

Aika: 07.01.2015 kello 13.00

Paikka: Kotkan seurakuntakeskus, kokoushuone 3

Läsnä: Kai Holmberg puheenjohtaja, poistui § 5/klo 13.53 ja palasi 13.56  
Aimo Ilomäki varapuheenjohtaja  
Kari Hentunen jäsen  
Seppo Karjalainen jäsen  
Riku Pirinen jäsen  
Eine Hänninen jäsen  
Eva-Liisa Matikainen varajäsen  
Anneli Kervinen sihteeri

**Läsnäolo- ja puheoikeudet:**

Jorma Korpela hallintojohtaja  
Pirkko Itälä kiinteistöpalvelupäällikkö  
Raimo Heikkinen hautaus-toimenpäällikkö  
Hannu Marttila kirkkoherra, poistui § 5/klo13.55  
Jukka Lopperi kirkkoherra  
Anna-Tiina Järvinen vt.kirkkoherra

Kutsutut Markku Kaarlela asiantuntija §1 - §5

Poissa Nina Rask, jäsen  
Raimo Heikkinen hautaus-toimenpäällikkö  
Jukka Lopperi kirkkoherra

**1 § Kokouksen avaus**

Puheenjohtaja avaa kokouksen.

Päätös: Puheenjohtaja avasi kokouksen kello 13.00.

**2 § Laillisuus ja päätösvaltaisuus ja esityslistan hyväksyminen**

Ehdotus: Todetaan kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus. Hyväksytään jäsenille lähetetty esityslista kokouksen työjärjestykseksi.

Päätös: Todettiin kokous laillisesti koolle kutsutuksi ja päätösvaltaiseksi. Hyväksyttiin jäsenille lähetetty esityslista kokouksen työjärjestykseksi.

**3 § Pöytäkirjan tarkastajat**

Kokouksen tarkastettu pöytäkirja pidetään yleisesti nähtävänä hallinto- ja kiinteistötoimistossa 14 päivän ajan 13.1.- 26.1.2015 toimiston aukioloaikoina.

Ehdotus: Valitaan pöytäkirjan tarkastajiksi Riku Pirinen ja Eine Hänninen.

Päätös: Valittiin pöytäkirjan tarkastajiksi Aimo Ilomäki ja Eine Hänninen.

#### 4 § Kymin kirkon vesikaton ja julkisivujen kunnostaminen/suunnitelmat ja rakennus selvitys

Valmistelija, hallintojohtaja Jorma Korpela, puh 044 752 94 94

Kiinteistö- ja hautaus-toimen johtokunta päätti 24.11. 2014 esittää Kymin kirkon vesikaton muutoksen ja julkisivujen kunnostuksen rakennus selvituksen (1.12.2014) ja suunnitelmat edelleen yhteiselle kirkkoneuvostolle hyväksyttäväksi.

Johtokunta päätti lisäksi kirjata rakennus selvitukseen maininnan siitä, että pintakuivatuksen rakenteet suunnitellaan myöhemmin ja toteutetaan kesällä 2016. Selostuksessa määritellään maalikerroksen paksuus.

Urakkalaskentavaiheessa päätettiin pyytää vaihtoehtoinen urakkahinta sille, että vesikatto tehdään kuparista.

---

#### **Yhteinen kirkkoneuvosto 26.11.2014:**

Ehdotus, hallintojohtaja:

Yhteinen kirkkoneuvosto päättää esittää Kymin kirkon vesikaton muutoksen ja julkisivujen kunnostuksen rakennus selvituksen (1.12.2014) edelleen yhteiselle kirkkovaltuustolle hyväksyttäväksi.

Suunnittelua ja hankkeen toteutusta jatketaan yhteistyössä Museoviraston kanssa. Yhteiselle kirkkovaltuustolle esitetään, että se myöntää kiinteistö- ja hautaus-toimen johtokunnalle oikeuden hyväksyä yksityiskohtaiset suunnitelmat ja toteuttaa kesälle 2015 ajoittuvat työt.

Asian käsittelyn aikana hallintojohtaja teki ehdotuksen, että asian valmistelua jatketaan ja yhteinen kirkkoneuvosto käsittelee asian uudelleen, kun kustannusarviot ovat tarkentuneet.

Päätös: Yhteinen kirkkoneuvosto päätti, että asian valmistelua jatketaan ja asia käsitellään uudelleen, kun kustannusarviot ovat tarkentuneet.

