

Avtal om prisavdrag på köpesumma, Munkkulla kvarter 2023 tomt 4

Kommunstyrelsen 06.05.2024 § 146

157/10.00.02/2020

Beredare	Kommungeodet Otso Kärkkäinen fornamn.efternamn@kirkkonummi.fi , tfn 09 29671 (växel)
Beslutsförslag	Kommundirektör Virpi Sailas Kommunstyrelsen 1 beslutar att Kyrksläotts kommun med Woodpecker IV Oy, FO-nummer 3352178-5, ingår det bifogade avtalet om prisavdrag på köpesumman, som gäller ett kvalitetsfel i enlighet med jordabalken 2 kapitlet 17 § i det mellan parterna i Kyrkslätt 13.3.2024 undertecknade fastighetsköpet. Köpesumman sänks med 69 600 euro 2 beslutar berättiga och befullmäktiga kommundirektören att göra smärre justeringar i avtalet och att underteckna det 3 beslutar att beslutet får verkställas innan det har vunnit laga kraft (kommunallagen 143 §).
Behandling	Kommungeodet Otso Kärkkäinen och chef för kommunalteknik Toni Keski-Lusa presenterade ärendet vid sammanträdet. Ordföranden förklarade diskussionen avslutad och konstaterade att ledamot Matti Kaurila under diskussionens gång hade gett följande motförslag: ”Prisavdrag beviljas inte. Enligt köpebrevets paragraf 12 Byggduglighet: ”Köparen ansvarar för eventuella brytningar och fyllnader som behövs på KL- tomten, val av hur föremålet för köpet grundläggs, utförande av markundersökningar i anslutning till planeringen av byggprojektet och utredning av projektets strukturella lösningar som jordmånen förutsätter samt placeringen av eventuella underjordiska ledningar.” GTK publicerar öppet på sin webbplats en karta över sura sulfiter: https://gtkdata.gtk.fi/hasu/index.html , och på basis av kartan ligger det ifrågavarande kvarteret på ett område som klassificerats som ett område där förekomsten av sulfatlera är måttlig. På basis av denna anteckning på webben har det varit förutsägbart att det på området förekommer sulfatlera.” Motförslaget understöddes av Anna Sahiluoma, Anneli Granström, Jussi Määttä, Kati Kaihlaranta, Carl-Johan Kajanti, Ari Harinen och Piia Aallonharja. Matti Kaurilas motförslag godkändes enhälligt efter att ordföranden hört sig för om det.

Kommungeodet Otso Kärkkäinen och chef för kommunalteknik Toni Keski-Lusa lämnade sammanträdet efter behandlingen av denna paragraf kl. 18.14.

Beslut	Kommunstyrelsen beslutade enhälligt på basis av de i behandlingen framförda motiveringarna att ett prisavdrag inte beviljas.
För kännedom	Woodpecker IV Oy
Redogörelse	<p>Tilläggs materialet till föredragningslistan har kompletterats med köpebrevet, som undertecknats 13.3.2024, och med tilläggsutredningen som köparen tillställt 2.5.2024.</p> <p>Bilaga till föredragningslistan:</p> <ul style="list-style-type: none">• avtal om prisavdrag på köpesumman <p>Tilläggs material till föredragningslistan:</p> <ul style="list-style-type: none">• Lehto Tilat Oy:s skriftliga meddelande, 21.6.2023• grundundersökning och utlåtande om grundläggningssätt, Insinööri Oy Pohjateknikka Oy, 4.4.2024• fastighetsvärdering, GEM Valuation Oy, 22.2.2019• kalkyl på köpesumman• köpebrev, undertecknat 13.3.2024• tilläggsutredning, 30.4.2024
Beslutshistoria	
	Kommunstyrelsen 29.04.2024 § 133
Beredare	Kommungeodet Otso Kärkkäinen fornamn.efternamn@kirkkonummi.fi , tfn 09 29671 (växel)
Beslutsförslag	Kommundirektör Virpi Sailas
	Kommunstyrelsen
	1 beslutar att Kyrksläotts kommun med Woodpecker IV Oy, FO-nummer 3352178-5, ingår det bifogade avtalet om prisavdrag på köpesumman, som gäller ett kvalitetsfel i enlighet med jordabalken 2 kapitlet 17 § i det mellan parterna i Kyrkslätt 13.3.2024 undertecknade fastighetsköpet. Köpesumman sänks med 69 600 euro.
	2 beslutar berätta och befullmäktiga kommundirektören att göra smärre justeringar i avtalet och att underteckna det.
	3 beslutar att beslutet får verkställas innan det har vunnit laga kraft (kommunallagen 143 §).
Behandling	Kommungeodet Otso Kärkkäinen presenterade ärendet vid sammanträdet.
	Ordföranden förklarade diskussionen avslutad och konstaterade att ledamot Kaurila under diskussionens gång hade gett följande remitteringsförslag:

