

Elinkeino- ja infrastruktuurilautakunta

 AIKA 08.11.2021 klo 17:31 - 21:06

 PAIKKA Raatihuone, Mannerheiminkatu 4, vanha valtuustosali, II kerros ja
 *etäyhteys

LÄSNÄ	Karlsson Mikael Hyvönen Petri Wide Roger Hento Miia Björkman-Nystén Nina Lohenoja Pertti Holmström Eeva Fellman Annika Thomasson Daniel	Tauko klo 18.28–18.39 ja 20.50–20.54 puheenjohtaja varapuheenjohtaja jäsen jäsen jäsen jäsen jäsen jäsen jäsen varajäsen	jäävi § 57 klo 18.41-20.54 *etäyhteys saapui klo 17.51, § 56
MUUT	Paljakka Sari Lindroos Markus Mäntysaari Maaria Kinnunen Antti Henriksson Eija Okkonen Niina Pettersson Emilia Salmi Ville Hynninen Elina	elinkeino- ja infra- struktuurikesk. joht. infrastruktuuripääll. kaupunginarkkitehti tilapäällikkö controller projektipäällikkö LVI-insinööri toimitusjoht./Loviisan Kiinteistöhuolto Oy toimistosiht./sihteeri	jäävi § 57 klo 18.41-20.54 *etäyhteys, klo 17.31-19.52 läsnä 18.39-19.07, poistui ennen § 57 käsittelyä
POISSA	Hagfors Kari Heijnsbroek-Wirén Mia Isotalo Arja Maukkonen Niko Blomberg Ulf	jäsen kh:n edustaja kh:n puheenjohtaja nuorisovalt. edustaja projektinjohtopääll.	

 ALLEKIRJOITUKSET Puheenjohtaja Sihteeri

Mikael Karlsson

Elina Hynninen

 KÄSITELLYT ASIAT 53 - 59

 PÖYTÄKIRJAN TARKASTUS Loviisassa 10.11.2021 sähköisesti.

Pertti Lohenoja

Nina Björkman-Nystén

 PÖYTÄKIRJA YLEI-SESTI NÄHTÄVILLÄ Loviisan kaupungin sähköisellä ilmoitustaululla 12.11.-2.12.2021

 Pöytäkirjanotteen
 oikeaksi todistaa
 Loviisa

Elinkeino- ja infrastruktuurilautakunta

LUETTELO KÄSITELLYISTÄ ASIOISTA

§		Sivu
53	Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus	112
54	Pöytäkirjantarkastajat	113
55	Esityslistan hyväksyminen	114
56	Asuntomessut 2023	115
57	Vastaus valtuustoaloitteeseen Kaupungin kiinteistönhoito systematisoitava	116
58	Ranta-asemakaavan muutos, Mörtvikbotten, Ruotsinpyhtää, Lappom	121
59	Muut esille tulevat asiat	123

Elinkeino- ja infrastruktuurilautakunta § 53

08.11.2021

Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus

EKIL § 53

Ehdotus: Elinkeino- ja infrastruktuurilautakunta toteaa kokouksen laillisesti kokoon kutsutuksi ja päätösvaltaiseksi. Kokouskutsu on lähetetty 26.10.2021 sähköpostilla.

Päätös: Elinkeino- ja infrastruktuurilautakunta totesi kokouksen laillisesti kokoon kutsutuksi ja päätösvaltaiseksi. Kokouskutsu on lähetetty 26.10.2021 sähköpostilla.

Elinkeino- ja infrastruktuurilautakunta § 54

08.11.2021

Pöytäkirjantarkastajat

EKIL § 54

Ehdotus: Elinkeino- ja infrastruktuurilautakunta valitsee pöytäkirjantarkastajiksi jäsenet Petri Hyvönen ja Nina Björkman-Nystén.

Pöytäkirjantarkastus on 10.11.2021 sähköisesti.

