

Sopimus kauppahinnan alennuksesta, Munkinmäen korttelin 203 tontti 4

Kunnanhallitus 06.05.2024 § 146

157/10.00.02/2020

Valmistelija	kunnangeodeetti Otso Kärkkäinen etunimi.sukunimi@kirkkonummi.fi, puh. 09 29671 (vaihe)
Päätösehdotus	Kunnanjohtaja Sailas Virpi Kunnanhallitus 1 päättää, että Kirkkonummen kunta tekee Woodpecker IV Oy:n, y-tunnus 3352178-5, kanssa liitteenä olevan sopimuksen kauppahinnan alennuksesta, joka koskee osapuolten kesken Kirkkonummella 13.3.2024 allekirjoittaman kiinteistökaupan laatuvirhettä maakaaren 2 luvun 17 § mukaisesti. Kauppahinnan alennuksen määrä on 69 600 euroa. 2 päättää oikeuttaa ja valtuuttaa kunnanjohtajan tekemään sopimukseen vähäisiä tarkistuksia ja allekirjoittamaan sopimuksen. 3 päättää, että päätös voidaan panna täytäntöön odottamatta sen lainvoimaisuutta (kuntalaki 143 §).
Käsittely	Kunnangeodeetti Otso Kärkkäinen ja kuntatekniikkapäällikkö Toni Keski-Lusa esittelivät asiaa kokouksessa. Puheenjohtaja julisti keskustelun päättyneeksi ja totesi, että keskustelun aikana Matti Kaurila on tehnyt seuraavan vastaehdotuksen: ”Hinnanalennus ei myönnetä. Kauppakirjan pykälän 12-Rakentamisenkelpoisuus mukaan, ”Ostaja vastaa KL-tontilla mahdollisesti tarvittavista louhinnoista tai täytöistä, perustamistavan valinnasta, rakennushankkeen suunnitteluun liittyvien maaperätutkimusten suorittamisesta, maaperän edellyttämistä hankkeen rakenteellisten ratkaisujen sekä mahdollisten maanalaisten johtojen sijainnin selvittämisestä.” GTK julkaisee avoimesti sivuillaan happamien sulfaattimaiden karttaa https://gtkdata.gtk.fi/hasu/index.html , jonka perusteella ko. kortteli sijaitsee alueella, joka on luokiteltu alueeksi, jossa sulfaattisaven esiintymisen todennäköisyys on kohtalainen. Tämän ko. nettisivuilla olevan kirjauksen perusteella on ollut ennakoitavissa se, että alueella esiintyy sulfidisavea.” Vastaehdotusta kannattivat Anna Sahiluoma, Anneli Granström, Jussi Määttä, Kati Kaihlaranta, Carl-Johan Kajanti, Ari Harinen ja Piia Aallonharja. Puheenjohtajan tiedustellessa Matti Kaurilan vastaehdotus hyväksyttiin yksimielisesti. Kunnangeodeetti Otso Kärkkäinen ja kuntatekniikkapäällikkö Toni Keski-Lusa poistuivat kokouksesta tämän pykälän jälkeen klo 18.14.

Päätös	Kunnanhallitus päätti yksimielisesti yllä käsittelyosassa mainituin perustein että hinnanalennusta ei myönnetä.
Tiedoksi	Woodpecker IV Oy
Selostus	<p>Esityslistan oheismateriaalia on täydennetty 13.3.2024 allekirjoitetulla kauppakirjalla ja ostajan 2.5.2024 toimittamalla lisäselvityksellä.</p> <p>Esityslistan liite:</p> <ul style="list-style-type: none"> • sopimus kauppahinnan alennuksesta <p>Esityslistan oheismateriaali:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Lehto Tilat Oy:n kirjallinen ilmoitus, 21.6.2023 • pohjatutkimus ja perustamistapalausunto, Insinööritoimisto Pohjatekniikka Oy, 4.4.2024 • kiinteistöarvio, GEM Valuation Oy, 22.2.2019 • laskelma kauppahinnasta • kauppakirja, allekirjoitettu 13.3.2024 • lisäselvitys, 30.4.2024
Päätöshistoria	<p>Kunnanhallitus 29.04.2024 § 133</p>
Valmistelija	kunnangeodeetti Otso Kärkkäinen etunimi.sukunimi@kirkkonummi.fi, puh. 09 29671 (vaihe)
Päätösehdotus	<p>Kunnanjohtaja Sailas Virpi</p> <p>Kunnanhallitus</p> <p>1 päättää, että Kirkkonummen kunta tekee Woodpecker IV Oy:n, y-tunnus 3352178-5, kanssa liitteenä olevan sopimuksen kauppahinnan alennuksesta, joka koskee osapuolten kesken Kirkkonummella 13.3.2024 allekirjoittaman kiinteistökaupan laatuvirhettä maakaaren 2 luvun 17 § mukaisesti. Kauppahinnan alennuksen määrä on 69 600 euroa.</p> <p>2 päättää oikeuttaa ja valtuuttaa kunnanjohtajan tekemään sopimukseen vähäisiä tarkistuksia ja allekirjoittamaan sopimuksen.</p> <p>3 päättää, että päätös voidaan panna täytäntöön odottamatta sen lainvoimaisuutta (kuntalaki 143 §).</p>
Käsittely	<p>Kunnangeodeetti Otso Kärkkäinen esitteli asiaa kokouksessa.</p> <p>Puheenjohtaja julisti keskustelun päättyneeksi ja totesi, että keskustelun aikana jäsen Kaurila on tehnyt seuraavan palautusehdotuksen:</p> <p>Palautetaan valmisteluun lisäselvityksiä varten:</p>

