

Näringslivs- och infrastrukturnämnden

TID 08.11.2021 kl. 17:31 - 21:06

PLATS Rådhuset, Mannerheimgatan 4, gamla fullmäktigesalen, II våningen och *på distans

		Paus kl. 18.28–18.39 och 20.50–20.54
NÄRVARANDE	Karlsson Mikael	ordförande
	Hyvönen Petri	vice ordförande jäv § 57 kl. 18.41-20.54
	Wide Roger	ledamot
	Hento Miia	ledamot
	Björkman-Nystén Nina	ledamot
	Lohenoja Pertti	ledamot
	Holmström Eeva	ledamot
	Fellman Annika	ledamot *på distans
	Thomasson Daniel	ersättare anlände kl. 17.51, § 56
ÖVRIGA	Paljakka Sari	dir. för centr. för närings- jäv § 57 kl. 18.41-20.54 liv och infrastruktur
	Lindroos Markus	infrastrukturchef
	Mäntysaari Maaria	stadsarkitekt
	Kinnunen Antti	lokalchef
	Henriksson Eija	controller
	Okkonen Niina	projektchef
	Pettersson Emilia	VVS-ingenjör *på distans kl. 17.31-19.52
	Salmi Ville	verkst.dir., Lovisa närvar. kl. 18.39-19.07, Fastighetservice Ab avlägsn. sig före § 57 behandl.
	Hynninen Elina	byråsekr./sekreterare
FRÅNVARANDE	Hagfors Kari	ledamot
	Heijnsbroek-Wirén Mia	stst. representant
	Isotalo Arja	stst. ordförande
	Maukkonen Niko	ungdomsfullm. repr.
	Blomberg Ulf	projektledningschef

UNDERSKRIFTER Ordförande Sekreterare

Mikael Karlsson

Elina Hynninen

BEHANDLADE ÄREND. 53 - 59

JUSTERING AV Lovisa 10.11.2021 elektroniskt.

PROTOKOLLET

Pertti Lohenoja

Nina Björkman-Nystén

PROTOKOLLET TILL På Lovisa stads elektroniska anslagstavla 12.11-2.12.2021

PÅSEENDE

Protokollsutdragets

riktighet intygar

Lovisa

Näringslivs- och infrastrukturnämnden

FÖRTECKNING ÖVER BEHANDLADE ÄRENDEN

§		Sida
53	Mötets laglighet och beslutförhet	112
54	Protokolljusterare	113
55	Godkännande av föredragningslistan	114
56	Bostadsmässan 2023	115
57	Svar på fullmäktigemotionen Stadens fastighetskötsel bör ses över	116
58	Ändring av stranddetaljplan, Mörtvikbotten, Strömfors, Lappom	121
59	Övriga ärenden	123

Mötets laglighet och beslutförhet

NLIN § 53

Förslag: Näringslivs- och infrastrukturnämnden konstaterar mötet lagligt sammankallat och beslutfört. Möteskallelse har sänts 26.10.2021 med e-post.

Beslut: Näringslivs- och infrastrukturnämnden konstaterade mötet lagligt sammankallat och beslutfört. Möteskallelse har sänts 26.10.2021 med e-post.

Protokolljusterare

NLIN § 54

Förslag: Näringslivs- och infrastrukturnämnden väljer ledamöterna Petri Hyvönen och Nina Björkman-Nystén till protokolljusterare.

Protokolljustering är 10.11.2021 elektroniskt.

Beslut: Näringslivs- och infrastrukturnämnden valde ledamöterna Pertti Lohenoja och Nina Björkman-Nystén till protokolljusterare.

Protokolljustering är 10.11.2021 elektroniskt.

Godkännande av föredragningslistan

NLIN § 55

Förslag: Näringslivs- och infrastrukturnämnden godkänner ärendelistan som utdelats med möteskallelsen till föredragningslista för sammanträdet.

