

|                |       |            |
|----------------|-------|------------|
| Kunnanhallitus | § 141 | 27.09.2021 |
| Kunnanhallitus | § 67  | 19.11.2021 |
| Kunnanhallitus | § 91  | 17.12.2021 |
| Kunnanhallitus | § 29  | 31.01.2022 |

## 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 kauppakirjaluonnoksessa 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 ennakoituin 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 käyttämän 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 huomioitavana 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 laajen-

nusosan perustuksena. Edellä mainittujen seikkojen perusteella käsillä voidaan katsoa olevan tilanne, jossa tulee sovellettavaksi maakaaren (1995/540, MK) kiinteistön virhettä koskevat säännöstö. Sen mukaan ostajalla 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.

---

ja käydään hyvässä hengessä yhteisymmärryksen saavuttamiseksi. Palo-suojelurahaston hallitus on 1.12.2021 pitämässään kokouksessaan hyväksynyt Toholammin kunnan jatkoaikahakemuksen (VN/7009/2021) ja päättänyt myöntää jatkoaikaa muutos-/laajennustyön käynnistämiseksi avustuskohteessa 30.6.2022 saakka ja hankkeen lopputilityksen toimittamiselle 15.12.2023 saakka. Avustuksen mahdollinen myöhempi siirtäminen toisaalle tai asetettujen määräaikojen pidentäminen edellyttävät uutta hakemusta. Hankkeeseen valittu rakennesuunnittelija Mika Pulkkinen / PMJ Service on aiemmin 5.11.2021 päivätyssä yhteenvedossaan todennut, että hankkeen suunnittelua voidaan jatkaa, mikäli suunnittelutyössä ja myöhemmässä toteutusvaiheessa otetaan huomioon aiemmin esiin tulleet puutteet ja epävarmuustekijät. Suunnittelutyön jatkamista viivytystä voidaan pitää perusteltuna ottaen huomioon hankkeeseen valittujen suunnittelijoiden tämänhetkisen kiireisen työtilanteen ja avustuspäätöksessä hankkeen käynnistämiseksi asetetun määräajan. Neuvottelutulos kaupan kohteen puutteiden korjaamisesta pyritään saamaan kunnanhallituksen käsiteltäväksi 24.1.2022 ja varsinainen kiinteistökauppa voidaan toteuttaa siten kun Toholammin kunnanhallituksen kiinteistön ostoa koskeva valituksenlainen päätös 29.3.2021 § 39 on tullut lainvoimaiseksi.

Kunnanjohtaja: Kunnanhallitus päättää, että:

1. Neuvottelujen käynnistyminen Rakennusurakointi J. Välikangas Oy:n kanssa ja neuvottelutilanne merkitään kunnanhallituksen tietoon saatetuksi.
2. Muutostyöurakan suunnittelutyö käynnistetään uudelleen.

Toimistoinsinööri Sami Hyypä toimi asiantuntijana tämän asian käsittelyn aikana klo 14.15 - 15.06 ja hän poistui kokouksesta ennen päätöksentekoa.

Päätös: Päätösehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

\_\_\_\_\_

Kh 31.01.2022 § 29

Valmistelija kiinteistöpäällikkö Teemu Turpeinen, puh. 040 150 5206

Toholammin kunta on käynyt kunnanhallituksen päätöksen Kh 19.11.2021 § 67 mukaisesti neuvottelut Rakennusurakointi J. Välikangas Oy:n kanssa kaupan kohteen puutteiden poistamisesta. Neuvotteluissa on saavutettu yhteisymmärrys toimenpiteistä, joita sovellettaisiin osana kaupan täytäntöönpanoa ja joiden katsottaisiin olevien riittäviä kunnan 26.8.2021 tekemässään reklamaatiossa esiin tuotujen puutteiden vaatimiksi korjauksiksi ja hyvityksiksi. Toimenpiteisiin lukeutuu: a) myyjän kustannuksellaan suorittamia rakennustöitä, joihin sisältyy mm. laajennusosan purkaminen ja uudelleen rakentaminen ja joiden kokonaisarvoksi katsotaan 50.000 euroa; b) myyjän toimittamia yksilöityjä asiakirjoja hallin rakenteista; c) kauppahinnan alentaminen 10.000 eurolla seinäelementtien puutteellisesta jäykistämisestä johtuen, jonka ostaja oman muutostyönsä myötä saattaa kuntoon. Pykälän oheismateriaalina on luonnos liitteeksi, jossa toimenpiteet on tarkemmin yksilöity ja jolla osapuolet hyväksyvät mainitut toimenpiteet tarkistuksina 17.6.2021 välillään tehtyyn kiinteistökaupan esisopimukseen ja

sen liitteenä olevaan kauppakirjaan. Liite tulee osaksi sopimusasiakirjoja ja sen sisältämiä ehtoja sovelletaan osana kaupan täytäntöönpanoa. Muilta osin sovelletaan 17.6.2021 päivättyä esisopimusta ja sen liitteenä olevaa kauppakirjaa ja osapuolet ovat valmiita laittamaan ne täytäntöön. Kiinteistökaupan täytäntöönpano tapahtuu, kun asiaa koskeva päätös Kh 29.03.2021 § 39 on tullut lainvoimaiseksi.

Hankkeen kohteena olevan kiinteistön muutostyöurakan suunnittelu on käynnistetty uudelleen päätöksen Kh 17.12.2021 § 91 mukaisesti arkkitehtisuunnittelulla, jossa hankkeen luonnosvaiheen suunnitelmia on jatkokehitetty ja pää- ja erikoissuunnittelua tullaan viemään eteenpäin siten, että rakennuslupaa voidaan hakea helmikuun 2022 loppuun mennessä.

Kunnanjohtaja: Kunnanhallitus päättää, että:

1. Toholammin kunnan ja Rakennusurakointi J. Välikangas Oy:n välisten neuvottelujen lopputulos hyväksytään reklamaatiossa esitettyjen puutteiden oikaisemiseksi.
2. Oheismateriaalina oleva liite osapuolten 17.6.2021 solmimaan kiinteistön kaupan esisopimukseen ja kauppakirjaan hyväksytään osaksi kaupan täytäntöönpanoa.
3. Hankkeen muutostyöurakan suunnittelutilanne merkitään kunnanhallituksen tietoon saatetuksi.

Vs. tekninen johtaja Juha Lerssi, toimistoinsinööri Sami Hyyppä ja kiinteistöpäällikkö Teemu Turpeinen toimivat asiantuntijoina tämän asian käsittelyn aikana.

Päätös: Päätösehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.