Veden ydintoimintojen ylläpitoa.
3. Vesiosuuskunnan tulee olla velaton.
4. Vesiosuuskunnalta siirtyvä omaisuus siirretään kustannuksetta Kymen Vedelle.
5. Vesijohtojen risteämissä, sekä teiden ja ratojen alitusten yhteydessä tulee olla sulkuventtiilit.
6. Tarvittavien lupa-asioiden tulee olla kunnossa.

Pöytäkirjan tarkastusmerkintä

7. Kiinteistökohtaiset pumppaamot ja kiinteistöjohdot jäävät kiinteistöjen omaisuudeksi. Vesiosuuskunta siirtää kyseiset omaisuudet ennen yhdistymistä sopimuksella kiinteistölle.
8. Siirtyvien linjapumppaamoiden tulee täyttää Kymen Veden asettamat laatuvaatimukset ja olla siirrettävissä yhtiön kaukovalvontaan.
 - a. Pumppaamoille tulee olla järjestetty huoltotie.
 - b. Pumppaamoilla tulee olla omat sähköliittymät.
 - c. Pumppaamoille tulee järjestää vesipiste pesua varten. - Siirtävällä verkosto-omaisuudella tulee olla dokumentoidut maanomistusluvut/putkirasitteet kunnossapito- ja korjaustöiden mahdollistamiseksi.
9. Siirtyvässä viemäriverkostossa ei saa olla toiminnallista ongelmaa, joka aiheuttaa säännöllisiä tukkeutumia tai hajuhaittoja.
10. Vesiosuuskunnan asiakkaat siirtyvät Kymen Veden asiakkaiksi lähtökohtaisesti normaalien käyttö- ja sopimusehtojen mukaisesti.
11. Kymen Vedellä tulee olla oikeus käyttää korotettua perusmaksua maksuperusteena kattaakseen ennalta-arvaamattomia korjaus- ym. kustannuksia.

Toiminta-alueen yhdistämisesityksen liitteeksi Kymen Veden on neuvoteltava osuuskunnan kanssa sopimus, jossa sovitaan toimintatavoista, joilla vesihuoltopalvelut alueella turvataan asianmukaisesti ja vesihuoltolakia noudattaen. Sopimuksessa tulee selvittää mm. seuraavat asiat:

1. Osuuskunnan verkoston lähtötilanteen selvittäminen ja omaisuuden arvostaminen. Siirtyvän verkoston on täytettävä Kymen Veden verkostolle määrittelemät kriteerit.
2. Osuuskunnan taloudellisen tilan arviointi. Mahdollisten velkojen maksuohjelma ennen yhdistymistä.
3. Osuuskuntien talouden ja verkostojen tulee olla sellaisessa kunnossa, että liittäminen Kymen Veden toiminta-alueeseen ei aiheuta Kymen Veden nykyisille asiakkaille ylimääräisiä kuluja.
4. Verkoston ja muun omaisuuden siirtymisestä Kymen Vesi Oy:n omistukseen.
5. Osuuskunta selvittää toiminta-alueensa putkistojen ja laitteiden sijaintisopimukset ja maanomistusluvut siten, että ne voidaan siirtää vesihuoltotoimintaa jatkavalle vesihuoltolaitokselle.
6. Osuuskunnan nykyiset liittymis- ja käyttö sopimukset siirretään Kymen Vesi Oy:lle ja päivitetään vastaamaan Kymen Veden liittymis- ja käyttö sopimuksia.
7. Vesihuoltolain mukaisten maksujen määräytymisestä, sekä toimitusehdoista liitettävän toiminta-alueen osalta. Vesihuoltomaksut ovat yhte-näiset toiminta-alueilla siten, että perusmaksut ja uusien liittyjien liittymismaksut voivat poiketa perustelluista syistä vesihuoltolain mukaisesti.
8. Liittymispisteet kiinteistökohtaisesti. Liittymispisteet sijaitsevat tontin rajalla tai sovitun etäisyyden päässä liittyvän kiinteistön rakennuksesta Kymen Veden liittymisehtojen mukaisesti.

Pöytäkirjan tarkastusmerkintä

9. Kiinteistökohtaisten pumppaamoiden omistus ja vastuiden, mm. operatiiviset kulut, siirto tai luovutus liittyjälle. Vesiosuuskuntien omistuksessa olevat kiinteistökohtaiset pumppaamot kiinteistöllä sijaitsevine verkostoineen siirretään aina ennen yhdistymistä sopimuksella kiinteistöille.
10. Vesihuoltolaitos vastaa yhdistymisen jälkeen vesihuollosta koko uudella toiminta-alueella ja pystyy kannattavaan liiketoimintaan vesihuoltolain mukaisesti yhtenäisillä vesihuoltomaksuilla ja -tariffeilla pois lukien mahdolliset aluekohtaiset perusmaksut ja uusien liittyjien liittymismaksut.
11. Yhdistymisen menettelytavan valinta: liiketoimintakauppa, liiketoimintasiirto tai osuuskunnan osakeyhtiöksi muuttaminen.
12. Yhdistymisen mahdolliset arvonlisävero-, tulovero- ja varainsiirtoveroseuraamukset. Verotus riippuu menettelytavasta ja se tulee selvittää etukäteen tapauskohtaisesti hakemalla verottajalta ennakkoratkaisut verotukseen.
13. Mahdolliset kuntien, valtion ja EU:n myöntämät vesihuoltoavustukset. Valtion ja EU:n avustusten osalta täytyy selvittää mahdolliset palauttamisvelvoitteet. Kuntien avustukset tulee ottaa mahdollisessa kauppahinnan määrittelyssä huomioon, jotta kunta ei maksa vesihuolto-omaisuudesta kahta kertaa.

Esittelijä: Tekninen johtaja Päivi Ala-Vannesluoma

Ehdotus: Kaupunkirakennelautakunta päättää hyväksyä edellä kuvatut periaatteet, joiden on täyttyvä, jotta osuuskuntien toiminta-alueita voidaan liittää Kymen Vesi Oy:n toiminta-alueeseen. Toiminta-alueiden yhdistäminen edellyttää sopimusta Kymen Vesi Oy:n ja liittyvän osuuskunnan välillä, jossa on otettava kantaa vähintään listatekstissä mainittuihin asioihin.

Asian käsittely: Esittelyn jälkeen puheenvuoron käytti Jarkko Vuorela.

Päätös: Hyväksyttiin.

Toimeenpano: Ote: Jani Väkevä/Kymen Vesi Oy
Sara Vilander/Tekniset palvelut
Pihkoon vesihuolto-osuuskunta
Tekniset palvelut

Oikaisuvaatimusohje

Pöytäkirjan tarkastusmerkintä

D/4261/08.02.00/2023**70 § Vastaus valtuustoaloitteeseen ilmaisesta pysäköinnistä yli 75-vuotiaille**

Kara 23.4.2024 § 70

Valmistelija: Liikenneinsinööri Minni Räsänen, puh. 040 484 5077

Tiivistelmä: Sosiaalidemokraattinen valtuustoryhmä (Pia Hurtta) on tehnyt 13.10.2023 valtuustoaloitteen ilmaisesta pysäköinnistä yli 75-vuotiaille.

Esittelyteksti: Maksullisen pysäköinnin tarkoituksena on varmistaa pysäköintimahdollisuus palveluiden lähellä. Myös maksutonta täysin rajoittamatonta pysäköintiä on kuitenkin käytettävästi runsaasti muutaman minuutin kävelyn päässä palveluista. Toriparkissa pysäköinti on mahdollista maksaa sovelluksen li-säksi myös maksukortilla.

Maksuttoman pysäköinnin laajentamista kaikille yli 75 vuotta täyttäneille ei ole syytä toteuttaa.

Liitteet: Sosiaalidemokraattisen valtuustoryhmän valtuustoaloite 13.10.2023

Esittelijä: Tekninen johtaja Päivi Ala-Vannesluoma

Ehdotus: Kaupunkirakennelautakunta päättää antaa kaupunginhallitukselle edellä esitetyn vastauksenaan Sosiaalidemokraattisen valtuustoryhmän (Pia Hurtta) valtuustoaloitteeseen 13.10.2023 ilmaisesta pysäköinnistä yli 75-vuotiaille.

Päätös: Hyväksyttiin.

Toimeenpano: Ote: Kaupunginhallitus

Ei oikaisuvaatimusohjetta (KuntaL 136 §)

Pöytäkirjan tarkastusmerkintä



Päivämäärä

Valtuustoaloite

Aloitteen nimi: Ilmainen pysäköinti yli 75-vuotiaille

Aloitteen jättäjän arvio aloitteen lajista (talousarvioaloite vai muu aloite):

Muu aloite

Aloitteen sisältöteksti:

Kotkan kaupunki on siirtymässä maksullisilla pysäköintipaikoilla Easypark-sovelluksen käyttöön. Paikoituksen voi maksaa tulevaisuudessa joko sovelluksella tai tekstiviestillä.

Asukkaiden joukossa on kuitenkin iäkkäämpää väestöä, joilla ei ole käytössään älypuhelin tai tekstiviestin lähettäminen on taitojen puolesta haastavaa tai mahdotonta.

He voivat kuitenkin olla vielä autoilevia ihmisiä ja heillä on tarvetta käyttää erilaisia palveluita. Joukko on varmasti pienehkö, mutta heidänkin mahdollisuutensa käyttää palveluiden välittömässä läheisyydessä olevaa paikoitusta on turvattava. Etenkin kun iän tuomat rajoitteet voivat asettaa haasteita kävellä pidempiä matkoja.