Päätös: Elinkeino- ja infrastruktuurilautakunta valitsi pöytäkirjantarkastajiksi jäsenet Pertti Lohenoja ja Nina Björkman-Nystén.

Pöytäkirjantarkastus on 10.11.2021 sähköisesti.

Esityslistan hyväksyminen

EKIL § 55

Ehdotus: Elinkeino- ja infrastruktuurilautakunta hyväksyy kokouskutsun mukana jaetun asialistan kokouksen esityslistaksi.

Päätös: Elinkeino- ja infrastruktuurilautakunta hyväksyi kokouskutsun mukana jaetun asialistan kokouksen esityslistaksi. Ennen 5. asian käsittelyä (Vastaus valtuustoaloitteeseen Kaupungin kiinteistönhoito systematisoitava) Loviisan Kiinteistöhuolto Oy:n toimitusjohtaja Ville Salmi tulee kertomaan kiinteistönhoidosta.

Elinkeino- ja infrastruktuurilautakunta § 56

08.11.2021

Asuntomessut 2023

166/11.01.00/2021

EKIL § 56

Ehdotus: Elinkeino- ja infrastruktuurilautakunta merkitsee tiedoksi:
– xxx.

Käsittely: Asuntomessuhankkeen projektipäällikkö Niina Okkonen kertoi asuntomessuhankkeesta sekä mitä alueella on jo tapahtunut ja mistä asioista lautakunta on jo tehnyt päätöksen.

Päätös: Elinkeino- ja infrastruktuurilautakunta merkitsi tiedoksi, että esitys lisätään liitteisiin.

Liite 33

Tauko klo 18.28–18.39.

Kaupunginvaltuusto	§ 49	16.06.2021
Elinkeino- ja infrastruktuurilautakunta	§ 57	08.11.2021

Vastaus valtuustoaloitteeseen Kaupungin kiinteistönhoito systematisoitava

563/10.03.00/2021

KV § 49

Puheenjohtaja ilmoitti, että allekirjoittaneet valtuutetut (ensimmäinen allekirjoittaja Mia Aitokari) olivat ennen kokousta ilmoittaneet haluavansa jättää seuraavan aloitteen:

Kaupungin kiinteistönhoito systematisoitava

Olemme koko uuden Loviisan kaupungin ajan saaneet toistuvasti todistaa, kuinka laiminlyötyjen kiinteistöjen määrä kasvaa ja mitä laiminlyöntien seuraukset maksavat kaupungille sekä taloudellisesti, toiminnallisesti, esteettisesti että inhimillisesti. Laiminlyönnit huollossa, korjaustoimenpiteissä, päivittäisessä hoidossa ja kiinteistöjen arvostuksessa ovat kumuloituneet siihen mittakaavaan, että tästä on jo vakavia seurauksia ihmisten arkeen.

Viime vuosien näkyvimmat ongelmat ovat esiintyneet arvokiinteistöissä, joilla on jopa suojelustatus, Loviisan Seurahuone ehkä näkyvimpana esimerkkinä. Koulu- ja päiväkotikiinteistöjen huono hoito, epäasianmukaiset korjaustoimenpiteet ja reagoimattomuus pieniinkin korjaustarpeisiin, on johtanut siihen, että lapset menettävät tutun arkiympäristönsä ja heitä siirrellään vailla määränpäättä kohteesta toiseen. Haddomin koulu ja Villekulla ovat viimeisimpiä esimerkkejä tästä surullisesta kehityksestä.

Valtuustoaloite:

Me allekirjoittaneet vaadimme, että kaupungin kiinteistönhoitoa on tehostettava ja systematisoitava. Kaikista kaupungin omistamista kiinteistöistä laaditaan kattava kartoitus, jossa kiinteistöjen kunto, käyttötarkoitus, suojelustatus, taloudellinen arvo ja toiminnallinen merkitys kategorisoidaan. Kartoitus tehdään kiireellisessä aikataulussa.

