

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

§ 488

Olkahisen päiväkodin vesivahingosta aiheutuneiden kustannusten korvaaminen vahinkorahastosta

TRE:5676/02.04.02/2022

Valmistelija / lisätiedot:
Jouni Perttula

Valmistelijan yhteystiedot

Riskienhallintapäällikkö Annina Nääppä, puh. 040 749 3590,
toimitilapäällikkö Niko Suoniemi puh. 040 806 2794 ja lakimies Kim Pråhl,
puh. 040 639 7576, etunimi.sukunimi@tampere.fi

Lisätietoja päätöksestä

Kaupunginlakimies Jouko Aarnio, puh. 040 514 4884, etunimi.
sukunimi@tampere.fi

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Esittelijä: Juha Yli-Rajala, Konsernijohtaja

Päätösehdotus

Olkahisen päiväkodin vesivahingosta aiheutuneista kustannuksista korvataan 490 000 euroa elinvoiman ja kilpailukyvyyn palvelualueen kiinteistöt, tilat ja asuntopolitiikka -palveluryhmälle vahinkorahastosta. Korvauksesta on vähennetty omavastuuosa 10 000,00 euroa.

Perustelut

Kiinteistöjohtaja Virpi Ekholm:

Tampereen kaupunki hankkii rakennusten ylläpito- ja rakennuttamispalvelut Tampereen Tilapalvelut Oy:ltä, joka on Tampereen kaupunkikonsernin tytäryhtiö.

Tampereen Tilapalvelut Oy:n ylläpitämässä suljetussa Olkahisen päiväkodissa havaittiin vesivahinko 5.3.2020. Päiväkoti oli päätetty perusparantaa yhteisenä hankkeena Olkahisen koulun uudisrakennuksen kanssa. Päiväkoti siirtyi väistötiloihin syyskuussa 2018, mutta pihaa käytettiin ulkoiluun elokuun 2019 loppuun asti. Ulkoilu edellytti myös päiväkodin saniteettitilojen ja veden käyttöä.

Alun perin päiväkodin lämmöt tulivat koulun lämmönjaon kautta. Koulun purkamisen yhteydessä alkuvuodesta 2019 päiväkodin kellariin asennettiin sähkökattila pitämään sisällä peruslämpö talven 2019–2020 aikana ennen urakan alkua. Kattila ei ollut liitettynä valvomoon, vaan Tampereen Tilapalvelut Oy seurasi rakennuksen sisäisiä lämpöjä huoltokierroksilla. Alimmillaan näillä tarkastuksilla sisälämpötilat olivat olleet paikoin noin 11 astetta. Näissä tapauksissa lämpöjä nostettiin. Kattilassa itsessään ei keväällä havaittu ongelmia.

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

Helmikuun lopulla 2020 oli kovempi pakkasjakso, jonka oletetaan aiheuttaneen rakennuksen yläpohjassa rakenteiden sisällä olevan eristämättömän putken halkeamisen. Vesivahingon syytä ja syntymekanismia tutkittaessa kävi ilmi, että vahingon aiheuttanut vesijohto oli ilmeisesti lisätty yläpohjaan osittain eristämättömänä rakennuksen valmistumisen (1997) jälkeen. Suunnitelmia, joissa putken asennus ja paikka olisi esitetty, ei löydetty. Ohjeistuksen mukaisesti kylmälle altistuvat putket tulee aina eristää.

Heti vesivahingon havaitsemisen jälkeen asiasta tehtiin vahinkoilmoitus ja Werker Palvelut Oy aloitti purku- ja kuivatustyöt. Asunto- ja kiinteistölautakuntaa informoitiin vesivahingosta 19.8.2020. Toukoheinäkuussa 2020 Dimen Oy teki vesivahingon vaikutuksen arvioinnin ja siihen liittyvät rakennetutkimukset sekä toimenpide-ehdotukset sisäilmakorjauksiin. Alustavan arvion perusteella vahingon korjauskustannukset alittivat vakuutusyhtiön omavastuurajan ja sen vuoksi vahinkoilmoitusta vakuutusyhtiölle ei tehty.