Kotka on jo tarjonnut veteraaneille maksutonta pysäköintiä Kotkan kaupungin hallinnoimilla pysäköintipaikoilla sekä Kymenlaakson keskussairaalan alueella. Ehdotan, että otamme käyttöön vastaavan käytännön, 75 vuotta täyttäneille. Pysäköintiluvan voisi noutaa henkilöllisyystodistusta vastaan Asiakaspalvelupiste Ruorista.

Aloitteen tekijät: SDP valtuustoryhmä (pslta Pia Hurtta)

Aloitteen jättöpäivä: 13.10.2023

D/2583/08.00.02/2022**71 § Vastaus valtuustoaloitteeseen parkkiruuduista Vuorelankulman edessä**

Kara 23.4.2024 § 71

Valmistelija: Liikenneinsinööri Minni Räsänen, puh. 040 484 5077

Tiivistelmä: Perussuomalaisten valtuustoryhmä (Kari Tiusanen) on tehnyt 23.8.2022 valtuustoaloitteen parkkiruuduista Vuorelankulman edessä.

Esittelyteksti: Aloitteessa ehdotetaan Vuorelankulman kadunvarsipysäköinnin toteuttamista vinopysäköintinä.

Vinopysäköinti vaatii tilaa leveyssuunnassa vähintään 10 metriä. Vuorelankulman katualueen leveys on 11 metriä, josta kadunvarsipysäköinnille on varattu 2,5 metriä katualueen pohjoispuolella.

Vinopysäköinti vaatisi nykyisten pysäköintipaikkojen poistamisen, eikä lisäisi pysäköintipaikkojen määrää.

Liitteet: Perussuomalaisten valtuustoryhmän valtuustoaloite 23.8.2022

Esittelijä: Tekninen johtaja Päivi Ala-Vannesluoma

Ehdotus: Kaupunkirakennelautakunta päättää antaa kaupunginhallitukselle edellä esitetyn vastauksenaan Perussuomalaisten valtuustoryhmän (Kari Tiusanen) valtuustoaloitteeseen 23.8.2022 parkkiruuduista Vuorelankulman edessä.

Päätös: Hyväksyttiin.

Toimeenpano: Ote: Kaupunginhallitus

Ei oikaisuvaatimusohjetta (KuntaL 136 §)

Pöytäkirjan tarkastusmerkintä



Päivämäärä 23.8.2022

Valtuustoaloite

Aloitteen nimi:

PYSÄKÖINTI KOTKAN SAARELLA

Aloitteen jättäjän arvio aloitteen lajista (talousarvioaloite vai muu aloite):

Muu aloite

Aloitteen sisältöteksti:

PARKKIRUUDUT ULORELAN KULMAN
EDESSÄ.

Aloitteen tekijät:

PERUSSUOMILAISET
VALTUUSTORYHMÄ

Aloitteen jättöpäivä:

23.8.2022

29.8.2022

Parkkipaikat Kotkan saarella

Nyt taas alkavana syksynä korostuu voimakkaasti Kotkan saarella olevien parkkipaikkojen puute kun lomat ovat loppuneet ja myös koululaiset palaavat "sorviensa" ääreen. Korkeavuorenkatu kirjaston takana on yksisuuntainen ja molemmat puolet on varattu vinopysäköintiin. Korkeavuorenkatu on myöskin yksisuuntainen kirkon ja Ahlgvistin talon välissä ja kirkon edusta on maalattu vinopysäköintiin merkityllä ruuduilla ja Ahlgvistin talon puoli on varattu ns. tasku pysäköintiin.

Vuorelankulman edusta on myöskin yksisuuntainen ja sen molemmat puolet on varattu ns. taskupysäköintiin, jossa talon edustan paikat on maalattu parkkiruuduin ja pysäköintiaika on rajoitettu 2 tuntiin, toisella puolen ei ole maalattuja parkkiruutuja ja siinä on käytössä ns. taskupysäköinti ilman aikarajoitusta. Nyt esitämekin, että Vuorelankulman toinen puoli otettaisiin käyttöön vinopysäköinillä ja maalattaisiin ruudut niin kuin Korkeavuorenkadullakin kirkon edustalla. Näin saataisiin parkkipaikkoja ainakin kolmekertaa enemmän kun nykyisessä taskupysäköinnissä. Tämä esitys ei maksaisi muuta kun ruutujen maalaamisen, koska Vuorelankulman edustalla oleva katuosuus on yhtä leveä kun Korkeavuorenkadullakin kirkon edustalla, joten mitään "maansiirtotöitä" ei tarvitse tehdä. Taskupysäköinnissä jos ei ole maalattu ruutuja on se ongelma, että jätetään turvallisuus syistä edellä ja takana oleviin autoihin turhan isot välit, ettei vain minun autoa kukaan kolhisi. Viniopysäköinissä on se etu, että siihen helppo ajaa ja siitä on helppo lähteä kolhimatta muita autoja.

Perussuomalaisten valtuustoryhmä
Kari Tiusanen



D/2712/08.00.02/2021

72 § Vastaus valtuustoaloitteeseen Kymenlaaksonkadun pysäköintipaikoista

Kara 23.4.2024 § 72

Valmistelija:	Liikenneinsinööri Minni Räsänen, puh. 040 484 5077
Tiivistelmä:	Perussuomalaisten valtuustoryhmä (Samuli Sibakoff) on tehnyt 20.9.2021 valtuustoaloitteen Kymenlaaksonkadun pysäköintipaikoista.
Esittelyteksti:	Valtuustoaloitteessa ehdotetaan Kymenlaaksonkadulla tyhjillään olevan tontin käyttämistä pysäköintialueena, kunnes tontti saadaan myytyä. Aloitteen ehdotus on toteutunut, kyseinen tontti on osoitettu pysäköinti-alueeksi.
Liitteet:	Perussuomalaisten valtuustoryhmän (Samuli Sibakoff) valtuustoaloite 20.9.2021
Esittelijä:	Tekninen johtaja Päivi Ala-Vannesluoma
Ehdotus:	Kaupunkirakennelautakunta päättää antaa kaupunginhallitukselle edellä esitetyn vastauksenaan Perussuomalaisten valtuustoryhmän (Samuli Sibakoff) valtuustoaloitteeseen 20.9.2021 Kymenlaaksonkadun pysäköintipaikoista.
Päätös:	Hyväksyttiin.
Toimeenpano:	Ote: Kaupunginhallitus

Ei oikaisuvaatimusohjetta (Kuntal 136 §)

Pöytäkirjan tarkastusmerkintä

Valtuustoaloite Kymenlaaksonkadun pysäköintipaikoista:

Kotkassa, Kymenlaaksonkadulla EKAMI:a vastapäätä sijaitsee kallioleikkauksen alla olevia pysäköintipaikkoja koulun oppilaiden ja henkilökunnan käyttöön. Kyseinen alue on nykyisellään vaarallinen ja epäkäytännöllinen. Autoja, yms. peruutetaan pois pysäköintiruudusta, joka aiheuttaa vaaratilanteita päivittäin.

Syksyn 2021 aikana on tarkoituksena purkaa EKAMI:a vastapäätä oleva entinen autoalan koulutusrakennus, jonka toiminta on siirtynyt Haminaan. Ehdotukseni on, että tasoitetaan puretun kiinteistön alue ja tehdään siitä väliaikainen pysäköintialue, ennen kuin Kotkan kaupunki saa tontin myydyksi. Nykyisen markkinatilanteen takia tontin myyminen saattaa kestää useita vuosia.

Ehdottamani menettely parantaisi ainakin hetkellisesti liikenneturvallisuutta alueella ja samalla lisäisi merkittävästi pysäköintipaikkojen määrää EKAMI:n oppilaille ja henkilökunnalle.

Kotkassa 20.09.2021 Samuli Sibakoff / Kotkan kaupunginvaltuutettu (PS)

D/446/10.03.01.00/2017**73 § Vastaus valtuustoaloitteeseen Virsumäentien turvallisuuden parantamisesta**

Kara 27.9.2018 § 112

Valmistelija: Suunnittelupäällikkö Matti Paavola, puh. 040 843 5261

Valtuutettu Sails Piipari-Huovila ym. / Kokoomus-RKP:n valtuustoryhmä ovat tehneet valtuustoaloitteen Virsumäntien turvallisuuden parantamisesta.

Aloite on kohdennettavissa Virsumäentien itäosaan välille rautatien tasoristeys—Hurukselantie, koska kadun alkuosalla on erillinen kevytliikenneväylä välillä Karhulantie—kortteli nro 3 sekä katualue on kaupungin omistuksessa välillä Karhulantie—rautatien tasoristeys.

Aloitteessa kerrotaan, ettei Virsumäentien turvallisuuden parantaminen ole Kotkan liikenneturvallisuussuunnitelman toimenpideohjelmassa vuodelta 2016. Lisäksi todetaan tiealueen olevan yksityisomistuksessa.

Aloitteessa todetaan ajoneuvojen jatkuvasti ajavan ylinopeutta huolimatta 40 km/h nopeusrajoituksesta. Tieosan kapeudesta johtuen lasten ja Eskolan palvelutalon asukkaiden on vaikea väistää ajoneuvoja ojanpientareelle. Erityisen vaaralliseksi kohdaksi on todettu Insuliitintien liittymä. Liittymässä on jyrkkä mutka ja puutteellinen näkyvyys. Myös raskas liikenne aiheuttaa vaaratilanteita.

Aloitteessa esitetään kaupungin ryhtyvän toimenpiteisiin Virsumäentien omistussuhteiden selvittämiseksi ja liikenneturvallisuuden parantamiseksi. Lisäksi tulee huomioida maatalouskoneiden käytön mahdollisuus tiellä muutostöiden jälkeenkin.