Beslut: Näringslivs- och infrastrukturnämnden godkände ärendelistan som utdelats med möteskallelsen till föredragningslista för sammanträdet. Före behandlingen av ärende nummer 5 (Svar på fullmäktigemotionen Stadens fastighetsskötsel bör ses över) berättar Lovisa Fastighetservice Ab:s verkställande direktör Ville Salmi om fastighetsskötsel.

Näringslivs- och infrastrukturnämnden § 56

08.11.2021

Bostadsmässan 2023

166/11.01.00/2021

NLIN § 56

Förslag: Näringslivs- och infrastrukturnämnden antecknar för kännedom:
– xxx.

Behandling: Projektchefen för bostadsmässprojektet Niina Okkonen berättade om bostadsmässprojektet och om vad som redan hänt på området och om vilka frågor nämnden redan fattat beslut.

Beslut: Näringslivs- och infrastrukturnämnden antecknade för kännedom att presentationen läggs till i bilagorna.

Bilaga 33

Paus klockan 18.28–18.39.

Stadsfullmäktige	§ 49	16.06.2021
Näringslivs- och infrastrukturnämnden	§ 57	08.11.2021

Svar på fullmäktigemotionen Stadens fastighetsskötsel bör ses över

563/10.03.00/2021

FM § 49

Ordföranden meddelade att undertecknade fullmäktigeledamöter (första undertecknare Mia Aitokari) före sammanträdet uttryckt önskemål om att få inlämna en så lydande motion:

Stadens fastighetsskötsel bör ses över

Vi har under hela den tid det nya Lovisa existerat upprepade gånger tvingats bevittna hur antalet vanskötta fastigheter i stadens ägo hela tiden har ökat, och hur dyr denna vanskötsel blir, såväl ekonomiskt och funktionellt som på det estetiska och mänskliga planet. De uteblivna åtgärderna ifråga om allt från underhåll och reparationer till daglig tillsyn och värdesättande av byggnaderna har redan hopat sig så mycket att vanvården allvarligt inverkar på människors vardag.

De synligaste problemen under de senaste åren har funnits i några av stadens värdefastigheter, som rentav har skyddsstatus, med Societetshuset som det kanske synligaste exemplet. Och när det gäller skol- och dagvårdsfastigheterna har en lång rad oändamålsenliga reparationsåtgärder och oförmågan att reagera ens på de minsta reparationsbehoven lett till att barnen förlorat sin invanda miljö och i stället flyttats från en plats till en annan, mer eller mindre planlöst. Haddom skola och Vilekulla daghem är bara de två senaste exemplen på denna sorgliga utveckling.

Motion:

Vi undertecknade kräver att stadens fastighetsskötsel effektivteras och systematiseras. Det bör ifråga om samtliga fastigheter som är i stadens ägo göras en heltäckande kartläggning, där fastigheternas skick, användningsändamål, skyddsstatus, ekonomiska värde och funktionella betydelse klassificeras. Denna kartläggning bör göras i skyndsam ordning.

Med hjälp av kartläggningen görs en tidtabell där det framgår hur fastigheterna proaktivt och med regelbundna mellanrum ska skötas. Kartläggningen är ett offentligt dokument som finns synligt framlagt på stadens webbplats, där man regelbundet uppdaterar planerade och genomförda åtgärder, och uppdagade brister. Staden öppnar för invånarna en skild

e-postadress eller annan digital service, där man kan anmäla brister man upptäckt ifråga om fastigheternas skick. Dessa anmälningar bör av staden åtgärdas inom rimlig tid.

Vid sidan av kartläggningen görs också en utredning om möjligheterna att återgå till ett system med gårdskarlar, åtminstone för skolfastigheternas del.

Det görs en kritisk genomgång av lokalchefens ansvarsområde, samtidigt som man utökar antalet ansvarspersoner inom fastighetsskötseln.

Bilaga nr 11.

Beslut: Sedan motionen hade lämnats, remitterades den till stadsstyrelsen för beredning enligt 133 § i stadsfullmäktiges arbetsordning.

