

Savonlinnan kaupunki
Tekninen lautakunta

Korvaushakemus [REDACTED] tontin ylimääräisistä maatoista

Tausta

Ostimme vaimon [REDACTED] kanssa [REDACTED] tontin Savonlinna kaupungilta elokuussa 2022. Tontin varasimme keväällä huhtikuussa 2022. Varausvaiheessa pyysimme maankäyttöinsinööri Riku Mönkköstä toimittamaan kaiken mahdollisen informatiivisen materiaalin tontista (sähköpostit liitteenä (Liite 1)). Tontille olemme rakennuttamassa "avaimet käteen"-periaatteella hirsitaloa, josta teimme kaupat Den Finland Oy:n kanssa maaliskuussa 2022.

Rakennusaikataulu lyötiin alustavasti lukkoon talotoimittajan kanssa tontin oston jälkeen elokuussa, ja se vahvistui Savonlinnan kaupungin myöntämän rakennusluvan jälkeen 7.10.2022. Aikataulun mukaan maatyöt alkoivat viikolla 45, perustukset valettiin talotoimittajan alihankkijan Perustava Oy:n toimesta viikolla 46 ja talon pystytys/hirsikehikkojen toimitus alkoi viikolla 48.

Tapahtumien kulku

Maaperätutkimuksen painokairaamalla teki aikataulun mukaisesti Perustava Oy /Morena Oy lokakuussa 2022 ja tutkimuksen tulokset (liitteenä oleva Pohjatutkimukset ja perustamistapalausunto (Liite 2)) saatiin 11.10.2022. Tämän jälkeen odotimme perustusten toimittajan (Perustava Oy) perustussuunnitelmaa (liitteenä (liitteet 3-5)), joka saatiin 25.10. ja josta kysyttiin tarkennuksia 26.10. Tämä varmisti, että rakennusten alle täytyy tehdä massanvaihdot alkuperäisen maan kantaviin tasoihin saakka. Tässä vaiheessa (27.10.2022) olimme yhteydessä Savonlinnan kaupunkiin sähköpostitse (liite 6) ja puhelimitse Tiina Inkiseen. Sähköpostissa ja puhelimesta halusimme neuvotella kaupungin kanssa maanvaihdosta meille aiheutuvista kustannuksista ja kerroimme rakennusaikataulumme. Neuvottelumme kaupungin kanssa eivät edenneet, emme saaneet kaupungilta myöskään ohjeistusta tai neuvontaa erimerkiksi maatoiden keskeyttämiseksi. Kaupunki ei tässä vaiheessa nähnyt tarvetta pysähtyä ongelmaa ratkaisemaan, joten maatyöt tontilla alkoivat alkuperäisen suunnitelman mukaisesti 3.11.2022. Tässä vaiheessa tehtiin perustamistapalausannon suosittelemat koekuopat, joista selvisi, että tontti on perustettu täyttömaan (maankaatopaikan) päälle ja maa on rakennuskelvotonta. Rakennusten alla täytyy tehdä massan vaihdot 3,4-3,8 metrin syvyyteen saakka (vastaavan mestarin Pasi Jalkasen Perustamistavan lisäselvitys (liite 7)).

Korvaushakemus
5.1.2023

Savonlinnan kaupunki ei missään vaiheessa kertonut meille käyttäneensä tonttia maankaatopaikkana. Kuten edellä mainittu, allekirjoittanut kysyi tontista jo varausvaiheessa sähköpostitse kaikkea saatavissa olevaa informatiivista materiaalia (liite 1). Tässä vaiheessa kukaan viestiketjuun osallistunut Savonlinnan kaupungin edustaja ei tuonut ilmi tai toimittanut meille materiaalia, mistä tontin käyttö maankaatopaikkana olisi käynyt ilmi. Tätä ei myöskään meille kerrottu elokuussa 2022 kun teimme kaupat tontista. Kaupungilla tämä tieto on kuitenkin selkeästi ollut. Savonlinnan kaupunki on itse aluetta maankaatopaikkana käyttänyt ja sen jälkeen kaavoittanut kyseisen tontin omakotitalotontiksi. Tämä käy selkeästi ilmi sähköpostiketjusta (liite 6), jossa kaavoituspäällikkö Päivi Behm toteaa 3.11.2022 seuraavaa:

”Kaavaselostuksen v. 2012 voi pyytää mira.virtanen(at)savonlinna.fi Kaavaa laatinut henkilö ei ole enää kaupungilla töissä, jotta tarkempia tietoja häneltä voisi kysyä, mutta selostuksessa todetaan, että alue on pääosin rakentamatonta joutomaata. Lisäksi todetaan, että entiselle peltoalueelle on kuljetettu vuosien varrella rakentamiseen pääosin kelpaamatonta maa-ainesta sekä massoja joudutaan vaihtamaan rakentamisen myötä. Viittauksia siihen, että alueella olisi pilaantuneita maita ei kaavatiedoista löydy, mutta mikäli näin olisi, olisi kaupunki näiden kunnostamisen osalta toki korvausvelvollinen.”

Tämä on ensimmäinen kerta, kun meille tästä kyseisestä selostuksesta kerrotaan. Tämä osoittaa myös selkeästi, että Savonlinnan kaupunki on ollut tietoinen tontin tilasta ja tämän jälkeen kaavoittanut tontin omakotitalotontiksi ja myynyt tontin meille kertomatta, että tontille on kuljetettu vuosien varrella rakentamiseen kelpaamatonta maa-ainesta ja, että massoja joudutaan vaihtamaan rakentamisen myötä. Tässä viestissä meille myös ehdotetaan tontin vaihtoa maanvaihdon kustannusten korvaamisen sijaan, kun maatyöt olivat jo käynnissä. Kaupunki on tässä vaiheessa ollut tietoinen rakentamisaikataulusta ja siitä, että koko projekti on suunniteltu kyseiselle tontille, ja että se on jo aiheuttanut meille merkittäviä kustannuksia. Mainittakoon myös, että Savonlinnan kaupungin puolelta ei missään vaiheessa ohjeistettu keskeyttämään maa- tai rakennustöiden etenemistä tilanteen selvittämiseksi. Emme nähneet tontin vaihtoa realistisena vaihtoehtona koska kaupungin myöntämän rakennusluvan myötä talotoimittajan kanssa kaikki suunnitelmat oli tehty kyseiselle tontille ja rakennusaikataulukin oli jo lyöty lukkoon sekä lisäksi sähkö- ja vesiliittymätkin oli hankittu. Edellä mainittujen lisäksi kuluja oli muodostunut jo tontin raivauksesta, maaperätutkimuksesta ja suunnittelutyöstä. Savonlinnan kaupunki on hyvissä ajoin ollut haetun ja myöntämänsä rakennusluvan myötä tietoinen, millainen rakentamisprojekti tontille on tulossa.

Todettakoon vielä koosteena, että Savonlinnan kaupunki on myynyt meille allekirjoittaneille omakotitorakentamiseen kaavoitetun tontin, asettanut siihen rakennusvelvoitteen ja myöntänyt rakennusluvan, vaikka tontin on tiedetty olevan täysin rakennuskelvoton. Kaupungin taholta emme ole saaneet toimintaohjeita tai neuvontaa. Kaupunki on ollut haluton selvittämään tilannetta. Sen sijaan kaupunki on yksiselitteisesti todennut, ettei tule vallitsevasta tilanteesta neuvottelemaan.

Korvaushakemus
5.1.2023

Katsomme, että Savonlinnan kaupunki on törkeää huolimattomuutta/piittaamattomuutta osoittaen jättänyt meille kertomatta tontin ostopäätökseemme olennaisesti vaikuttaneita, kaupungilla tiedossa olleita asioita ja on täten velvollinen korvaamaan kaikki maanvaihdoista meille aiheutuneet ja aiheutuvat kustannukset. Talon jälkeen tontille on tarkoitus rakentaa rakennusluvan asemapiirroksessa (liite 8) näkyvä autotalli/varastorakennus, jossa Vastaavan mestarimme Pasi Jalkasen laatiman Perustamistavan lisäselvityksen (liite 7) mukaan on myös tehtävä vastaavanlainen massojen vaihto.