Vastaus: Kotkan tie- ja katuverkkosuunnitelmassa vuodelta 2009 ei aloitteessa esitetylle Virsumäntien osalle ole esitetty erillistä kevytliikenneväylää. Sitä ei siis ole katsottu tarpeelliseksi. Suunnitelman kevytliikenteen tavoiteverkko on liitteenä.

Kaupungilla on käytettävissään Destia Oy:n iLITU-liikenneonnettomuuksien analysointiohjelma. Sen mukaan Virsumäentien katuosuudella on sattunut kaksi poliisin tietoon tullutta liikenneonnettomuutta vuosina 2010—2017. Molemmat ovat olleet tieltä suistumisia. Poliisin tietoon ei siis ole tullut yhtään kevytliikenneonnettomuutta. Onnettomuuskartta on liitteenä

Kuten aloitteessa todetaan, ei Virsumäentien liikenneturvallisuuden parantaminen ole Kotkan liikenneturvallisuussuunnitelman toimenpideohjelmassa. Siis muut parannushankkeet on asetettu Virsumäentien edelle.

Pöytäkirjan tarkastusmerkintä

Virsumäentien ja Insuliitintien (entinen Ristinkalliontie) liittymän parantamisesta on vuonna 1980 laadittu yleissuunnitelma. Suunnitelma on ollut pohjana nykyiselle asemakaavalle. Asemakaavan toteuttaminen edellyttää Insuliitintien liittymän yhdistämistä Kihlinkadun liittymän kanssa. Ratkaisu lieenee liikenneteknisesti vanhentunut ja vaatii asemakaavan muuttamisen.

Aloite Virsumäentien liikenneturvallisuuden parantamisesta otetaan huomioon päivitettäessä Kotkan liikenneturvallisuuksuunnitelman toimenpideohjelmia.

Liitteet:

Valtuustoaloite
Kotkan tie- ja katuverkkosuunnitelman kevytliikenneväylien tavoiteverkko 2010
Liikenneonnettomuudet Virsumäentien läheisyydessä 2010—2017

Esittelijä:

Tekninen johtaja Hannele Tolonen

Ehdotus:

Kaupunkirakennelautakunta päättää saattaa yllä olevan kaupunginhallitukselle vastauksenaan valtuustoaloitteeseen, joka koskee Virsumäntien turvallisuuden parantamista.

Päätös:

Hyväksyttiin.

Kh 22.10.2018 / 318 §

Valmistelija:

Suunnittelupäällikkö Matti Paavola, puh. 040 843 5261

Liitteet:

Valtuustoaloite
Kotkan tie- ja katuverkkosuunnitelman kevytliikenneväylien tavoiteverkko 2010
Liikenneonnettomuudet Virsumäentien läheisyydessä 2010—2017

Esittelijä:

Kaupunginjohtaja Esa Sirviö

Ehdotus:

Kaupunginhallitus päättää saattaa kaupunkirakennelautakunnan lausunnosta ilmenevän valtuuston tietoon vastauksenaan valtuustoaloitteeseen, joka koskee Virsumäentien turvallisuuden parantamista.

Asian käsittely:

Jäsen Saila Piipari-Huovila ehdotti, että asia palautetaan uudelleen valmisteltavaksi. Piipari-Huovila katsoi, että vastaus on puutteellinen. Siinä ei ole huomioitu kuluvana vuonna tapahtunutta kahden ihmisen kuolemaan johtanutta kolaria. Tulee myös selvittää ko. tien nopeusrajoituksen alentamisen mahdollisuus samoin kuin raskaan liikenteen mahdollinen kieltäminen.

Pöytäkirjan tarkastusmerkintä

Ehdotusta kannatettiin. Puheenjohtaja tiedusteli, onko kaupunginhallitus yksimielinen palautusehdotuksesta. Todettiin yksimielisyys.

Jäsen Olli Kekkonen esitti seuraavan toivomuksen:

”Siirretään nopeusnäyttö Virsumäentielle ja tarkkaillaan ajonopeuksia.”

Päätös:

Päätettiin palauttaa asia uudelleen valmisteltavaksi.

Otettiin jäsen Olli Kekkosen esittämä toivomus pöytäkirjaan.

Toimeenpano:

Ote: suunnittelupäällikkö Matti Paavola

Kara 23.4.2024 § 73

Valmistelija:

Kaupungininsinööri Sara Vilander, puh. 040 706 4441

Aloite Virsumäentien liikenneturvallisuuden parantamisesta on otettu huomioon vuoden 2023 päivityksessä Kotkan liikenneturvallisuussuunnitelmassa. Liikenneturvallisuussuunnitelman toimenpidelistaan on kirjattu jalankulku- ja pyöräilyväylän rakentaminen välille Hiidenkirkuntie-Insuliitintie, toimenpiteen kiireellisyysluokka on 3. Tällä hetkellä talousarviossa ei ole osoitettuna suunnittelun tai rakentamisen rahoitusta tälle hankkeelle.

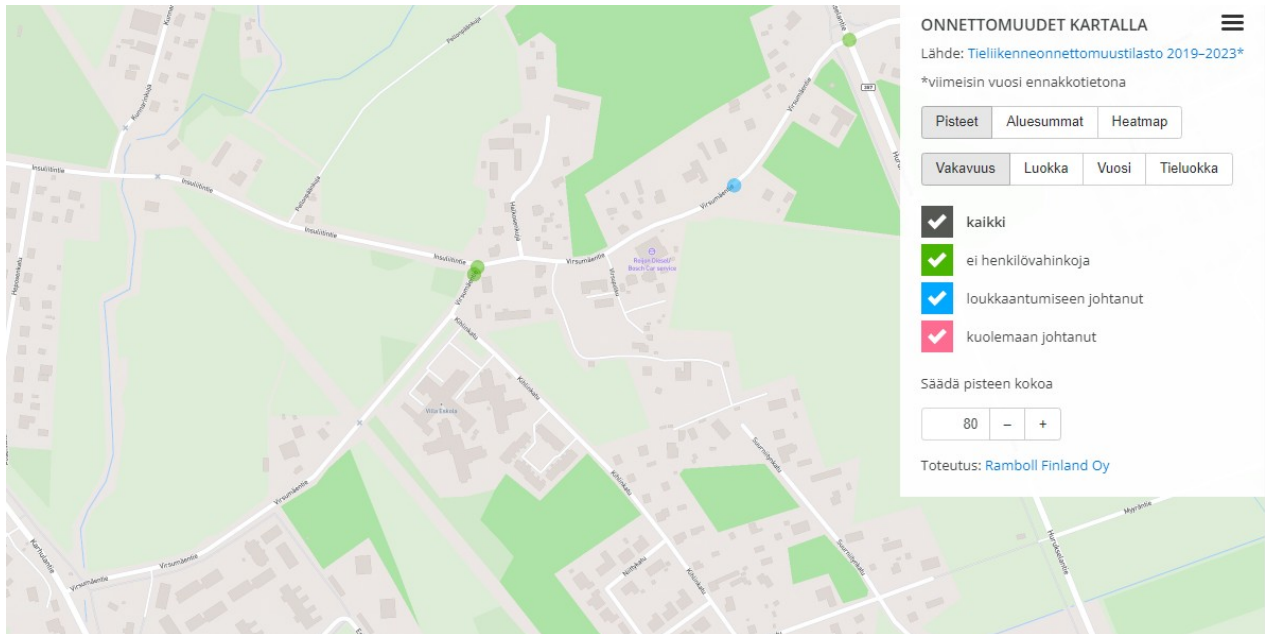
Virsumäentie on kaupungin katukunnossapidossa oleva yksityistie. Kaupungin hoitama katukunnossapito perustuu siihen, että kyseinen tieyhteys yhdistää toisiinsa kaksi asemakaavoitettua asuinalueita. Kaupungin hoitamasta kunnossapidosta ei kuitenkaan ole löydettävissä päätöksiä, johon kunnossapito perustuu. Virsumäentiellä ei ole voimassa olevaa asemakaavaa, jonka perusteella kaupunki voisi lunastaa katualueet omistukseensa ja edelleen suunnitella mahdollisen katuyhteyden parantamisen ja jkpp-yhteyden välille Insuliitintie–Hurukselantie. Hurukselantien kohdalla jalankulun- ja pyöräilyväylän ylitys Lautakatontielle on Ely:n hallinnoimalla alueella. Lautakatontie on asemakaavoitettua aluetta, jolle jkpp-väylän suunnittelu ja katusuunnitelman vahvistaminen on mahdollista. Virsumäentien alueen asemakaavoittaminen on yksinkertainen tapa selkeyttää alueen tilannetta ja mahdollistaisi katualueiden haltuunoton ja suunnitteluprosessin käynnistämisen.

Virsumäentiellä on tapahtunut vuosina 2019–2023 tapahtunut kolme poliisin tietoon tullutta tieliikenneonnettomuutta, joista kaksi Virsumäentien ja Insuliitintien risteyksessä ja yksi välillä Hurukselantietie–Virsupolku. Risteyksessä tapahtuneet onnettomuudet eivät ole johtaneet loukkaantumiseen. Hurukselantien ja Virsupolun välillä tapahtunut mopo-onnettomuus on johtanut loukkaantumiseen. Jalankulkijoita tai polkupyöräilijöitä ei ole ollut osallisena Virsumäentien onnettomuuksissa.

Virsumäentiellä on ollut talvella 2018–2019 kaksi siirrettävää nopeusnäyttöä. Nopeusnäytöt osoittivat nopeusrikkomuksia tapahtuvan. Tällä hetkellä

Pöytäkirjan tarkastusmerkintä

nopeusnäyttöjä on käytössä yksi, nopeusnäytön sijoittamista Virsumäentielle voidaan harkita.