Kartoituksen avulla laaditaan suunnitelmallinen aikataulus, jossa käy ilmi, miten kiinteistöjen proaktiivinen hoito tullaan toteuttamaan määrätyillä aikaväleillä. Kartoitus on julkinen asiakirja, jota pidetään näkyvillä kaupungin kotisivuilla ja johon päivitetään säännöllisesti suunnitellut ja tehdyt toimenpiteet sekä havaitut puutteet. Kaupunki avaa asukkaille erillisen sähköpostiosoitteen tai sähköisen palvelun,

johon voi ilmoittaa havaitsemiaan epäkohtia kiinteistöjen suhteen. Näihin kaupunki reagoi säällisessä ajassa.

Kartoituksen ohella tehdään selvitys talonmiesjärjestelmään palaamisesta ainakin koulukiinteistöjen suhteen.

Tilapalvelupäällikön vastuualuetta tarkistetaan ja kiinteistöjen vastuuhenkilöitä lisätään.

Liite nro 11.

Päätös: Kun aloite oli jätetty, lähetettiin se kaupunginhallitukselle valmisteltavaksi hallintosäännön 133 §:n mukaisesti.

EKIL § 57

Valmistelijat: tilapäällikkö Antti Kinnunen, puh. 0440 555 412, ja elinkeino- ja infrastruktuurikeskuksen johtajan sijainen Markus Lindroos, puh. 050 382 7550

Vanha Loviisa perusti kiinteistönhoitajan tehtävät vuonna 2007, koska resurssit haluttiin keskittää kiinteistönhoidon tehtäviin. Kaupungin omat työntekijät koulutettiin tähän tehtävään. Uuden Loviisan kaupungin tilapalveluyksikkö koostettiin vuonna 2010 yhdistyvien kuntien työntekijöistä, ja ne, joilta alan koulutus puuttui, koulutettiin kiinteistönhoitajiksi. Vuonna 2019 Loviisan kaupunki perusti Loviisan Kiinteistöhuolto Oy:n nimisen yhtiön, johon kiinteistönpidon henkilöstö sekä asuntosihteri, yhteensä 17 henkilöä, siirtyi liikkeenluovutus sopimuksella. Tällöin yhtiön kanssa solmittiin kiinteistöhuolto- ja kiinteistönhoitosopimus, jossa palvelun hinnaksi määriteltiin 101 000 euroa + alv kuukaudessa.

Kiinteistöhuolto- ja kiinteistönhoitosopimus kattaa kaupungin suorassa omistuksessa olevat kiinteistöt sekä käytössä olevat kiinteistöt. Kokonaismäärä sopimuksentekohetkellä oli noin 91 000 k-m². Kiinteistönhoidon tehtävät on lueteltu tehtävälue telossa. Tehtävistä valtaosa on ohjelmoitu Buildercomin ylläpitämään ohjelmistoon, jossa järjestelmä antaa jokaiselle aktiivikäytössä olevalle kiinteistölle huoltotehtävät automaattisesti sovitun taajuuden mukaisesti, minkä jälkeen alueen kiinteistönhoitaja suorittaa tehtävät ja kuittauksellaan vahvistaa ne tai kertoo korjaustarpeet edelleen kunnossapitoon. Samalla järjestelmällä tilojen käyttäjät antavat palautetta tilapuolelle, ja vuosittain saadaan noin 2 000 palvelupyyntöä.

Voidaan todeta, että Buildercomin ylläpitämä järjestelmä ohjaa huoltojen toimenpiteet oikea-aikaisesti sekä yksilöi ja kohdistaa käyttäjien palautteet oikeisiin paikkoihin.

Omaan talonmiesjärjestelmään siirtyminen edellyttää nykyisen kiinteistöhuolto- ja kiinteistöhoitosopimuksen päättämistä. Toisaalta talonmiesten (kiinteistöhoitajien) määrän lisääminen nykyiseen sopimukseen on mahdollista, mutta silloin sopimushintaa joudutaan korottamaan.