Millä asiakirjoilla kohde on myyty. Liitteenä olevien tutkimustulosten perusteella maaperän sulfidisavipitoisuus jää alle ohjearvojen.

Palautusehdotusta kannattivat Piia Aallonharja, Anna Sahiluoma, Ville Salminen ja Ari Harinen.

Puheenjohtajan tiedustellessa Matti Kaurilan palautusehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Kunnangeodeetti Otso Kärkkäinen poistui kokouksesta tämän pykälän jälkeen klo 15.36.

Päätös Kunnanhallitus päätti yksimielisesti palauttaa asian uudelleen valmisteltavaksi lisäselvitystä varten.

Tiedoksi Woodpecker IV Oy

Selostus

Kirkkonummen kunta ja Lehto Tilat Oy ovat allekirjoittaneet 10.8.2020 Munkinmäen kortteliin 203 kaavoitettavasta liiketontista kiinteistökaupan esisopimuksen, jossa ostajana oli Lehto Tilat Oy perustettavan yhtiön lukuun tai Lehto Tilat Oy määräämänsä yhtiön nimiin. Lehto Tilat Oy on määrännyt 21.6.2023 tekemällään kirjallisella ilmoituksella ostajaksi Woodpecker IV Oy:n, y-tunnus 3352178-5, joka toimii hankkeessa investorina.

Kirkkonummen kunta ja Woodpecker IV Oy ovat allekirjoittaneet esisopimuksen mukaisesti kiinteistökaupan 13.3.2024, jolla kunta on myynyt määräaloina tontin, jolle mahdollistetaan Puuilo-konseptin mukaisen vähittäiskaupan toteuttaminen.

Insinööritoimisto Pohjatekniikka Oy:n pohjatutkimuksissa ja perustamistapalausunnossa (4.4.2024) tontti on todettu vaativaksi rakentamiskohteeksi. Kuivakuorikerroksen alla on 2 - 14 metriä paksu savikerros ja maaperässä on havaittu kerroksellisesti sulfaattia. Rakentamisessa on edellytetty mm. sulfaatinkestävien teräsbetonipaaluja käyttöä ja sulfaatinkestävien betonirakenteiden käyttöä pohjavesipinnan alapuolella. Lisäksi tontilla on tarve tehdä maaperän stabilointia ja täyttöjä.

Tonttipalvelut on neuvotellut ostajan kanssa sopimuksen kauppahinnan alennuksesta. Sopimuksessa kauppahinnan alennuksen määrä on 69 600 euroa (12 % kauppahinnasta), joka on kertakaikkinen korvaus kaupan kohteen maakaaren 2 luvun 17 § mukaisen laatuvirheen johdosta.

Esityslistan liite:

- sopimus kauppahinnan alennuksesta

Esityslistan oheismateriaali:

- Lehto Tilat Oy:n kirjallinen ilmoitus, 21.6.2023
- pohjatutkimus ja perustamistapalausunto, Insinööritoimisto Pohjatekniikka Oy, 4.4.2024
- kiinteistöarvio, GEM Valuation Oy, 22.2.2019
- laskelma kauppahinnasta