Esittelijä: Tekninen johtaja Päivi Ala-Vannesluoma

Ehdotus: Kaupunkirakennelautakunta päättää saattaa yllä olevan kaupunginhallitukselle vastauksenaan valtuustoaloitteeseen, joka koskee Virsumäntien turvallisuuden parantamista.

Päätös: Hyväksyttiin.

Toimeenpano: Ote: Kaupunginhallitus

Ei oikaisuvaatimusohjetta

Pöytäkirjan tarkastusmerkintä

VALTUUSTOALOITE

VIRSUMÄENTIEN TURVALLISUUDEN PARANTAMINEN

Kotkan liikenneturvallisuuksuunnitelman toimenpideohjelmassa ei esitetty toimenpiteitä Eskolan kylässä sijaitsevan Virsumäentien turvallisuuden parantamiseksi. Kotkan kaupungin tekninen johtaja Hannele Tolonen on selvittänyt, että kaupungin toimet tien turvallisuuden parantamisen suhteen ovat tällä hetkellä rajalliset, koska tie on yksityisomistuksessa.

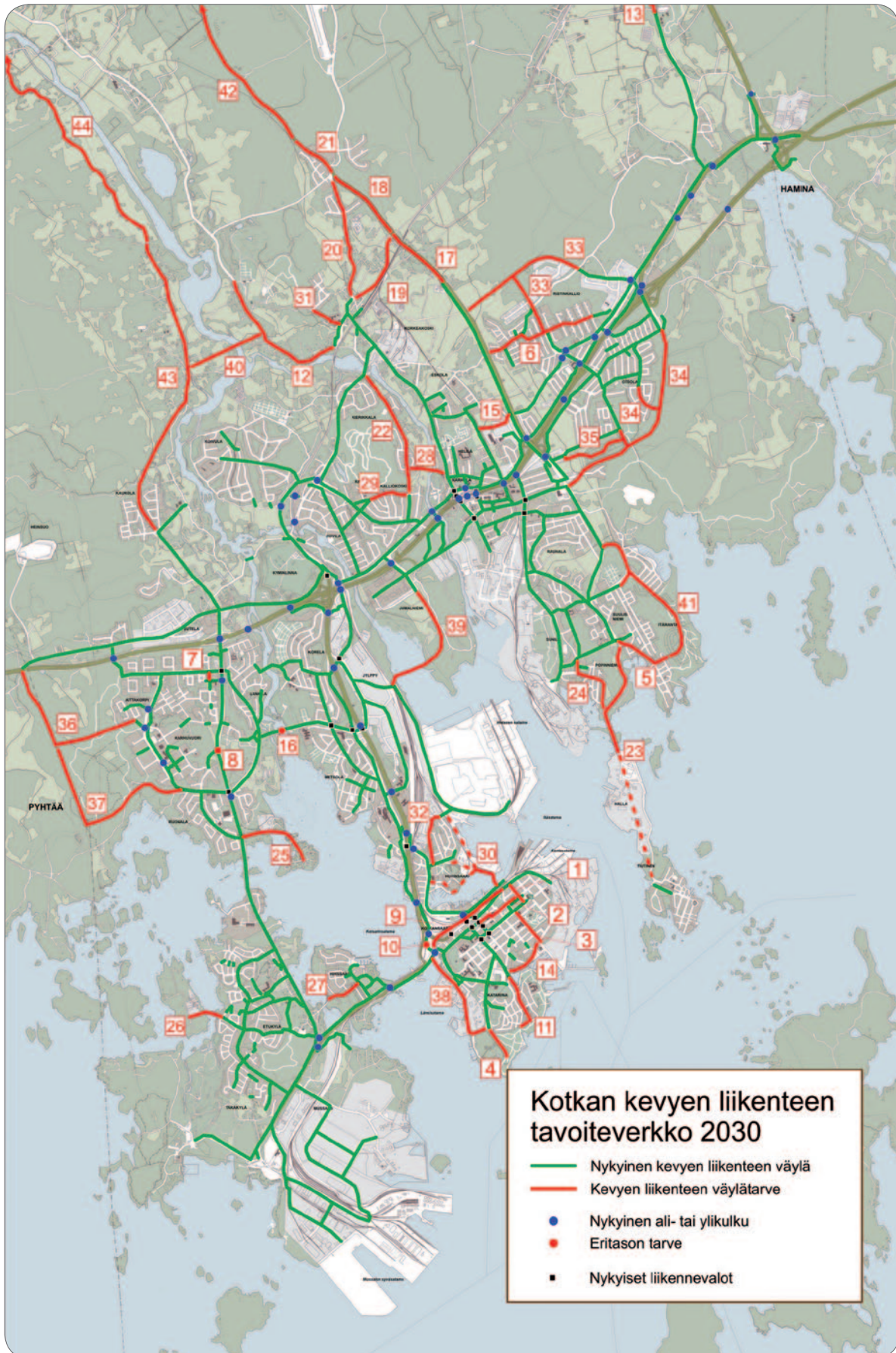
40 km/h nopeusrajoituksesta huolimatta tiellä ajetaan jatkuvasti ylinopeutta. Tiellä ei ole minkäänlaista kevyenliikenteenväylää. Tien käyttäjinä on mm. lapsia ja Eskolan palvelutalon asukkaita, joiden on vaaratilanteessa erittäin vaikeaa väistää ojanpientareelle. Erityisen vaarallinen paikka on Virsumäentien ja Insuliitintien risteyskohta, jossa on jyrkkä mutka ja puutteellinen näkyvyys. Tässä paikassa vaaratilanteet ovat jokapäivisiä. Vaaratilanteita aiheutuu myös raskaasta liikenteestä, joka aika ajoin käyttää tietä oikoreittinä Hurukselantieltä Karhulantielle.

Esitän, että Kotkan kaupunki ryhtyy välittömästi tarvittaviin toimenpiteisiin Virsumäentien omistussuhteiden selvittämiseksi ja liikenneturvallisuuden parantamiseksi. Suunnitelmassa tulee huomioida myös maatalouskoneiden käytön mahdollisuus tiellä muutostöiden jälkeenkin.

Kotkassa 30.1.2017

Saila Piipari-Huovila

Kokoomus-RKP:n valtuustoryhmä



Kuva 19. Kotkan kevyen liikenteen tavoiteverkko 2030 ja toimenpidetarpeet

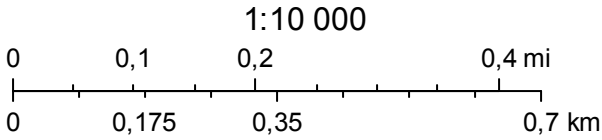
VirsumäentieLiikenneonnettomuudet



syyskuuta 10, 2018

pointLayer

- Override 1
- Override 2



MML 2017
Tiilitetty taustakartta karttakeskuksen harmaasävyisistä rasteriaineistoista. Tarkin taso MML:n peruskarttarasteri

74 § Lautakunnan otto-oikeuden piiriin kuuluvat viranhaltijapäätökset

Kara 23.4.2024 § 74

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

Kaupunkirakennelautakunnan alaiset viranhaltijat:

- kaupunkisuunnittelujohtaja
- kaavoituspäällikkö
- kaupungingeodeetti
- tonttipäällikkö
- tekninen johtaja
- toimitilapäällikkö
- turvallisuuspäällikkö
- katumestari
- kaupunginarkkitehti
- kaupungininsinööri
- kunnossapitopäällikkö
- puhtauspalvelupäällikkö
- rakennuttajapäällikkö (infra)
- rakennuttajapäällikkö (talo)

Edellä mainittujen viranhaltijoiden 9.4.2024-22.4.2024 (edellisestä kokouspäivästä - seuraavaa kokousta edeltävään päivään) välisenä aikana tekemät viranhaltijapäätökset ovat päätöksentekijöiden katsottavissa Luottamushenkilöportaalissa osoitteessa <http://luottamushenkilöportaali.kotka.fi>.

Esittelijä: Kaupunkisuunnittelujohtaja Markku Hannonen

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

Asian käsittely: Esittelyn jälkeen Saku Sorsa esitti, että asian D1572/10.00.02.02/2024 päätöksessä 76/2024 käytetään lautakunnan otto-oikeutta. Krista Laamanen kannatti Saku Sorsan esitystä.

Päätettiin suorittaa nimenhuutoäänestys, jossa listan ehdotuksen puolesta äänestettiin JAA ja listan ehdotus lisättynä Saku Sorsan esityksellä otto-oikeuden käyttämisestä päätökseen 76/2024 puolesta äänestettiin EI.

Pöytäkirjan tarkastusmerkintä

--	--	--

Suoritettiin nimenhuutoäänestys.
Äänet jakautuivat seuraavasti:

JAA

Pia Hurtta
Savolainen Kai
Hohti Sami
Paasi Heli
Leijamaa Päivi
Pirttilä Päivi
Ruuska Tommi
Elo Jari
Herranen Henri
Tujula Pirjo
Jukkara-Lyytinen Ritva

EI

Laamanen Krista
Sorsa Saku

Äänin 11–2 lautakunta hyväksyi päätöksen ehdotuksen mukaisesti.

Päätös: Hyväksyttiin ehdotuksen mukaisesti.

Ei oikaisuvaatimusohjetta (Kuntal 136 §)

75 § Kaupunkisuunnittelun toiminnan ja talouden seuranta

Kara 23.4.2024 § 75

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

Esittelijä: Kaupunkisuunnittelujohtaja Markku Hannonen

Ehdotus: Kaupunkirakennelautakunta merkitsee esittelyn tiedoksi.

Asian käsittely: Vs. kaupunkisuunnittelujohtaja Katri Ervasti esitteli asian.

Päätös: Merkittiin tiedoksi.