NLIN § 57

Beredning: lokalchef Antti Kinnunen, tfn 0440 555 412, och vikarien för direktören för centralen för näringsliv och infrastruktur Markus Lindroos, tfn 050 382 7550

Gamla Lovisa inrättade uppgifter som fastighetsskötare 2007, eftersom man ville koncentrera resurserna till fastighetsskötsel. Stadens egna anställda utbildades för denna uppgift. Nya Lovisa stads lokalserviceenhet 2010 bildades av personal från de kommuner som fusionerades. De anställda som saknade utbildning inom branschen utbildades till fastighetsskötare. År 2019 grundade Lovisa stad bolaget Lovisa Fastighetsservice Ab, till vilket fastighetsförvaltningspersonalen och bostadssekreteraren överfördes genom rörelseöverlåtelseavtal. Samtidigt ingick staden ett avtal om fastighetsservice och fastighetsskötsel med bolaget, i vilket priset på servicen fastställdes till 101 000 euro + moms per månad.

Avtalet om fastighetsservice och fastighetsskötsel omfattar alla fastigheter som är i stadens direkta ägo och de fastigheter som är i användning. Då avtalet ingicks uppgick totalmängden till cirka 91 000 m²-vy. Fastighetsskötseluppgifterna är uppräknade i uppgiftsförteckningen. Merparten av uppgifterna är införda i ett program som förvaltas av Buildercom. I detta program anvisar systemet automatiskt varje fastighet som är i aktiv användning underhållsuppgifter enligt en överenskommen frekvens, efter vilket områdets fastighetsskötare utför uppgifterna och verifierar dem genom kvittering eller meddelar reparationsbehoven till underhållsavdelningen. Via samma system ger de som använder

lokalerna respons på lokalerna; årligen inkommer cirka 2 000 beställningar på fastighetsskötseljänster. Man kan konstatera att det system som Buildercom förvaltar styr underhållsåtgärderna i rätt tid och identifierar och riktar användarnas respons till rätt platser.

För att kunna övergå till ett eget gårdskarssystem krävs det att det nuvarande fastighetsservice- och fastighetsskötselavtalet avslutas. Å andra sidan är det möjligt att öka antalet gårdskarlar (fastighetsskötare) i det nuvarande avtalet, men då måste man höja det avtalade priset.

Investeringar och reparationsskuld

Problemet för Lovisa stad har varit en stor fastighetsmassa och små investeringar, som huvudsakligen bestått av ytliga reparationer. Efter 2010 har vi varit tvungna att investera cirka 60 miljoner euro på att bygga skolbyggnader och servicehus. Den tunga investeringstakten har krävt lokalservicens resurser nästan till fullo.

De byggnader som nämns i motionen (Societetshuset, Vilekulla daghem, Haddom skola) är exempel på objekt där man gjort delvisa reparationer under årens lopp, men aldrig någon totalrenovering. Också för dessa byggnader har vi alltså reparationsskuld. Man kan ytterligare konstatera att orsaken till de nuvarande problemen med inneluften i Vilekulla daghem och Haddom skola beror på bygg- och/eller konstruktionsfel i byggnaderna. Genom underhåll eller vanskötsel av fastigheterna har man inte kunnat påverka skicket för dessa dolda konstruktioner.

Staden har gått med i ett projekt som leds av Landskapens lokalcentral Ab och som redan omfattar över 100 kommuner, bland annat Sibbo, Borgå, Mäntsälä, Pyttis, Kotka, Fredrikshamn och Kouvola. I Landskapens lokalcentral Ab:s lokalinformationstjänst matas det in uppgifter på basis av vilka kommunerna får rapporter av olika slag samt jämförelseinformation om de övriga kommunerna. Vi har börjat föra in Lovisa stads material i systemet, och enligt uppskattningen kommer vi hösten 2022 att få rapporter som sammanställts utifrån materialet. Utgående från den samlade informationen ger systemet bland annat uppgifter om fastigheternas konditionsklass och reparationsskuld.

Åtgärder

För att kunna övergå till beställar-producentmodellen behövs det resurser för avtalsövervakning. Lokalservicen effektiviserar övervakningen av fastighetsskötseln genom att överföra arbetsinsatser för arbetet. Detta innebär att objekten fördelas mellan två byggherreingenjörer och VVS-ingenjören, vilka ökar fältövervakningen av objekten. Överföringen av resurser leder till ett reducerat byggnadsprogram.