Investoinnit ja korjausvelka

Loviisan kaupungin ongelma on ollut suuri kiinteistömässä ja vähäiset investoinnit, jotka ovat olleet pääosin pintapuolisia korjauksia. Vuoden 2010 jälkeen investointeja on jouduttu tekemään koulurakennusten ja palvelutalojen rakentamiseen noin 60 miljoonaa euroa. Raskas investointitahti on vienyt tilapalvelun resurssit lähes täysimääräisenä.

Aloitteessa mainitut rakennukset (Seurahuone, Villekulla, Haddom skola) ovat esimerkkejä kohteista, joissa on tehty osakorjauksia vuosien aikana, muttei milloinkaan täysimääräistä peruskorjausta. Korjausvelkaa on siis olemassa näidenkin osalta. Villekullan ja Haddom skolan osalta voidaan myös todeta, että aiemmin suoritettujen rakennus- ja/tai suunnitteluvirheiden syytä rakennusten nykyisiin sisäilmaongelmiin. Kiinteistön ylläpidolla tai sen laiminlyömisellä ei ole voitu vaikuttaa näihin piilossa olevien rakenteiden kuntoon.

Kaupunki on liittynyt Maakuntien tilakeskus Oy:n vetämään hankkeeseen, johon on jo liittynyt yli 100 kuntaa, muun muassa Sipoo, Porvoo, Mäntsälä, Pyhtää, Kotka, Hamina ja Kouvola. Maakuntien tilakeskus Oy:n tilatietopalvelu-järjestelmään syötetään tietoa, joiden perusteella kunnat saavat eri tyyppisiä raportteja sekä vertailuaineistoa muiden kuntien osalta. Loviisan kaupungin aineistoa on alettu viemään järjestelmään, ja sen pohjalta koostettuja raportteja saadaan käyttöön arviolta syksyllä 2022. Koottujen tietojen pohjalta järjestelmä antaa tietoja muun muassa kiinteistöjen kuntoluokasta ja korjausvelasta.

Toimenpiteet

Siirtyminen tilaaja-tuottaja-malliin edellyttää resursseja sopimuksen valvontaan. Tilapalvelu tehostaa kiinteistönhoidon valvontaa siirtämällä siihen työpanosta siten, että kohteet jaetaan kahdelle rakennuttajainsinöörille ja LVI-insinöörille, jotka lisäävät kenttävalvontaa kohteisiin. Resurssien siirto supistaa rakentamishjelmaa.

Ylläpidetään Buildercomin ylläpitämää järjestelmä, johon tilojen käyttäjät voivat antaa palautetta. Tämän lisäksi lisätään kaupungin verkkosivuston palauteosioon oma tilapalvelua koskeva aihe (Loviisa.fi->Palaute->Valitse aihe->Tilapalvelu).

Hyödynnetään aktiivisesti Maakuntien tilakeskus Oy:n hanketta, jolla parannetaan kaupungin omistaman rakennuskannan hallintaa ja tietopohjaa. Hanke on käynnistetty, ja tässä yhteydessä kaupungin rakennusten kuntokartoituksia täsmennetään niiltä osin kuin tarpeita aineiston koontivaiheessa havaitaan.

Liite 33 Aloite

Esittelijä: elinkeino- ja infrastruktuurilautakunnan puheenjohtaja Mikael Karlsson

Ehdotus: Elinkeino- ja infrastruktuurilautakunta päättää antaa yllä olevan vastauksensa aloitteeseen kaupunginhallitukselle ja edelleen kaupunginvaltuustolle hyväksyttäväksi ja esittää, että aloite todetaan loppuun käsitellyksi.

Käsittely: Jäsen Hyvönen ja elinkeino- ja infrastruktuurikeskuksen johtaja Sari Paljakka jäivät itsensä ja poistuivat kokouksesta asian käsittelyn ajaksi.

Loviisan Kiinteistöhuolto Oy:n toimitusjohtaja Ville Salmi kertoi kiinteistönhoidosta.