Ei oikaisuvaatimusohjetta (KuntaL 136 §)

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

76 § Teknisten palveluiden toiminnan ja talouden seuranta

Kara 23.4.2024 § 76

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

Tekninen johtaja esittelee teknisten palveluiden taloustilanteen seurannan ja ajankohtaisia asioita.

Esittelijä: tekninen johtaja Päivi Ala-Vannesluoma

Ehdotus: Kaupunkirakennelautakunta merkitsee esittelyn tiedoksi.

Päätös: Merkittiin tiedoksi.

Ei oikaisuvaatimusohjetta (KuntaL 136 §)

Pöytäkirjan tarkastusmerkintä

77 § Muut asiat

Kara 23.4.2024 § 77

Pöytätennispöytä

Kai Savolainen ehdotti, että hankitaan teräksisiä pöytätennispöytiä yleisille paikoille, esim. maauimalan viereen ja Karhulan jokipuistoon. Mailat ja pallot tulisi kirjastoon lainattaviksi.

Urheiluvälineet

Päivi Leijamaa muistutti, että Karhulassa Mällinkadulla on urheiluvälinevuokraamo, johon voi myös viedä tarpeettomia urheiluvälineitä.

Varissaaren sopimus

Päivi Pirttilä tiedusteli Varissaaren sopimusta, joka on voimassa tämän vuoden loppuun saakka.

Sunilan asuinalueen asemakaava

Jarkko Puro esitteli ennakkoon Sunilan asuinalueen asemakaavaluonnosta ja siihen liittyvää rakennustapaohjetta.

Hiomonlaakso

Kai Savolainen tiedusteli Hiomonlaakson tilannetta.

Maakaupat

Saku Sorsa toi esille etuosto-oikeuden käytön Tavastilan maakaupoissa.

Ei oikaisuvaatimusohjetta (KuntaL 136 §)

Pöytäkirjan tarkastusmerkintä		

D/1680/10.03.03.04/2024**78 § Kymin lentopaikan isäntäkerhosopimuksen päivittäminen Karhulan Ilmailukerho ry:n kanssa**

Kara 23.4.2024 § 78

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

Esittelyteksti: Tällä sopimuksella täydennetään Kotkan kaupungin ja Metsähallituksen välistä teknisessä lautakunnassa 23.3.2004/§107 hyväksyttyä Kymin lentokenttäalueen vuokrasopimusta täsmentämällä Karhulan ilmailukerhon asemaa kentän isäntäkerhona, sekä määritelmällä Karhulan Ilmailukerhon vastuut alueen hoidossa sekä lentopaikan pitäjän tehtävässä liitteenä olevan sopimusluonnoksen mukaisesti.

Kaupungilla on 11.5.2004 allekirjoitettu sopimus Karhulan ilmailukerho ry:n kanssa Kymin lentopaikan isäntäkerhotoiminnasta. Uusi, nyt päätöksen-teossa oleva sopimus, korvaa vanhan sopimuksen uuden sopimuksen allekirjoituspäivästä. Uusi sopimus on tarpeen tehdä, koska mm. vanhan sopimuksen kunnossapitovastuut eivät enää vastaa nykykäytäntöä.

Liitteet: Isäntäkerhosopimus Karhulan Ilmailukerho ry
Kymin lentokenttäalueen vuokrasopimus

Esittelijä: Tekninen johtaja Päivi Ala-Vannesluoma

Ehdotus: Kaupunkirakennelautakunta hyväksyy liitteenä olevan Kymin lentopaikkaa koskevan isäntäkerhosopimuksen tehtäväksi Karhulan Ilmailukerho ry:n kanssa.

Päätös: Hyväksyttiin.

Toimeenpano: Ote: Karhulan Ilmailukerho ry
Tekniset palvelut

Oikaisuvaatimusohje

Pöytäkirjan tarkastusmerkintä

22.4.2024

KYMIN LENTOPAIKAN ISÄNTÄKERHOSOPIMUS

Kotkan kaupunki ja Karhulan Ilmailukerho r.y. sopivat Kymin lentopaikan pitämisestä seuraavaa:

1. Sopimusosapuolet:

Kotkan kaupunki
Y-tunnus: 0160225-7
Osoite: Kustaankatu 2 / PL 205, 48101 Kotka

Karhulan Ilmailukerho r.y.
Y-tunnus: 0211893-4
Osoite: Huhdanniementie 348A, c/o Lasse Palmgren, 46910 Anjala

2. Tämä sopimus täydentää kaupungin ja Metsähallituksen välistä teknisessä lautakunnassa 23.3.2004/§107 hyväksyttyä Kymin lentokenttäalueen vuokrasopimusta (liite 1) täsmentämällä Karhulan ilmailukerhon asemaa kentän isäntäkerhona, sekä määritelmällä Karhulan Ilmailukerhon vastuut alueen hoidossa sekä lentopaikan pitäjän tehtävässä.

Edellä yksilöidyssä Kotkan kaupungin ja Metsähallituksen välisessä sopimuksessa määritellyt ”*Sopimuksen erityis- ja vakioehdot*” siirtyvät tällä sopimuksella Karhulan Ilmailukerho ry:n vastattavaksi tässä sopimuksessa mainituin täsmennyksin.

3. Kenttää ylläpidetään pääosin harrasteilmailua varten kentän tähänastisella kunnossapitotasolla *ilmailuviranomaisen* päättämän luokan ja näkölentosääntöjen mukaisesti päivällä ja ensisijaisesti lumettomana aikana. Kerhon oman toiminnan lisäksi kentällä sallitaan muu ilmailu korvauksetta.
4. Kerho huolehtii vuokrasopimuksessa vuokralaiselle ja ilmailumääräyksissä lentopaikan pitäjälle määrätyistä tehtävistä seuraavin poikkeuksin:
- Kaupunki vastaa kustannuksellaan *liityntäteiden* sekä kiitoradan koneellisesta talvikunnossapidosta ja kesäaikana niistä koneellisista kunnossapitotöistä, joita ei ole mahdollista tai järkevää tehdä talkoovoimin käsityönä tai kerhon käytössä olevalla kalustolla (*mm. kentän ympäristien ulkopuolinen vesakon leikkuu*). Em. tehtäviin *tarvittavia resursseja* kaupunki osoittaa kentälle lentopaikan päällikön pyynnöstä silloin, kun *niitä katujen kunnossapidosta yms. on vapautettavissa*.
 - Kaupunki vastaa kustannuksellaan kaikista kentän rakentamiseen ja peruskorjaukseen liittyvistä tehtävistä.
 - Kerholla ei ole tämän sopimuksen perusteella oikeutta tehdä sellaisia sopimuksia, jotka sitovat kaupungin määrärahoja edellä mainitun hoitotason määrittelemiä kunnossapitokustannuksia enempää. Mikäli kentän hoito vaatii tällaisia sopimuksia, kerhon tulee esittää ne kaupungin hyväksyttäväksi.



22.4.2024

5. Kerho nimeää jäsenistään ilmailumääräysten mukaisen lentopaikan päällikön. Tällä on oikeus edustaa lentopaikan pitäjää rutiiniluontoisissa kentän käyttöön liittyvissä asioissa, lentopaikan pitäjän nimissä ottaa vastaan lentopaikkaa koskeva posti ja toimittaa ilmailuviranomaisen vaatimia ilmoituksia. Päällikön tulee olla kaupungin ja ilmailuviranomaisen hyväksymä.
6. Korvauksena edellä mainituista kerhon hoitamista tehtävistä kaupunki maksaa kerholle laskua vastaan 5000 euroa vuodelta 2024, ja seuraavina vuosina saman summan korotettuna rakennuskustannusindeksillä joka maaliskuu 2024 on tasossa 110,5 (2021=100). *Korvaus kattaa mm:*
 - *Kentän ympäristien sisäpuolisen alueen aluskasvillisuuden poiston sekä jyräyksen, sekä Kerhon näihin töihin tarvitseman kaluston (traktorit, niittokone, jyrä yms.) hankinnan.*
 - *Em. kaluston käytön ja kunnossapidon vaatiman työn sekä polttoaineet, materiaalit, tarvikkeet ja varaosat.*
 - *Kentän päällikön käyttökulut (hallinto, atk, koulutus, postitukset ym.).*
7. Tämä sopimus tulee voimaan __.__.2024 ja on voimassa niin kauan kuin kenttää käytetään 2. kohdassa mainitussa laajuudessa. Irtisanomisaika molemmin puolin on 6 kk.

Kotkassa _____-kuuta 2024

allekirjoitukset



VUOKRASOPIMUS

Erittelemättä

Sopimusnro: 19314

VUOKRANANTAJA

Metsähallitus, Suomen valtion edustajana
Maaherrankatu 19, 50100 Mikkeli
Yritys- ja yhteisötunnus 0116726-7

Yhteyshenkilö sopimuksen tekohetkellä Kaassalmi Risto
Puh. 0205 64 5946, e-mail risto.kaassalmi@metsa.fi

VUOKRALAINEN / VUOKRALAISET

Kotkan kaupunki, Tekninen toimiala Sakari Seppälä
PL 114, 48101 KOTKA
Puh. 05 234 4334, gsm 0400 554 858, e-mail sakari.seppala@kotka.fi
Y-tunnus 0160225-7

VUOKRA-AIKA

Vuokra-aika alkaa 01.01.2004
Vuokrasopimus on voimassa toistaiseksi.