---

#### **Kiinteistö- ja hautaus-toimen johtokunta 10.12.2014:**

Ehdotus, hallintojohtaja:

Merkittää yhteisen kirkkoneuvoston päätös tiedoksi.

Päätös: Merkittiin yhteisen kirkkoneuvoston päätös tiedoksi.  
Kustannusarvion ja asiantuntijalausunnon perusteella johtokunta päättää hankkeen jaksottamisesta vuosille 2015 ja 2016 myöhemmin. Päätettiin pyytää selvitys kustannuksineen tiilikatteesta vaihtoehtoisena ratkaisuna.

**Kustannusvertailut eri vaihtoehdoille ( Itä – Suomen Controlteam 15.12.2014 )**

	alv 0 %	alv 24 %
Vesikaton muutos peltikatteeksi ja julkisivujen kunnostus, kertahanke ( euroa )	666 351	826 275
Vesikaton muutos peltikatteeksi, toteutus erillishankkeena	324 225	402 038
Vesikaton muutos kuparikatteeksi, toteutus erillishankkeena	458 447	568 475
Vesikaton muutos tiilikatteeksi, toteutus erillishankkeena	366 957	455 027
Julkisivujen kunnostus, toteutus erillishankkeena	406 686	504 291

**HALVIN TOTEUTTAMISVAIHTOEHTO:**

Vesikaton muutos peltikatteeksi ja julkisivujen kunnostus, kertahanke (8 kk)  
- edellyttää ainakin osin vesikatto- ja julkisivutyön samanaikaista toteuttamista  
- mikäli esiin tulee paljon työnaikaisia lisä- ja muutostöitä on riskinä ajautuminen talvitoteutukseen  
ja sen aiheuttamiin taloudellisiin lisäpanoksiin, jopa hankkeen keskeytymiseen

**ERILLISHANKKEET RISKINHALLINNAN NÄKÖKULMASTA:**

Vesikaton muutos peltikatteeksi, toteutus erillishankkeena (4 kk)  
- voidaan toteuttaa itsenäisenä hankkeena ilman julkisivutyön tahdistavaa vaikutusta  
- antaa hanketoteutukseen aikataulullista pelivaraa

Julkisivujen kunnostus, toteutus erillishankkeena (6 kk) 406 686 504 291  
- voidaan toteuttaa itsenäisenä hankkeena ilman vesikattotyön tahdistavaa vaikutusta  
- antaa hanketoteutukseen aikataulullista pelivaraa

Erillishankkeet yhteensä: 730 911 ( alv 0 % ) ja 906 329 ( alv 24% )

Vuoden 2015 investointiohjelmassa on varattu Kymin kirkon vesikaton ja julkisivujen kunnostamiseen 700 000 euron määräraha.

- Kirkon vesikatto kunnostetaan purkamalla nykyinen tiilikate ja sen alle oleva vanha peltikate. Tilalle tehdään uusi peltikate. Muutos on ennallistava, koska 1850 valmistuneessa kirkossa oli alun perin peltikatto, joka 1950-luvulla päällystettiin tiilellä. Suunnitelmissa on huomioitu Museoviraston lausunto. Muutokselle on voimassa oleva rakennuslupa.

**Kirkkohallitus 14.10.2014**

Kirkkohallitus vahvisti Kotka – Kymin seurakuntayhtymän yhteisen kirkkovaltuuston päätöksen ja edellyttää, että seurakunta kehittää hanketta yhteistyössä Museoviraston kassa sekä varaa tälle mahdollisuuden osallistua suunnittelun ja työmaan seurantaan.

Ehdotus, hallintojohtaja:

Ottaen huomioon kohteelle myönnetyn määrärahan ja kunnostustöihin tarvittavat urakka-ajat (vesikaton muutos peltikatteeksi 4 kuukautta, vesikaton muutos ja julkisivujen kunnostaminen 8 kuukautta) johtokunta päättää toteuttaa kesällä 2015 erillishankkeena vesikaton muutoksen peltikatteeksi. Valmistelua jatketaan välittömästi kilpailuttamalla vesikaton muutostyöt.

Esitetään yhteiselle kirkkoneuvostolle, että se antaa kiinteistö- ja hautaustoimen johtokunnalle oikeuden päättää urakoitsijasta kilpailutuksen jälkeen niin, että Kymin kirkon vesikaton muutos toteutetaan kesällä 2015 erillishankkeena.