Remitteras för beredning för tilläggsutredningar:
Med vilka handlingar objektet har sålts. På basis av de bifogade utredningsresultatet är jordmånens sulfidhalter under riktvärdena.

Remitteringsförslaget understöddes av Piia Aallonharja, Anna Sahiluoma, Ville Salminen och Ari Harinen.

Matti Kaurilas remitteringsförslag godkändes enhälligt efter att ordföranden hört sig för om det.

Kommungeodet Otso Kärkkäinen lämnade sammanträdet efter behandlingen av denna paragraf kl. 15.36.

Beslut	Kommunstyrelsen beslutade enhälligt remittera ärendet för ny beredning för tilläggsutredningar.
För kännedom	Woodpecker IV Oy
Redogörelse	Kyrksläotts kommun och Lehto Tilat Oy har 10.8.2020 undertecknat ett föravtal för fastighetsköp gällande en affärstomt som planläggs i kvarter 203 i Munkkulla, där köparen var Lehto Tilat Oy för det bolags del som ska grundas eller Lehto Tilat Oy i av bolaget fastställt bolags namn. Lehto Tilat Oy har med ett skriftligt meddelande utfärdat 21.6.2023 fastställt att köparen är Woodpecker IV Oy, FO-nummer 3352178-5, som fungerar som investerare i projektet.

Kyrksläotts kommun och Woodpecker IV Oy har i enlighet med föravtalet undertecknat fastighetsköpet 13.3.2024, med vilket kommunen som outbrutna områden sålt en tomt på vilken man möjliggör byggande av en detaljhandel enligt konceptet Puuilo.

I Insinööritoimisto Pohjatekniikka Oy:s grundundersökningar och utlåtande om grundläggningssätt (4.4.2024) har tomten konstaterats vara ett krävande byggnadsobjekt. Under lagret av torrskorpa finns ett 2–14 meter tjockt lerskikt och i jordmånen har man observerat skikt av sulfat. I byggandet har man fordrat bland annat användning av sulfatbeständiga pålar av armerad betong och sulfatbeständiga betongkonstruktioner under grundvattenytan. Dessutom har man på tomten behövt stabilisera och fylla jorden.

Tomttjänsterna har förhandlat med köparen om en sänkning av köpesumman i avtalet. I avtalet är prisavdraget på köpesumman 69 600 euro (12 % av köpesumman), vilket är en engångsersättning med anledning av kvalitetsfel på köpeobjektet enligt 2 kapitlet 17 § i jordabalken.

Bilaga till föredragningslistan:

- avtal om prisavdrag på köpesumman

Tilläggsmaterial till föredragningslistan:

- Lehto Tilat Oy:s skriftliga meddelande, 21.6.2023
- grundundersökning och utlåtande om grundläggningssätt, Insinööritoimisto Pohjatekniikka Oy, 4.4.2024
- fastighetsvärdering, GEM Valuation Oy, 22.2.2019
- kalkyl på köpesumman