VUOKRAKOHDDE

Vuokrattava alue on merkitty sopimuksen liitteenä olevaan karttaan ja sijaitsee seuraavalla kiinteistöllä:

Kunta	Kylä	Nimi	RN:o
285 KOTKA	401 ESKOLA	PAKKOLUNASTUS	1-127
285 KOTKA	402 HELILÄ	PUOLUSTUSTARKOIT	1-14
285 KOTKA	402 HELILÄ	PAKKOLUNASTUS	2-444
285 KOTKA	402 HELILÄ	PUOLUSTUSTARKOIT	N
285 KOTKA	402 HELILÄ	PUOLUSTUSTARKOITUKSII	2-445
285 KOTKA	402 HELILÄ	PUOLUSTUSTARKOITUKSII	N
285 KOTKA	402 HELILÄ	PUOLUSTUSTARKOITUKSII	2-446
285 KOTKA	402 HELILÄ	PUOLUSTUSTARKOITUKSII	N
285 KOTKA	402 HELILÄ	PUOLUSTUSTARKOITUKSII	2-447
285 KOTKA	402 HELILÄ	PUOLUSTUSTARKOITUKSII	N
285 KOTKA	402 HELILÄ	PUOLUSTUSTARKOITUKSII	2-448
285 KOTKA	402 HELILÄ	PUOLUSTUSTARKOITUKSII	N
285 KOTKA	402 HELILÄ	PUOLUSTUSTARKOITUKSII	2-449
285 KOTKA	402 HELILÄ	PUOLUSTUSTARKOITUKSII	N
285 KOTKA	402 HELILÄ	PUOLUSTUSTARKOITUKSII	2-450
285 KOTKA	402 HELILÄ	PUOLUSTUSTARKOITUKSII	N
285 KOTKA	402 HELILÄ	PUOLUSTUSTARKOITUKSII	2-451
285 KOTKA	402 HELILÄ	PUOLUSTUSTARKOITUKSII	N
285 KOTKA	402 HELILÄ	PUOLUSTUSTARKOITUKSII	6-42
285 KOTKA	402 HELILÄ	PUOLUSTUSTARKOITUKSII	N
285 KOTKA	402 HELILÄ	PUOLUSTUSTARKOITUKSII	6-98
285 KOTKA	402 HELILÄ	PUOLUSTUSTARKOITUKSII	N
285 KOTKA	402 HELILÄ	VALTION ALUE	7-301
285 KOTKA	402 HELILÄ	VALTION ALUE	7-302
285 KOTKA	402 HELILÄ	VALTION ALUE	7-304
285 KOTKA	402 HELILÄ	PAKKOLUNASTUS	9-53
		PUOLUSTUSTARKOIT	

Sopimusnro: 19314



Sijainnin kuvaus: Kymin pienlentokenttä
Vuokra-alueen pinta-ala on noin 29,3 hehtaaria. Peruskarttalehti 3024 10.

KÄYTTÖTARKOITUS

Alue vuokrataan seuraavaan käyttötarkoitukseen: Pienlentokenttä.

VUOKRAN MÄÄRÄ

Perusvuokran suuruus on 240 euroa kalenterivuodelta. Vuokrasta ei suoriteta ALV:a.

VUOKRAN MAKSAMINEN

Vuokra erääntyy maksettavaksi vuosittain. Eräpäivä on kesäkuun viimeinen päivä. Vuokra maksetaan viitenumeroa käyttäen.

Maksun viivästyessä maksamattomalle erälle peritään korkolain (633/1982) 4 §:n 3 momentin mukainen viivästyskorko. Viivästyskoron lisäksi vuokramies maksaa perimisestä aiheutuvat kulut perimispalkkioineen.

VUOKRAN TARKISTAMINEN

Perusvuokra on sidottu Elinkustannusindeksiin, jonka pisteluku sopimuksentekohetkellä on 1577. Vuokranlaskennassa käytetään tarkistusindeksinä maksuvuotta edeltävän vuoden keskimääräistä indeksilukua. Vuokramaksun suuruus tarkistetaan vuosittain.

Korotetun vuokran määrä ilmoitetaan vuokralaiselle ja korotus tulee voimaan tarkistusvuotta seuraavan vuoden alusta lukien.

SOPIMUKSEN ERITYIS- JA VAKIOEHDOT

1. Puolustusvoimilla on vapaa käyttöoikeus kenttäalueeseen sekä tiestön käyttöön rakennetulla alueella sekä kunnossapitovelvollisuus, jos kenttä tai tiestö vaurioituvat Puolustusvoimien toimesta. Isäntäkerho ja Puolustusvoimat sopivat keskenään alueen käytöstä tämän sopimuksen puitteissa.
2. Vuokrasopimus sisältää kaksi kohdetta: lentokenttäalue 26,9 ha (vuokravapaa-alue) ja rakennettu alue yhteensä 2,4 ha (vuokra-alue, liitekartta 1).
3. Lentokenttä on yleinen lentopaikka.
4. Vuokra-aluetta käytetään vapaaehtoisen ilmailukasvatustyön harjoittamiseen.
5. Vuokralainen on velvollinen huolehtimaan kiitoteiden kunnossapidosta ja haittaavan kasvillisuuden raivaamisesta vuokravapaalla alueella. Metsähallitus huolehtii metsien hoidosta sekä lähestymissektoreiden hakkuista.
6. Vuokralainen on velvollinen pitämään vuokra-alueen ja sillä sijaitsevat rakennukset ja rakenteet, jotka ovat Kotkan kaupungin tai sen ohjauksessa toimivien ilmailu-kerhojen omistuksessa, hyvässä kunnossa. Niiden omistusoikeutta ei saa luovuttaa kolmannelle osapuolelle ilman vuokranantajan lupaa.
7. Vuokralainen on velvollinen sopimaan lentokenttäalueella tapahtuvasta toiminnasta

Sopimusnro: 19314



isäntäkerhon Karhulan Ilmailukerho ry:n kanssa, jonka oikeudet ja velvollisuudet määritellään seuraavasti:

Karhulan Ilmailukerho ry:llä on oikeus

- käyttää kunnossapitovelvoitteella niitä neljää Suomen valtion ja Metsähallituksen hallinnassa olevaa rakennusta 31160013 autotalli, 31160014 tekninen rakennus, 31160015 puuliiteri ja 31160016 opetustilat (liitekartta 2)
- järjestää lyhytkestoisia tapahtumia toimintansa rahoittamiseksi.

Karhulan Ilmailukerho ry on velvollinen

- ottamaan käyttöoikeuden saamiinsa Suomen valtion ja Metsähallituksen hallinnassa oleville rakennuksille palovakuutuksen, jossa edunsaajana on Metsähallitus. Sekä vastaamaan kyseisten rakennusten sähkölaskuista ja muista kustannuksista.
- huolehtimaan lentotoimintansa edellyttämästä järjestyksestä ja ja turvallisuudesta lentokentällä.
- huolehtimaan oman lentotoimintansa edellyttämässä suhteessa lentokentän kunnossapidosta yhteistyössä vuokralaisen kanssa.

8. Alueen edelleen vuokraaminen (alivuokraaminen) ei ole sallittua.

9. Vuokralainen laatii alueelle käyttösuunnitelman (johtosäännön) vuoden 2004 loppuun mennessä. Käyttösuunnitelman hyväksyy Metsähallitus.

Käyttösuunnitelmasta tulee ilmetä toiminnasta vastaavat henkilöt, kerhojen väliset toimintasuhteet ja vastuut. Suunnitelmassa tulee olla alueen jätehuolto- ja ympäristöohje sekä tarvittavat siviili-ilmailun ympäristöluvat. Suunnitelmaan tulee liittää liitteeksi maankäyttösuunnitelma (palstoitussuunnitelma), josta käy ilmi eri kerhojen käyttämät alueet sekä tulevat rakennustarpeet.

Käyttösuunnitelmassa on luetteloitu alueen rakennuskanta; rakennusvuosi, käyttötarkoitus, käyttäjä ja rakennuslupa.

10. Vuokralaisen tulee kiinnittää erityistä huomiota siihen, että se ei toiminnallaan aiheuteta pohjaveden pilaantumista.

11. Vuokralaisen tulee seurata lainsäädännössä tapahtuvia muutoksia ja ryhtyä tarvittaessa toimenpiteisiin, että sen harjoittama toiminta täyttää lainsäädännön sille asettamat ehdot (esim. ympäristölupa). Metsähallituksella on tarkastusoikeus.

12. Rakennushankkeisiin (rakennuslupa, toimenpidelupa) pyydetään Metsähallituksen suostumus ennen hankkeen toimittamista rakennusviranomaisille.

13. Vuokralainen huolehtii toimintansa kannalta tarpeellisen tiestön kunnossapidosta. Kunnossapitovelvollisuudesta aiheutuneista kustannuksista vuokralaisella ei ole oikeutta saada korvausta tai hyvitystä vuokranmaksusta.

14. Metsähallituksella on vuokra-alueen tiestöön vapaa käyttöoikeus sekä kunnossapitovelvollisuus, jos tiestö vaurioituu Metsähallituksen toimesta.



Vuokran tarkistaminen erityisistä syistä

Mikäli vuokranantaja joutuu suorittamaan tämän sopimuksen perusteella saamistaan vuokratuloista veroja (esim. arvonlisävero) tai muita julkisoikeudellisia maksuja, joita vuokrasopimuksen allekirjoittamishetkellä ei voimassa olevan lainsäädännön perusteella ole tarvinnut suorittaa, on vuokranantajalla oikeus periä vuokra korotettuna veron tai maksun määrällä sen suorittamisvelvollisuuden alkamisajankohdasta lukien.

Vuokranantajalla on oikeus tarkistaa vuokraa, jos vuokra-alueen käyttötarkoituksessa, kaavamääräyksissä, rakennusoikeudessa tai muussa sellaisessa seikassa tapahtuu muutoksia. Korotetun vuokran määrä ilmoitetaan vuokralaiselle ja korotus tulee voimaan tarkistusvuotta seuraavan vuoden alusta lukien.