**Päätös:** Esitetään yhteiselle kirkkoneuvostolle, että se antaa kiinteistö- ja hautaustoimen johtokunnalle oikeuden päättää urakoitsijasta kilpailutuksen jälkeen niin, että Kymin kirkon vesikaton muutos toteutetaan kesällä 2015 erillishankkeena.

Valmistelua päätettiin välittömästi jatkaa kilpailuttamalla vesikaton muutostyö.

Hankitaan museotoimen perustelut vanhojen kattotiilien säilyttämiseen ja ehdotus säilytettävien tiilien määrästä. Kattotiilistä varastoidaan enintään 20 %, mikäli niitä voidaan myöhemmin hyödyntää omassa käytössä.

## **5 § Höyterin vesikaton harjakatoksi ja yläpohjan lisälämmöneristäminen**

Valmistelija, hallintojohtaja Jorma Korpela, puh 044 752 94 94

Työntekijöiden hankeryhmä on kokouksessa 8.12.2015 päättänyt esittää kiinteistö- ja hautaustoimen johtokunnalle Höyterin ruokalarakennuksen katon korjauksen suunnittelua ja toteutusta vuoden 2015 aikana kiireellisenä. Rakennusinsinööri Markku Kaarlela on suorittamansa katselmuksen perusteella kiirehtinyt ruokalarakennuksen katon kunnostamista.

Työntekijöiden yhteistyöryhmä valmistelee kevään 2015 aikana ehdotuksen tarveselvityksestä, jossa huomioidaan leiritoiminnan ja talouden lähtökohdista kokonaisvaltaisesti Höyterin ja Ristiniemen kurssikeskuksien peruskorjaustarve kustannuksineen. Ammattikorkeakoulun energiatehokkuuden kehityshanke liittyy hankesuunnitteluun. Rahoituspäätös hankkeesta saadaan kevään 2015 kuluessa.

Kustannuksista:

- vesikaton uusiminen ja yläpohjan lisälämmöneristys 121 396 €( alv 24% )
- seinien lisälämmöneristys seinien ulkopuolelle 136 896 €( alv 24 % )
- ruokalarakennuksen purkaminen ja uuden rakentaminen 1 001 424 € (alv 24% ).

Kokouksessa kuullaan esitys ruokalan lattiarakenteiden kunnostamistarpeesta.

Investointiohjelmassa on varattuna 10 000 euroa Höyterin kurssikeskuksen peruskorjauksen suunnitteluun.

Ehdotus, hallintojohtaja:

Päätetään tilata suunnitelmat Höyterin ruokalarakennuksen vesikaton uusimisesta harjakatoksi ja yläpohjan lisälämmöneristyksestä.

Esitetään yhteiselle kirkkoneuvostolle, että Höyterin ruokalarakennuksen vesikaton uusimiseen ja lisälämmöneristämiseen myönnettäisiin 140 000 euron määräraha. Rahoitus hankkeelle esitetään vähentämällä Kymin kirkon kunnostamistyöhön varattua määrärahaa 140 000 eurolla.

Päätös: Päätettiin tilata suunnitelmat Höyterin ruokalarakennuksen vesikaton uusimisesta ensisijaisesti harjakatoksi ja yläpohjan lisälämmöneristyksestä.

Esitetään yhteiselle kirkkoneuvostolle, että Höyterin ruokalarakennuksen vesikaton uusimiseen ja lisälämmöneristämiseen myönnettäisiin 140 000 euron määräraha. Rahoitus hankkeelle esitetään vähentämällä Kymin kirkon kunnostamistyöhön varattua määrärahaa 140 000 eurolla.

## **6 § Asemakaava ja asemakaavan muutos nro 0814 /Ristinkallion teollisuusalue**

Valmistelija, hallintojohtaja Jorma Korpela, puh 044 752 94 94

Kotkan kaupunkisuunnittelussa on laadittu osallistumis- ja arviointisuunnitelma kaavahankkeesta, jonka tarkoituksena on luoda uusia rakennuspaikkoja yrityksille Ristinkallion teollisuusalueelle. Teollisuusalue laajenee pääosin Asentajankadun ja Keltakalliontien pohjoispuolelle.

Kotka-Kymin seurakuntayhtymä omistaa Ristinkallion Pahkakadun päätteenä rakentamattoman tontin 285-46-71-1 sekä viereisen tilan RN:o 285-401-15-1, yhteensä noin 22 000 m<sup>2</sup>. Tontti on vuoden 1967 asemakaavassa osoitettu yleisten rakennusten korttelialueeksi (Y) tonttitehokkuudella e=0,5. Viereinen tila on asemakaavatonta aluetta.

