

PALOASEMAN MUUTOSTYÖURAKAN SUUNNITTELUTYÖN KESKEYTTÄMINEN

23/45.451/2020

Kh 27.09.2021 § 141

Valmistelija kunnanjohtaja Jukka Hillukkala, puh. 040 150 5201

Toholammin kunta ja Rakennusurakointi J. Välikangas Oy solmivat 17.6.2021 kiinteistökaupan esisopimuksen, jolla kaupan kohteena oleva kiinteistö osoitteessa Juustotie 41, Toholammin (kiinteistötunnus 849-401-71-53) siirtyisi esisopimuksen ehtojen täyttyessä kunnan omistukseen. Kyseessä on kiinteistö, joka kaupan toteutuessa olisi tarkoitus muuttaa uudeksi paloasemaksi. Myös esisopimuksen liitteenä olevassa kauppa-kirjaluonnoksessa todetaan, että kunta on tehnyt esisopimuksen tarkoituksena ostaa kiinteistö paloasemakäyttöön (kauppakirjan kohta 2.5.).

Kunnanhallituksen päätöksestä 15.2.2021 § 19, jolla kunta on päättänyt kiinteistön hankinnasta paloasemakäyttöön, on tehty kunnallisvalitus Vaasan hallinto-oikeuteen (20524/2021). Kunnanhallituksen päätös ei siten ole lainvoimainen, mutta suunnittelua käsittävää valmistelutyötä on tehty kuntalain 143 §:n nojalla.

Kunnan suunnitelman mukaan kiinteistössä olisi käynnistetty muutostyöurakka sen jälkeen, kun muutostyötä koskevat rakenne- ja muut suunnitelmat olisivat valmistuneet. Esisopimuksen allekirjoittamisen jälkeen kunnan kolmannelta taholta tilaaman muutostyöurakan suunnittelun aikana kaupan kohteeseen liittyen on kuitenkin ilmennyt sellaisia odottamattomia puutteita rakennuksen rakentamisvaiheen dokumentoinnissa, joka ei mahdollista suunnittelutyön jatkamista kaavaillulla tavalla.

Kunnan pääsuunnittelijaksi valitsema Kimmo Heikkilä Arkkitehtitoimisto Jorma Paloranta Oy:stä on todennut kunnalle antamassaan lausunnossa seuraavasti viitaten juuri puutteelliseen rakennusaikaiseen dokumentointiin:

”Rakennesuunnittelija Mika Pulkkinen, ins. AMK, PMJ Service Oy, on ilmoittanut kantanaan, että rakennesuunnittelua ei ole mahdollista jatkaa käytettävissä olevien tietojen perusteella.

Mikäli suunnitelmia ei ole käytettävissä, on olevat rakenteet tutkittava tekemällä riittävä määrä rakenneavauksia, joiden perusteella voidaan päätellä raudoitukset ym. tekniset ratkaisut. Tällöinkin suunnittelu osittain joudutaan tekemään oletusten pohjalta.”

Edelleen Heikkilä on johtopäätöksensä todennut seuraavaa:

”Edellä todetun perusteella pääsuunnittelijan ominaisuudessa minun on todettava, että riittäviä lähtötietoja hallin saneerauksen rakennesuunnittelun jatkamiseksi ei ole, koska alkuperäisiä suunnitelmia tai tutkimuksia olevista rakenteista ei ole käytettävissä.”

Kunnan korjausurakoinnille (paloasemaksi muuttaminen) tilaama pääsuunnittelija ja rakennesuunnittelija ovat siten todenneet, että eivät voi jatkaa työtään, tai jos sitä jatketaan, joudutaan rakennuksessa tekemään rakenteiden avauksia nykyrakenteiden selvittämiseksi, ja tällöinkin suunnittelu perustuisi osin oletuksiin. Tämä puolestaan on johtamassa siihen, että rakennuksen muuttaminen paloasemakiinteistöksi ei ole mahdollista kunnan kannalta välttämättömässä aikataulussa eikä kunnan kannalta ennakoiduin kustannuksin. Tässä tilanteessa suunnittelutyö on perusteltua keskeyttää toistaiseksi ja huolella arvioitava sekä mahdolliset lisäkustannukset että ylipäättänsä edellytykset käyttää rakennusta paloasemana ottaen huomioon ilmi tulleet seikat.

Edellä sanotun johdosta kunta on toimittanut kiinteistön nykyiselle omistajalle ja esisopimuksen osapuolelle Välikankaalle reklamaation kaupan kohteessa olevista puutteista. Reklamaatiolla kunta haluaa varmistaa, että se voi tarvittaessa oikeudellisin toimin turvata kunnan edun asiassa.