LVI-insinööri Emilia Pettersson kertoi BEM-ohjelman toiminnasta (huoltokalenteri ja palvelupyynnöt).

Lisätään pöytäkirjaan seuraava asia:

Käyttäjäpalvelut (vahtimestaripalvelut)

Käyttäjäpalveluita tarvitaan eniten sivistyspuolella, ja tämän takia vahtimestarit keskitettiin aikanaan sivistyspuolen keskukseen. Käyttäjien vastuulle kuuluu muun muassa irtokalusteet, irtolaitteiden huollot, pelastussuunnitelmat ja niiden noudattaminen, kopiopalvelut, ikkunoiden ja ovien sulkeminen, postien jakelu ja tilojen käytön valvonta. Tilapuolen ylläpitämä järjestelmä ottaa vastaan myös käyttäjäpalveluihin liittyvä pyyntöjä, joista neljäsosa koskee näitä käyttäjäpalveluita. Kiinteistöhoitajille tulee myös paljon näitä pyyntöjä, mutta he eivät ehdi osallistumaan kovinkaan paljon näihin tehtäviin.

Jäsen Hento esitti, että asiaan lisätään kohta: Kaikille rakennuksille tehdään pitkän tähtäimen suunnitelmat huolto- ja kunnossapitotoimille.

Äänestys: Esittelijän pohjaesitys JAA sai neljä (4) ääntä (Fellman, Lohenoja, Holmström, Wide). Jäsen Hennon esitys EI sai neljä (4) ääntä (Karlsson, Björkman-Nystén, Hento, Thomasson). Äänet jakaantuivat tasan. Puheenjohtajan ääni ratkaisi.

Päätös: Elinkeino- ja infrastruktuurilautakunta päätti, että asian esittelijänä toimii infrastruktuuripäällikkö Markus Lindroos.

Elinkeino- ja infrastruktuurilautakunta päätti antaa yllä olevan vastauksensa aloitteeseen kaupunginhallitukselle ja edelleen kaupunginvaltuustolle hyväksyttäväksi ja esittää, että aloite todetaan loppuun käsitellyksi. Lisäksi asiaan lisättiin kohta: Kaikille rakennuksille tehdään pitkän tähtäimen suunnitelmat huolto- ja kunnossapitotoimille.

Pyydetään sivistys- ja hyvinvointikeskusta arvioimaan omat käyttäjäpalvelutarpeensa ja resursoimaan varoja tai henkilökuntaa riittävästi niiden hoitoon.

Liite 34 Aloite

Tauko klo 20.50–20.54.

Ranta-asemakaavan muutos, Mörtvikbotten, Ruotsinpyhtää, Lappom

937/10.02.04/2021

EKIL § 58

Valmistelija: kaupunginarkkitehti Maaria Mäntysaari, puh.
0440 555 403

Maanomistaja on tehnyt aloitteen ranta-asemakaavan laatimiseksi Lappomin tilan 434-410-1-66 määräalasta, jonka yhtiö on ostanut Loviisan kaupungilta 20.3.2020 päivätyn kauppakirjan mukaisesti. Ranta-asemakaavan suunnittelualan pinta-ala on noin 10 hehtaaria. Koko määräalan pinta-ala on 180 hehtaaria. Suunnitteluala sijaitsee Vahterpäähän johtavan Saaristotien eteläpuolella Svartholms udd -nimisen niemen länsipuolisen alueen etelärannalla. Suunnitteluala rajautuu rantaan ja vesialueeseen. Loviisan keskustaan matkaa on noin 12 kilometriä. Alueelle on laadittu 30.8.2021 päivätty luontoselvitys sekä 30.9.2021 päivätty osallistumis- ja arviointisuunnitelma.