Y-tontille oli aikanaan tarkoitus rakentaa seurakunnallinen rakennus. Nykyisen näkemyksen mukaan tällaiselle hankkeelle ei ole tarvetta eikä taloudellisia edellytyksiä. Seurakuntayhtymä on sen sijaan esittänyt tavoitteenaan, että alue tulisi kaavoittaa muuhun käyttötarkoitukseen, lähinnä asumiseen. Seurakuntayhtymä laaditti alueelle maankäyttöluonnoksenkin vuoden 2014 alussa. Luonnoksen mukaisesti seurakuntayhtymän alue ja osin viereinen kaupunginkin alue osoitettaisiin erillispientalojen alueeksi. Kunnallistekniikan arvioitujen suurten kustannusten vuoksi hankkeesta kuitenkin toistaiseksi luovuttiin.

Seurakuntayhtymän tontin ja Vanhan Viipurintien välinen kaupungin omistama alue on nykyisessä asemakaavassa luonnontilassa säilytettävää puistoaluetta (PL). Käyttötarkoitus on jatkossakin sopiva, ottaen huomioon Vanhan Viipurintien (Suuri Rantatie) kulttuurihistorial-

linen arvo ja Pahkakadun päässä jo nyt olevan asutuksen suojan tarve sekä liikenteen että Ristinkallion teollisuusalueen suuntaan.

Ehdotus, hallintojohtaja:

Seurakuntayhtymä esittää, että Kotkan kaupunki Ristinkallion aluetta asemakaavoittaessaan ja teollisuusalueelle hankkeita valitessaan ottaisi huomioon, ettei toiminnoilla vaikeuteta tai haitata seurakuntayhtymän alueen mahdollista käyttämistä tulevaisuudessa Ristinkallion asuntoalueen laajenuksena, esimerkiksi asumiseen, erityisasumiseen tai asumispalveluihin.

Päätös: Seurakuntayhtymä esittää, että Kotkan kaupunki Ristinkallion aluetta asemakaavoittaessaan ja teollisuusalueelle hankkeita valitessaan ottaisi huomioon, ettei toiminnoilla vaikeuteta tai haitata seurakuntayhtymän alueen mahdollista käyttämistä tulevaisuudessa Ristinkallion asuntoalueen laajenuksena, esimerkiksi asumiseen, erityisasumiseen tai asumispalveluihin.

## **7 § Vuokrien korottaminen**

Valmistelija kiinteistöpalvelupäällikkö Pirkko Itälä puh. 044-752 9513

### Asuin- ja liikehuoneistot

Seurakuntayhtymän omistamien asuinhuoneistojen, liike- ja toimistuhuoneistojen sekä autotallien ja autohallipaikkojen vuokrien korotuksista on päätetty kiinteistö- ja hautaus-toimen johtokunnan kokouksessa 4/2014 (19.3.2014) § 48.

Korotusperusteena asuinhuoneistojen sekä liikehuoneistojen vuokrasopimuksissa on pääosin kuluttajahintaindeksi, joka kuvaa Suomessa asuvien kotitalouksien Suomesta ostamien tavaroiden ja palveluiden hintakehitystä. Kuluttajahintaindeksin vuosimuutos marraskuussa 2014 on 1,0 %.

Asukkailta perittävä vesimaksu on tällä hetkellä 15,89 €. Kiinteistön ylläpidon kustannusindeksin mukaan käyttö- ja jätevesikustannukset ovat nousseet vuoden aikana 1,6%.

### Työsuhdeasunnot

Työntekijöille vuokrattujen asuntojen vuokrien määräytymisestä on päätetty kiinteistö- ja hautaus-toimen johtokunnan kokouksessa 9/2013 (7.8.2013) § 95. Päätöksen mukaan vuokrat määritellään verohallinnon luontoisetujen laskentaperiaatteiden mukaisesti.

Verohallitus on antanut päätöksensä vuodelta 2015 toimitettavassa verotuksessa noudatettavista luontoisetujen laskentaperusteista 27.11.2015 (Dnro 149/200/2014).

Asuntoedun arvo 2015 Kotkan alueella sijaitsevilla huoneistoissa on 147 €/kk + 7,10 €/m<sup>2</sup>/kk.

Vuokrien määräytyminen on muuttunut vuodesta 2014 niin, että enää ei asunnon valmistumisvuodella ole vaikutusta asuntoedun laskentaan. Muutoksen vaikutuksesta uusien asuntojen asuntoedun arvot pienenevät ja vanhojen asuntojen arvot nousevat reilusti.