Kunta on siis tehnyt vasta esisopimuksen. Kunnan käytämän juridisen neuvonantajajan alustava arvio on, että kunta pystyy kunnan niin päättäessä vetäytymään esisopimuksesta ottaen huomioon kaikki ilmi tulleet seikat. Mikäli sopijapuoli riitauttaisi tällaisen esisopimuksesta vetäytymisen, käsiteltäisiin asia käräjäoikeudessa.

Palosuojelurahaston avustus kiinteistön muuttamiseksi paloasemakiinteistöksi on saatu. Alustavan tiedon mukaan palosuojelun avustukselle voidaan hakea jatkoaikaa ja avustus voi olla käytettävissä, vaikka hanke lykääntyy ja vaikka paloaseman sijainti muuttuisi.

Ilmenneiden puutteiden johdosta kunnan arvioitavaksi nyt jää, ostaako se kiinteistön sillä riskillä, että muutostyöurakka tulee merkittävästi arvioitua kalliimmaksi (kunta on saanut pääsuunnittelijalta arvion lisäkustannuksista) ja lähes varmuudella myös viivästyy.

Kunta antoi Rakennusurakointi J. Välikankaalle aikaa 2.9.2021 klo 15.00 asti toimittaa puuttuvat asiakirjat. Myyjälle oli jo aiemmin annettu aikaa elokuussa 2021 toimittaa kyseiset asiakirjat, jonka vuoksi reklamaatiossa annettu lisäaika katsotaan kohtuulliseksi ja riittäväksi. Välikangas ei ole toimittanut mitään lisäaineistoa tai pyydettyjä dokumentteja. Kunta on edelleen 8.9.2021 Välikankaalle toimitetussa viestissä antanut 13.9.2021 klo 11.00 mennessä (jatkettu 17.9.2021 asti) mahdollisuuden täsmentää, mitä mahdollisia toimia ja sovinnollista ratkaisua Välikankaalla on esittää. Kiinteistön myyjällä on siten ollut reilusti yli kuukausi aikaa esittää konkreettisia ratkaisuehdotuksia siitä, miten se korjaisi tilanteen ostajan kannalta kohtuullisella tavalla. Kunnan näkemyksen mukaan tällaisia ehdotuksia ei ole saatu myyjältä.

Kunnanjohtaja: Kunnanhallitus päättää, että kunta

1) toteaa kunnan lähettäneen 26.8.2021 reklamaation kiinteistön myyjälle suunnittelun esteenä olevista asioista, jotka ilmenee oheismateriaalista, ja

2) keskeyttää muutostyöurakan suunnittelun toistaiseksi.

Päätös: Päätösehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Kh 19.11.2021 § 67

Valmistelija kiinteistöpäällikkö Teemu Turpeinen, puh. 040 150 5206

IdeaStructura Oy on laatinut Rakennusurakointi J. Välikangas Oy:n toimeksiannosta 20.10.2021 päivätyn lausunnon hankkeen kohteen kantavien rakenteiden kunnosta ja kelpoisuudesta jatkosuunnittelua varten. Lausunto perustuu käytettävissä oleviin asiakirjoihin, 15.10.2021 suoritettua kohdekäynnillä tehtyihin asiantuntijahavaintoihin ja kohteen rakentaneen Jarno Välikankaan haastatteluun. Lausunnon laatimisen yhteydessä ilmoitetaan tehdyn suuntaa-antavat rakennelaskelmat kantaviin rakenteisiin kohdistuvista kuormituksista. Yhteenvetona lausunnossa todetaan rakennuksen kantavien rakenteiden olevan hyväkuntoisia ja kantavuudeltaan riittäviä eikä niihin katsota liittyvän tavanomaisuudesta poikkeavia riskejä. Tulevien muutostöiden yhteydessä huomiotavana seikkana esiin tuodaan kuitenkin, se että halliosan seinäelementtien vaakatuenta on nykyisellään toteutettu puutteellisesti tai ainakin epämääräisesti ja tilanteen korjaaminen edellyttää lisäjäykistysten toteuttamista rakennuksen stabiliteetin varmistamiseksi. Lattian kantavuuden osalta lausunto arvioi sen oletettavasti olevan riittävä tulevaa käyttötarkoitusta ajatellen ja suosittelee kustannussyistä sen säilyttämistä nykyisellään.