Korvausvaatimukset

Vaadimme Savonlinnan kaupunkia korvaamaan [REDACTED] tontilla syntyneet kulut massanvaihdosta talon perustusten alta (liitteet 9-10), vastaavat kulut tulevan autotalli/varastorakennuksen osalta (laskelma, liite 11) sekä ylijäämämassojen siirrosta ja tasoittelusta tontin viereen aiheutuvat kulut (arvio liite 13). Lisäksi vaadimme tontin kauppahinnasta 50 % alennusta, sillä tontti ei vastannut sitä mitä meille myytiin ja tämä on aiheuttanut kohtuuttomasti lisäselvityksiä, lisätöitä ja stressiä jo muutenkin haastavassa projektissa. Autotalli/varastorakennuksen osalta Savonlinnan kaupunki voi myös toteuttaa massanvaihdon itse, jolloin emme siitä korvauksia erikseen vaadi.

Kustannuserittely korvausvaateista

Asuinrakennuksen osalta massanvaihdon toteutuneet kustannukset ovat 18 692,13 € (liite 9), lisäksi jouduimme vuokraamaan kahdeksi viimeiseksi massanvaihto päiväksi 7.-8.11.2022 täryn Ramirentiltä, joka aiheutti 328,65 euron lisäkulun (liite 10). Tämän lisäksi hoidimme tärytyksen kokonaan itse. Tämä olisi maurakointitarjouksen mukaan (liite 12) maksanut 49 €/h (Miestyö, sis. alv 24 %). Tätä miestyötä kertyi viitenä päivänä 7,5 tuntia/päivä, joten kustannus tästä olisi maurakoitsijalla teetetynä ollut 1 837,50 €. Yhteensä massanvaihdosta aiheutunut lisäkustannus asuinrakennuksen osalta oli siten **20 858,28 €**. Lisäksi vaihdetut ylijäämämassat on vielä siirrettävä ja tasoiteltava tontin viereen Paavo Nevalaisen 14.11.2022 lähettämän viestin mukaisesti, ja tästä aiheutuu urakoitsijan arvion mukaan 3 918,4 € kustannus (liite 13). Yhteensä asuinrakennuksen osalta korvausvaatimus on **24 776,68 €**.

Autotalli/varastorakennuksen pinta-ala (91 neliötä) on 73,98 % asuinrakennuksen pinta-alasta, joten suhteutettuna sen massanvaihdon kustannukset ja vaatimuksemme Savonlinnan kaupungille ovat 18 330,71 €. Tässä vaihtoehtona on, että kaupunki omakustanteisesti hoitaa massanvaihdon ennen autotalli/varastorakennuksen rakentamista kevään-kesän 2023 aikana.

Korvaushakemus
5.1.2023

Lisäksi vaadimme 50 % alennusta tontin kauppahinnasta. Tontti ei ole ollut sitä mitä meille on myyty/mitä on perusteltua odottaa kaupungin asemakaava-alueella myymästä omakotitalotontista. Kauppahinnan alennusvaade tontin kauppahinnasta on 7 592,00 €.

Yhteensä vaatimamme korvaussumma Savonlinnan kaupungilta on **50 699,39 €** (viisikymmentätuhatta kuusisataayhdeksänkymmentäyhdeksän euroa ja kolmekymmentäyhdeksän senttiä).

Lopuksi

Hämmästelemme, kuinka hankala tätä asiaa on ollut Savonlinnan kaupungin kanssa hoitaa. Näinkö Savonlinna kohtelee ulkopaikkakunnalta muuttavia tulevia savonlinalaisia veronmaksajia? Toivomme jatkossa sujuvampaa yhteistyötä kaupungin kanssa.

Kunnioitavasti

[Redacted signature]

Puhelin [Redacted]

Sähköposti: [Redacted]