Vi bibehåller det system som förvaltas av Buildercom i vilket de som använder lokalerna kan lämna respons. Utöver detta lägger vi till en egen kategori för lokalservice i Ge respons-tjänsten på stadens webbplats (Lovisa.fi->Ge respons->Kategori->Lokalservice).

Vi utnyttjar aktivt Landskapens lokalcentral Ab:s projekt, med vilket vi förbättrar förvaltningen av det byggnadsbestånd som staden äger och också informationsunderlaget. Projektet har inletts, och i samband med det gör vi preciseringar i konditionsundersökningarna av stadens byggnader till de delar som det uppkommer behov för preciseringar vid sammanställningen av materialet.

Bilaga 33 Motionen

Föredragning: näringslivs- och infrastrukturnämndens ordförande Mikael Karlsson

Förslag: Näringslivs- och infrastrukturnämnden beslutar ge ovanstående svar på motionen till stadsstyrelsen och vidare till stadsfullmäktige för godkännande och föreslår att motionen konstateras vara slutbehandlad.

Behandling: Ledamot Hyvönen och direktören för centralen för näringsliv och infrastruktur Sari Paljakka anmälde jäv och avlägsnade sig från sammanträdet för den tid som ärendet behandlades.

Lovisa Fastighetsservice Ab:s verkställande direktör Ville Salmi berättade om fastighetsskötsel.

VVS-ingenjör Emilia Petterson berättade om hur BEM-programmet fungerar (servicekalender och beställning av tjänster).

Följande text tilläggs i protokollet:

Användartjänster (vaktmästartjänster)

Användartjänster behövs mest inom bildningen, och på grund av detta koncentrerades vaktmästarna i tiderna till bildningens central. Användarna ansvarar bland annat för fristående möbler, service av fristående anordningar, räddningsplaner och följandet av dem, kopieringstjänster, stängning av fönster och dörrar, postdistribution och övervakning av användningen av lokalerna. Till det system som lokalsidan förvaltar kommer det också begäranden som gäller användartjänster, av vilka en fjärdedel gäller dessa användartjänster. Fastighetsskötarna får också många sådana begäranden, men hinner inte i någon större utsträckning delta i dessa uppgifter.

Ledamot Hento föreslog att följande punkt tilläggs i ärendet: För alla byggnader utarbetas långsiktiga planer för service- och underhållsåtgärder.

Omröstning: Föredragandens utgångsförslag JA fick fyra (4) röster (Fellman, Lohenoja, Holmström, Wide). Ledamot Hentos förslag NEJ fick fyra (4) röster (Karlsson, Björkman-Nystén, Hento, Thomasson). Rösterna fördelade sig jämnt. Ordförandens röst avgjorde.

Beslut: Näringslivs- och infrastrukturnämnden beslutade att infrastrukturchef Markus Lindroos är föredragande för ärendet.

Näringslivs- och infrastrukturnämnden beslutade ge ovanstående svar på motionen till stadsstyrelsen och vidare till stadsfullmäktige för godkännande och föreslår att motionen konstateras vara slutbehandlad. I ärendet tillades dessutom följande punkt: För alla byggnader utarbetas långsiktiga planer för service- och underhållsåtgärder.

Centralen för bildning och välfärd ombeds bedöma sina behov för användartjänster och anvisa tillräckliga resurser eller tillräckligt med personal att sköta dem.

Bilaga 34 Motionen

Paus klockan 20.50–20.54.