Paloasemahankkeen rakennesuunnittelija Mika Pulkkinen (PMJ Service) on arvioinut 5.11.2021 yksityiskohtaisesti suunnittelun jatkamisen edellytyksiä IdeaStructura Oy:n laatiman lausunnon sisältämän informaation perusteella ja toteaa yhteenvetona, että suunnittelua on mahdollista jatkaa, mikäli siinä huomioidaan todentamatta jääneet epävarmuustekijät, alapohjan puutteellinen eristys ja halliosan seinien vaakatuentaan liittyvä korjaustarve. Lisäksi hän toteaa, että IdeaStructura Oy:n raportissa ei käsitellä lainkaan katososan perustusrakenteita ja tämän osalta tilanne on ennallaan edellyttäen olemassa olevan perustuksen purkamista ja uuden perustuksen rakentamista asianmukaisine paalutuksineen.

IdeaStructura Oy:n lausunto ja Mika Pulkkinen arvio suunnittelun jatkamisen edellytyksistä ovat pykälän oheismateriaalina.

Kiinteistön kauppahinnan määrittäminen on aikanaan perustunut ostajana olevan Toholammin kunnan saamiin tietoihin kiinteistöstä, rakennusten kunnosta ja rakenteista sekä niistä ominaisuuksista, jotka vaikuttavat kiinteistön ja sen ainesosien soveltumisesta aiottuun käyttöön. Toholammin kunta ei ole ollut kauppahintaa määrittäessään tietoinen seinäelementtien tuentaan liittyvästä puutteellisuudesta eikä muista rakennesuunnittelun yhteydessä esiin tulleista puutteista tai epävarmuustekijöistä. Lisäksi kunnalla ostajana on ollut kiinteistöarvioon ja myyjältä saatuihin tietoihin perustuen käsitys, että katososa on toteutettu kantavalla perustuksella, joka siten kelpaa sellaisenaan hyödynnettäväksi paloasemahankkeeseen sisältyvän laajennusosan perustuksena. Edellä mainittujen seikkojen perusteella käsillä voidaan katsoa olevan tilanne, jossa tulee sovellettavaksi maakaaren (1995/540, MK) kiinteistön virhettä koskevat säännöt. Sen mukaan osta-

jalla on virheen johdosta oikeus vaatia kauppahinnan alennusta kiinteistössä koskevan olevan virheen perusteella (MK 2:17). Hinnanalennus määräytyy sen mukaan, kuinka paljon virheellisen kiinteistön arvo alittaa sopimuksen mukaisen kiinteistön arvon (HE 120/1994 vp s. 51). Hankkeelle asetettujen taloudellisten lähtökohtien toteuttaminen (tavoitehintalaskelma 20.11.2020) ja kunnan oikeutettu etu käsillä olevassa tilanteessa edellyttävät, että kunta käynnistää todettujen puutteellisuuksien johdosta neuvottelut myyjäosapuolen kanssa kauppahinnan alentamisesta kaupan kohteessa olevan virheen perusteella.

Kunnanjohtaja: Kunnanhallitus päättää, että:

1. Toholammin kunta käynnistää välittömästi neuvottelut J. Välikangas Oy:n kanssa mahdollisesta kauppahinnan alentamisesta esisopimuksen kohteena olevan kiinteistön puutteiden perusteella.
2. Kunnanhallitus antaa ohjeistuksensa viranhaltijoille neuvottelujen käymisestä ja viranhaltijat neuvottelevat myyjän kanssa puutteiden poistamisesta.
3. Neuvottelutulos ja muutostyöurakan suunnittelun jatkaminen tuodaan neuvottelujen päätyttyä kunnanhallituksen käsiteltäväksi.

Oheismateriaalina Talenom Laista 18.11.2021 saatu lausuma.

Päätös: Päätösehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Kiinteistöpäällikkö Teemu Turpeinen osallistui kokoukseen ja oli läsnä kokouksessa klo 8.38 - 11.30 ja poistui kokouksesta ennen päätöksentekoa.

Kokouksessa pidettiin tauot klo 9.51 - 9.55 ja 10.35 - 10.50 tämän asian käsittelyn aikana.

Kunnanvaltuuston I vpj. Jarno Saukko poistui kokouksesta klo 10.22 ennen päätöksentekoa.

Kunnanhallituksen jäsen Kaija Polso poistui kokouksesta klo 11.27 ennen päätöksentekoa.

Kunnanhallitus tarkasti pöytäkirjan tämän pykälän osalta kokouksessa.