Muut maksut

Vuokralainen rakentaa ja pitää kunnossa kustannuksellaan vuokra-alueelle johtavan pääsytien ja tieliittymän sekä mahdolliset aidat yms. Kukin verkostoon liittyjä vastaa vuokra-alueelle tulevien sähkö-, vesi-, jätevesijohtojen ja niihin liittyvien laitteiden rakentamisesta ja kunnossapidosta.

Verkostoon liittyjät vastaavat vesi-, jätevesi-, lämpö-, ja sähkö- sekä muista näihin verrattavista liittymis-, käyttö-, yms. kunnallisteknisistä maksuista.

Vuokralainen vastaa lentokenttäalueelle johtavan tien kunnossa- ja puhtaanapidosta. Muista maksuista ja velvoitteista, joihin vuokra-alueen osalta on alueen haltijan tai maanomistajan kulloinkin voimassa olevien lakien, asetusten ja kunnallisten säännösten mukaan osallistuttava kuten yksityistielain (358/62), jätelain (1072/93) ja jätevesimaksusta annetun lain (610/73) mukaisista maksuista vastaa vuokra-alueen käyttäjät.

Vuokraoikeuden siirto

Vuokralaisella ei ole oikeutta siirtää vuokraoikeutta toiselle ilman vuokranantajan suostumusta.

Rakentamisoikeus

Vuokralainen hankkii kaikki rakentamiseen tarvittavat luvat. Kaavoitetun alueen ulkopuolella olevan vuokra-alueen rakennuksien sijoitusta ja ulkonäköä koskevalle suunnitelmalle on vuokralaisen saatava vuokranantajan hyväksyminen ennen rakennusluvan hakemista kunnan rakennuslautakunnalta.

Vuokra-alueen muutokset

Vuokralaisen on alistuttava niihin vuokra-alueen muutoksiin, joihin kaavan laatiminen alueelle ehkä antaa aihetta. Vuokralaisella ei tällöin ole oikeutta vaatia vuokranantajalta korvausta syntyneistä haitoista. Mikäli vuokra-alueen käyttömahdollisuus tällöin kuitenkin oleellisesti vähenee tai lisääntyy, noudatetaan maanvuokralain (258/66) 16 §:n säännöksiä.

Vuokra-alueen hoitovelvollisuus

Vuokralainen on velvollinen noudattamaan vuokra-alueen maisemoinnissa, siisteydessä, jätehuollossa, öljynkäsittelyssä ja muissa ympäristönsuojeluun liittyvissä asioissa niitä periaatteita, joita vuokranantaja on itse sitoutunut noudattamaan ympäristö- ja laatuja järjestelmässään. Vuokranantaja voi antaa näistä tarkempia ohjeita vuokrakauden aikana.



Kunnossapitovelvollisuudesta tai muista suorittamistaan töistä aiheutuneista kustannuksista vuokralaisella ei ole oikeutta saada korvausta eikä vuokranmaksun hyvitystä. Vuokralainen ei saa toimenpiteillään aiheuttaa vuokranantajalle tai kolmansille vahinkoa tai haittaa.

Puusto ja maa-ainekset

Vuokralainen ei saa ilman vuokranantajan suostumusta luovuttaa tai vuokra-aikana viedä pois mitään alueeseen kuuluvaa eikä myöskään kaataa tai vahingoittaa vuokra-alueella kasvavia puita ja pensaita ilman vuokranantajan lupaa ja sovittua korvausta.

Maaperän saastuminen

Vuokralaisen tulee huolehtia siitä, että jätteen tai muun saastuttavan aineen joutuminen maaperään estetään. Mikäli vuokra-alue tai osa siitä on kuitenkin vuokra-aikana saastunut, vuokralainen on velvollinen huolehtimaan alueen puhdistamisesta siten kuin ympäristönsuojelulaissa (86/2000, 75§) on säädetty.

Mikäli vuokralainen laiminlyö tässä tarkoitetun velvollisuutensa, vuokranantajalla on oikeus tutkia ja puhdistaa saastunut alue vuokralainen lukuun ja periä toimenpiteistä aiheutuvat kustannukset vuokralaiselta.

Katselmukset

Vuokranantajalla on oikeus tehdä tai teettää vuokra-alueella vuokraehtojen noudattamista koskevia tarkastuksia. Vuokralaisella, jolle tarkastuksesta on etukäteen ilmoitettava, on oikeus olla tarkastuksessa läsnä. Jos katselmus on aiheuttanut muistutuksia, vuokranantaja ilmoittaa vuokralaiselle ajan, jonka kuluessa puutteellisuudet on korjattava.

Sopimuksen päättäminen ja toimenpiteet vuokra-ajan päättyessä

Vuokrasopimus tehdään 30 vuodeksi sekä jatkuu tämän jälkeen toistaiseksi, ellei sitä jommalta kummalta puolelta irtisanota. Irtisanomisaika on kuusi kuukautta.

Vuokralaisella on etuoikeus vuokrakauden päättyessä saada alue uudelleen vuokralle samaan käyttötarkoitukseen, mikäli alue edelleen vuokrataan vastaavaan käyttötarkoitukseen ja vuokralainen on täyttänyt kaikki tämän sopimuksen mukaiset velvoitteet.

Kesken sopimuskauden vuokralaisella ja vuokranantajalla on oikeus sanoa vuokrasopimus irti vain maanvuokralaissa säädettyillä perusteilla tai mikäli puolustusvoimien toiminta niin vaatii. Jos vuokralainen ja vuokranantaja ovat yksimielisiä, ja panttioikeuden haltijoilta on saatu suostumukset, vuokrasopimus voidaan päättää kesken sopimuskauden myös sopimalla.

Vuokralaisen on kolmen (3) kuukauden kuluessa vuokrasuhteen päättymisestä kustannuksellaan siirrettävä mahdollisesti omistamansa rakennukset, rakennelmat ja laitteet sokkeleineen ja muu omaisuus vuokra-alueelta, siistittävä vuokra-alue ja luovutettava alue vuokranantajan vapaaseen hallintaan.

Mikäli tässä tarkoitettua velvollisuutta ei ole täytetty kolmen (3) kuukauden kuluessa vuokra-ajan päättymisestä, vuokranantajalla on oikeus myydä vuokra-alueella oleva omaisuus vuokralaisen lukuun julkisella huutokaupalla tai muulla omaisuuden laatu ja arvo huomioon ottaen tarkoituksenmukaisella tavalla sekä siistiä alue vuokralaisen kustannuksella ja käyttää siihen myynnistä saadut varat. Vuokranantajalla ei ole velvollisuutta lunastaa vuokra-alueella mahdollisesti olevia laitoksia.



Vuokranantajalla ei ole velvollisuutta lunastaa rakennuksia. Vuokranantajan oikeudesta lunastaa rakennukset noudatetaan, mitä maanvuokralain (258/1966) 76 §:ssä on säädetty.

Vuokrasuhteen päättyessä ennen kalenterivuoden päättymistä on osavuoden vuokramaksu maksettava ennen vuokrasuhteen loppua.

Vuokralainen on velvollinen suorittamaan vuokraa vastaavaa korvausta vuokra-alueen käytöstä myös vuokrakauden jälkeiseltä ajalta siihen saakka, kunnes vuokra-alue on puhdistettuna jätetty vuokranantajan vapaaseen hallintaan.

Ilmoitukset ja tiedoksiannot

Vuokralaisen on viivytyksettä ilmoitettava kirjallisesti vuokranantajalle laskutusosoitteen muutokset.

Vuokranantajalla on oikeus antaa vuokralaiselle tähän sopimukseen perustuvat tiedoksiannot ilmoitukset ja kehotukset lähettämällä ne todisteellisesti vuokralaisen viimeksi vuokranantajalle ilmoittamaan laskutusosoitteeseen. Tiedoksiannon katsotaan saapuneen vastaanottajalle viimeistään seitsemäntenä päivänä lähettämisen jälkeen, jos se on lähetetty mainittuun osoitteeseen.

Sopimuksen muuttaminen ja sopimuksen voimaantulo

Tämän vuokrasopimuksen muutokset ja lisäykset tehdään kirjallisina molempien sopimusosapuolten allekirjoituksilla vahvistettuina ja liitetään tähän sopimukseen.

Tämä sopimus tulee voimaan, kun sekä vuokralainen että vuokranantaja ovat hyväksyneet ja allekirjoittaneet sopimuksen.

Tähän sopimukseen sovelletaan maanvuokralain (258/1966) säännöksiä.

Tätä sopimusta on laadittu kaksi samanlaista kappaletta, yksi vuokralaiselle ja yksi vuokranantajalle. Tiedoksikappaleet lähetetään Merivoimien Esikunnalle ja Kotkan Rannikkoalueelle.

Hyväksymme edellä olevan vuokrasopimuksen ja sitoudumme täyttämään sen ehdot.