Työsuhdeasunnoiksi vuokrattuja asuntoja ovat tällä hetkellä:

Mariankatu	14 B 34	3h+k	80 m <sup>2</sup>
Tapuli	as 46	3h+k	67 m <sup>2</sup>
Tapuli	as 13	3h+k	67 m <sup>2</sup>
Suntionkatu	18 as 1	2h+k	55 m <sup>2</sup>
Mäkeläntie	2 as 1	2h+k	49 m <sup>2</sup>
Ruununmaankatu	3 as 3	2h+k	50 m <sup>2</sup>

Kokousmateriaalin mukana toimitetaan laskentataulukko, jossa näkyvät asuntojen vuokrien muutosesitykset.

#### Autohallipaikat ja autotallit

Autohallipaikkoja on 64 kpl. Autohallipaikkojen vuokra on tällä hetkellä 55 €/kk.

Autotalleja on 6 kpl. Autotallien vuokrat ovat 41,45 €/kk ja 40,90 €/kk.

Ehdotus, kiinteistöpalvelupäällikkö:

Kiinteistö- ja hautaus-toimen johtokunta päättää

- korottaa asuinhuoneistojen, toimisto- ja liikehuoneistojen vuokria 1 %:lla
- korottaa työsuhdeasuntojen vuokria kokouksessa tehtävän esityksen perusteella
- korottaa autohallipaikkojen ja autotallien vuokria 2 €/kk
- korottaa vuokralaisilta perittävää vesimaksua 1,6 %:lla
- että korotukset tulevat voimaan 1.4.2015 alkaen ja että korotuksia tehtäessä huomioidaan yksittäisissä sopimuksissa olevat korotuksia rajaavat ehdot

Päätös:

Kiinteistö- ja hautaus-toimen johtokunta päättää

- korottaa asuinhuoneistojen, toimisto- ja liikehuoneistojen vuokria 1 %:lla
- korottaa autohallipaikkojen ja autotallien vuokria 2 €/kk
- korottaa vuokralaisilta perittävää vesimaksua 1,6 %:lla
- että korotukset tulevat voimaan 1.4.2015 alkaen ja että korotuksia tehtäessä huomioidaan yksittäisissä sopimuksissa olevat korotuksia rajaavat ehdot.

Johtokunta päätti jatkaa valmistelua työntekijöille vuokrattujen asuntojen vuokrasta neuvottellen niistä yhdessä työntekijöiden kanssa.

Keskusteltiin Tapulin kiinteistön vapaiden liiketilojen ottamisesta seurakuntayhtymän omaan käyttöön.

### **8 § Muita asioita**

1. Lehtisensaaren myynnistä 10.6.2014 allekirjoitettu toimeksiantosopimus päättyy 31.12.2014

Ehdotus, hallintojohtaja:

Päätetään kilpailuttaa kiinteistövälittäjä niin, että Lehtisensaaren markkinointia voidaan jatkaa toukokuussa 2015. Tarjoukset pyydetään yhtenä kokonaisuutena niin, että ostotarjous kattaa Lehtisensaaren molemmat kiinteistöt.

Päätös:

Päätetään kilpailuttaa kiinteistövälittäjä niin, että Lehtisensaaren markkinointia voidaan jatkaa toukokuussa 2015. Kiinteistövälittäjä valitaan vuodeksi 2015. Tarjoukset pyydetään yhtenä kokonaisuutena niin, että ostotarjous kattaa Lehtisensaaren molemmat kiinteistöt.

2. Kiinteistö- ja hautaus-toimen johtokunta hylkäsi Lehtisaaren Männistöä 5:4 tehdyn 92.000 euron ostotarjouksen yksimielisesti.
3. Palautekeskustelu toimikaudesta 2011 – 2014 jatkuu. Palautekeskustelua ei jatkettu.

### **9 § Muutoksenhaku ja kokouksen päättäminen**

Puheenjohtaja antaa oikaisuvaatimusohjeet ja valitusosoituksen, joka liitetään pöytäkirjaan ja päättää kokouksen.

Päätös: Puheenjohtaja päätti kokouksen kello 14.37.

Kai Holmberg  
puheenjohtaja

Anneli Kervinen  
sihteeri

Pöytäkirja on todettu kokouksen ja siinä tehtyjen päätösten mukaiseksi.

Kotkassa

Aimo Ilomäki

Eine Hänninen