Määräalalla on voimassa 24.2.2003 hyväksytty Kullan-Lappomin rantaosayleiskaava. Rantaosayleiskaavan on laatinut Ruotsinpyhtään kunta. Alue on ollut kaavan laatimisen aikana Ruotsinpyhtään kunnan aluetta mutta liitetty kuntaliitoksen yhteydessä 2010 Loviisan kaupunkiin. Ranta-alueelle on sijoitettu rantaosayleiskaavassa osoitettu retkeily- ja ulkoilualue kaavamerkinnällä VR, muut osat alueesta on merkitty maa- ja metsätalousvaltaisiksi alueeksi kaavamerkinnällä M. Maa- ja metsätalousvaltaisella alueella (M) sallitaan maa- ja metsätalouteen liittyvä sekä haja-asutusluonteinen rakentaminen. Retkeily ja ulkoilualueelle (VR) voidaan rakentaa ulkoilukäyttöä palvelevia pienehköjä rakennuksia tai rakennelmia. Alueella ei ole kehitetty kaavan mukaista virkistyskäyttöä, eikä alueelle ole rakennettu rantaosayleiskaavan sallimia ulkoilurakennuksia. Virkistysalueen niemelle ei ole rakennettu rantaosayleiskaavan sallimaa venevalkamaa.

Maakuntakaavassa suunnitteluala sijoittuu ydinvoimalan viiden kilometrin suojavyöhykealueen reuna-alueelle, jolle kohdentuu suunnittelumääräys. Suojavyöhykkeeseen kuuluvalla alueella ei saa sijoittaa uutta tiheää asutusta, sairaaloita tai laitoksia, joissa käy tai oleskelee huomattavia ihmismääriä, tai sellaisia merkittäviä tuotannollisia toimintoja, joihin ydinvoimalaitoksen onnettomuus voisi vaikuttaa. Kun alueelle suunnitellaan loma-asutuksen tai vapaa-ajan toiminnan sijoittamista, tulee varmistaa, etteivät asianmukaisen pelastustoiminnan edellytykset

vaarannu. Alueen suunnittelussa tulee Säteilyturvakeskukselle ja pelastusviranomaiselle varata mahdollisuus lausunnon antamiseen.

Ranta-asemakaavan muutoksen tarkoituksena on laatia alueelle ranta-asemakaava, joka sallii yhden loma-asunnon rakentamisen talousrakennuksineen yhtiön käyttöön. Loviisan kaupungilla ei ole erityisiä tavoitteita alueelle. Kaupunki ei ole kehittänyt virkistys- ja retkeilyaluetta vaan on päättänyt myydä alueen. Luonto- ja ympäristöolosuhteista johdettuna tavoitteena on säilyttää luonnontilassa suunnittelualueen rantaan liittyvät vyöhykkeet osa-alueilla 2, 3 ja 4 sekä sovittaa rakentaminen alueella luontoselvityksen suositukset huomioiden ja maisema- sekä luonto-olosuhteita kunnioittaen.

Maanomistaja vastaa kaavam muutoksen laatimisesta aiheutuvista kustannuksista. Kaupunki perii kaavan käsittelystä aiheutuvat kustannukset maanomistajalta sopimuksen mukaisesti.

Liite 34 osallistumis- ja arviointisuunnitelma, luontoselvitys

Esittelijä: elinkeino- ja infrastruktuurikeskuksen johtaja Sari Paljakka, puh. 040 630 2811

Ehdotus: Elinkeino- ja infrastruktuurilautakunta päättää, että ranta-asemakaava Mörtvikbotten, Ruotsinpyhtää, Lappom tulee vireille.

Päätös: Elinkeino- ja infrastruktuurilautakunnan päätös on esittelijän ehdotuksen mukainen.

Liite 35 osallistumis- ja arviointisuunnitelma, luontoselvitys

Elinkeino- ja infrastruktuurilautakunta § 59

08.11.2021

Muut esille tulevat asiat

EKIL § 59

Ehdotus: Elinkeino- ja infrastruktuurilautakunta merkitsee tiedoksi:
– xxx.

Päätös: Muita asioita ei merkitty tiedoksi.