Paikka ja aika

Paikka ja aika

Savonlinna 21.4.2004

Kotka 1.6.2004

METSÄHALLITUS vuokranantajana

Vuokralainen

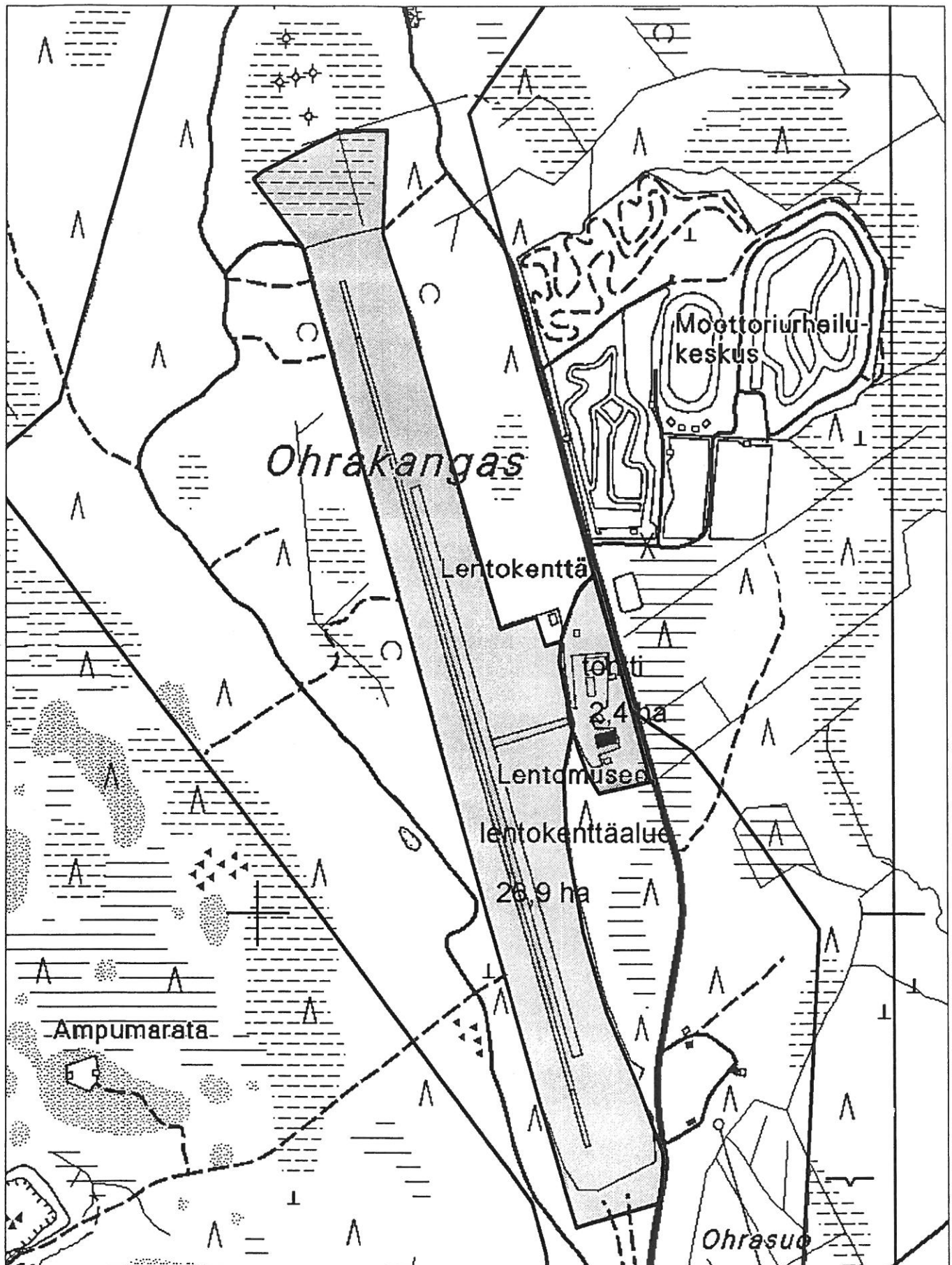
Kotkan kaupunki, Tekninen lautakunta

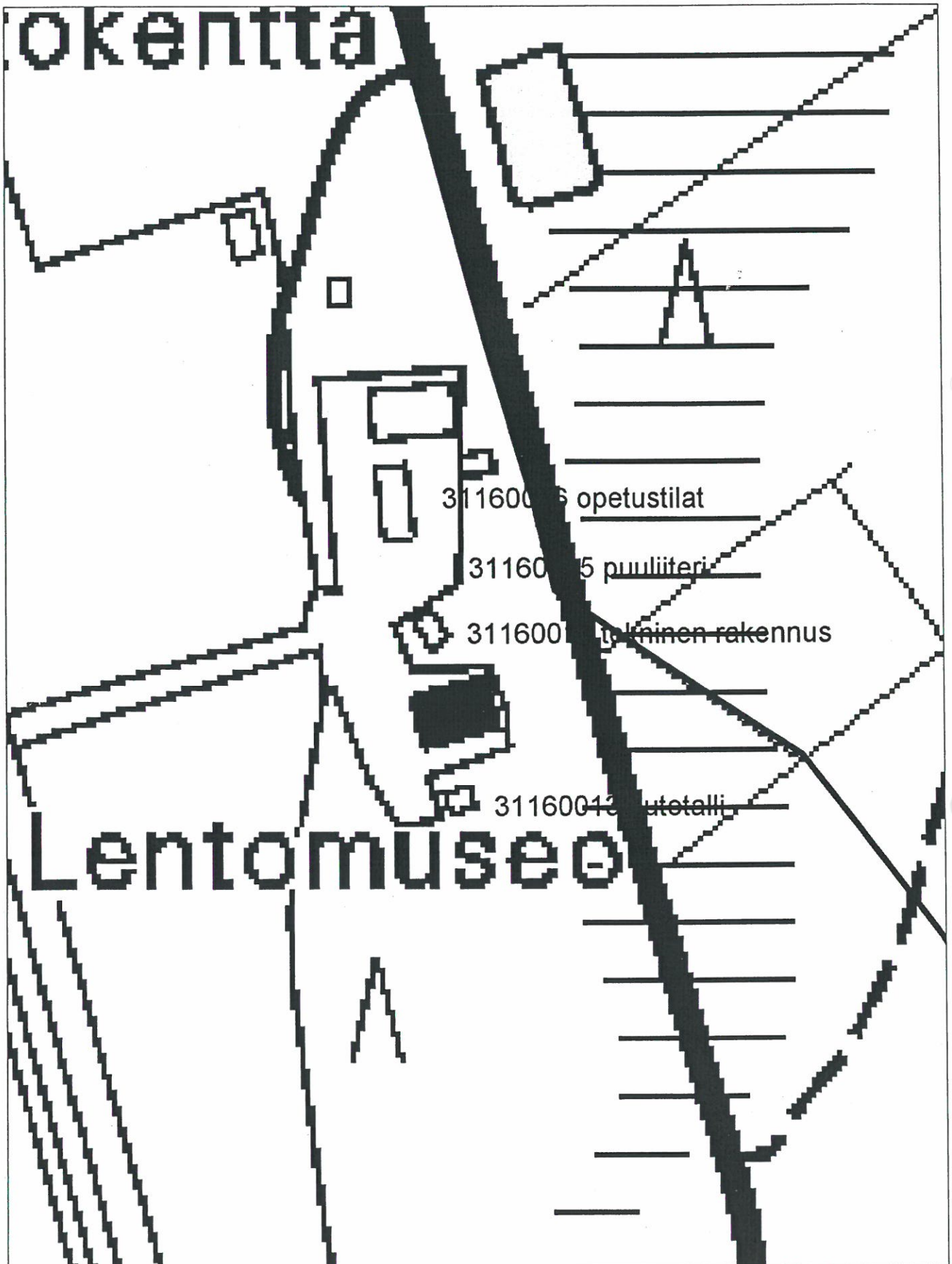
Jarmo Väisänen, metsänhoitaja

Risto Virtanen, toimialajohtaja

Risto Iivonen, maankäyttöpäällikkö

Sopimusnro: 19314





OIKAISUVAATIMUSOHJEET**Muutoksenhakukielto**

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

Pykälät: 62-68, 70-77

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: -

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

Pykälät: -

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 69 §, 78 § ...

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

Oikaisuvaatimuksen saa tehdä:

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

Oikaisuvaatimuksen maksu Oikaisuvaatimuksen käsittely on maksutonta.

Oikaisuvaatimusaika Oikaisuvaatimus on tehtävä 14 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaan-
nista.

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

Kunnan jäsenen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon seitsemän päivän kuluttua siitä, kun pöytäkirja on nähtävänä yleisessä tietoverkossa. Pöytäkirja on asetettu nähtäväksi yleiseen tietoverkkoon **29.4.2024**.

Tiedoksisaantipäivää ei lueta oikaisuvaatimusaikaan. Jos oikaisuvaatimusajan viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, jouluihminen 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, asuin- ja postiosoite ja puhelinnumero, johon asiaa koskevat ilmoitukset voidaan toimittaa. Jos oikaisuvaatimusta koskevia ilmoituksia tai päätös voidaan antaa tiedoksi sähköisenä viestinä, yhteystietona pyydetään ilmoittamaan myös sähköpostiosoite.

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

**Oikaisuvaatimuksen
toimittaminen
viranomaiselle**

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

**Oikaisuvaatimusvi-
ranomaisen yhteys-
tiedot**

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

VALITUSOSOITUS

Asiat

- §

Valitusviranomainen
ja valitusoikeus

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

Valituksen saa tehdä

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

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

Oikeudenkäyntimaksu

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

Valitusperusteet

Valituksen saa tehdä sillä perusteella, että

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

Valitusaika

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

Valitusaikaa laskettaessa tiedoksisaantipäivää ei lueta määräaikaan.

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

Kunnan jäsenen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon seitsemän päivän kuluttua siitä, kun pöytäkirja on asetettu nähtäväksi yleiseen tietoverkkoon. Pöytäkirja on asetettu nähtäväksi 29.4.2024.

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

Valituksen muoto, sisältö ja liitteet

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

Valituksessa on **ilmoitettava**:

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

Valitukseen on **liitettävä**:

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

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

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

Valituksen toimittaminen

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

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

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

Valitus lähetetään aina omalla vastuulla.

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

Minna Canthin katu 64

70100 KUOPIO

(PL 1744, 70101 KUOPIO)

Puh. 029 564 2500

Sähköposti: ita-suomi.hao@oikeus.fi

Faksi: 029 564 2501

Virka-aika: arkisin klo 8.00—16.15