Ändring av stranddetaljplan, Mörtvikbotten, Strömfors, Lappom

937/10.02.04/2021

NLIN § 58

Beredning: stadsarkitekt Maaria Mäntysaari, tfn 0440 555 403

Markägaren har lagt fram en motion för att utarbeta en stranddetaljplan för ett outbrutet område av gård Lappom 434-410-1-66. Bolaget har köpt det outbrutna området av Lovisa stad i enlighet med det köpebrev som är daterat 20.3.2020. Arealen av planeringsområdet för stranddetaljplanen är cirka 10 hektar. Arealen av hela outbrutna området är 180 hektar. Planeringsområdet ligger söder om Skärgårdsvägen som leder till Vahterpää på södra stranden på området väster om Svartholms udd. Planeringsområdet gränsar till stranden och vattenområdet. Området ligger på cirka 12 kilometers avstånd från Lovisa centrum. För området har utarbetats en naturinventering som är daterad 30.8.2021 och ett program för deltagande och bedömning som är daterat 30.9.2021.

På det outbrutna området gäller Kulla-Lappom stranddelgeneralplan som godkändes 24.2.2003. Stranddelgeneralplanen har utarbetats av Strömfors kommun. Under den tid då planen har utarbetats har området tillhört Strömfors kommun, men området har anslutits till Lovisa stad i samband med kommunsammanslagningen 2010. På strandområdet har placerats ett friluftsb- och strövområde med planbeteckning VR som anvisats i stranddelgeneralplanen, de övriga delarna av området har anvisats som jord- och skogsbruksdominerat område med planbeteckning M. På det jord- och skogsbruksdominerade området (M) tillåts byggande som betjänar jord- och skogsbruk och är av glesbygdskarakter. På friluftsb- och strövområdet (VR) kan byggas små byggnader eller konstruktioner som betjänar friluftsliv. Området har inte utvecklats för rekreation i enlighet med planen, och på området har inte byggts friluftsbbyggnader som stranddelgeneralplanen tillåter. På udden på friluftsbområdet har inte byggts den småbåtsplats som stranddelgeneralplanen tillåter.

I landskapsplanen ligger planeringsområdet i utkanten av skyddszonsområdet på fem kilometer för kärnkraftverket. På utkantsområdet gäller en planeringsbestämmelse. På området som ingår i skyddszonen får inte placeras ny tät bosättning, sjukhus eller inrättningar som besöks av eller där betydliga folksamlingar vistas eller sådan betydande produktionsverksamhet som en olycka vid kärnkraftverket kan påverka. När man planerar

utplacering av semesterbosättnings- eller fritidsverksamhet på området, ska man säkerställa sig om att förutsättningarna för tillbörlig räddningsverksamhet inte äventyras. Vid planeringen av området ska Strålsäkerhetscentralen och räddningsmyndigheten beredas möjlighet att ge utlåtande.

Syftet med ändringen av stranddelgeneralplanen är att utarbeta en stranddelgeneralplan för området som tillåter byggande av en fritidsbostad med ekonomibyggnader för bolagets bruk. Lovisa stad har inga särskilda mål för området. Staden har inte utvecklat frilufts- och strövområdet utan har beslutat sälja området. Målet som är härlett ur natur- och miljöförhållandena är att bevara de zoner i naturtillstånd som gränsar till stranden på delområdena 2, 3 och 4 på planeringsområdet samt anpassa byggandet på området med beaktande av rekommendationerna i naturinventeringen och med respekt för landskaps- och naturförhållandena.

Markägaren ansvarar för de kostnader som planändringen medför. Staden uppstår av markägaren de kostnader som behandlingen av planen medför i enlighet med avtalet.

Bilaga 34 program för deltagande och bedömning, naturinventering

Föredragning: direktören för centralen för näringsliv och infrastruktur Sari Paljakka, tfn 040 630 2811

Förslag: Näringslivs- och infrastrukturnämnden beslutar att stranddetaljplanen Mörtvikbotten, Strömfors, Lappom aktualiseras.

Beslut: Näringslivs- och infrastrukturnämndens beslut är i enlighet med föredragandens förslag.

Bilaga 35 program för deltagande och bedömning, naturinventering

Näringslivs- och infrastrukturnämnden § 59

08.11.2021

Övriga ärenden

NLIN § 59

Förslag: Näringslivs- och infrastrukturnämnden antecknar för kännedom:
– xxx.

Beslut: Övriga ärenden antecknades ej för kännedom.