Tehtyjen kustannuslaskelmien perusteella Asunto- ja kiinteistölautakunnassa 19.8.2020 päätettiin sisällyttää päiväkodin vesivahinkojen korjaus osaksi päiväkodin peruskorjausta. Perusparannushankkeen urakoitsijan kanssa sovittiin, että vesivahingosta aiheutuneet työt tehdään omakustannushintaan. Töistä huomioitiin osuus, jolla saavutettiin alkuperäinen taso. Tällöin alkuperäiseen urakkaan kuuluneet työt jäivät tämän ulkopuolelle.

Vesivahingolle kirjattiin:

- väliaikainen lämmöneristys ja lämmitys sekä rakenteiden kuivatus talvella 2020–2021
- kellarin maanvaraisen alapohjan uusinta. Kellarin alapohja on kokonaisuudessaan vesivahinkoalueella.
- Vesivahinkoalueella toteutettiin:
 - välipohjan uudet eristeet ja pintalaatat
 - sokkelin ulkokuoren ja eristeiden purku ja uudet rakenteet (elementit) sääsuojineen
 - ulkoseinärakenteen purku ja uudet rakenteet (levytykset, eristeet, julkisivumuuraus, julkisivulaudoitukset) sääsuojineen
 - yläpohjan puurakenteiden puhdistus, sisäverhouslevytyksen, koolauksen, höyrynsulun ja eristeiden poisto ja uusiminen
 - ilmanvaihtokonehuoneen kastuneiden rakenteiden purku ja uusiminen.

Ilmanvaihto-, putki- ja sähköurakoissa muutostyöt katsottiin tason parannukseksi (kellarin lattialämmitys, yläpohjan IV-kanaviston alkuperäistä laajempi uusiminen, runkoviemärien uusiminen alapohjassa). Näitä ei kirjattu vesivahingolle.

Alkuperäisen urakan piti valmistua 17.9.2021 yhtä aikaa koulun uudisrakennuksen kanssa. Jäljelle jäävien rakenteiden kuivumisen

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

varmistamiseksi ja lisääntyneen työmäärän takia päiväkodin sisäpuolen työt valmistuivat 31.1.2022. Urakoitsijan esittämät vaateet pidentyneestä urakka-ajasta 18.9.2021-31.1.2022 minimoitiin.

Tilojen purku-, kuivaus- ja korjaustöistä aiheutui kiinteistöt, tilat ja asuntopolitiikka-palveluryhmälle 751 663 euron alv 0 % kustannukset seuraavan erittelyn mukaisesti:

- Werker Palvelut Oy: Raportointi, purku- ja kuivatustyöt, 70 146 euroa.
- Dimen Oy: Vesivahingon vaikutuksen arviointi, siihen liittyvät rakennetutkimukset ja toimenpide-ehdotukset, 7 984 euroa.
- Tilatakomo Oy: Luonnokset uudesta päiväkodista kustannuslaskentaa ja päätöksentekoa varten, 8 736 euroa.
- A-Insinöörit Rakennuttaminen Oy: Kustannuslaskenta, 6 345 euroa.
- Tilatakomo Oy: Arkkitehtisuunnittelu, 16 348 euroa.
- A-Insinöörit Suunnittelu Oy: Rakennesuunnittelu, 25 402 euroa.
- LVI- Insinööritoimisto Sol-Air Oy: LVIA-suunnittelu, 6 564 euroa.
- Ramboll Finland Oy: Sähkösuunnittelu, 291 €. Rakennuslupa 515 euroa.
- Lujatalo Oy: Rakennuskustannukset, 355 681 euroa.
- Lujatalo Oy: Lisäajan 18.9.2021-31.1.2022 kustannukset, 148 507 euroa.
- Consti Talotekniikka Oy: Lisäajan 18.9.2021-31.1.2022 kustannukset, 3 909 euroa.
- Lahden LVI-talo Oy Lisäajan 18.9.2021-31.1.2022 kustannukset, 10 640 euroa.
- Epilän Sähkökone Oy Lisäajan 18.9.2021-31.1.2022 kustannukset, 22 262 euroa.
- Tampereen Tilapalvelut Oy: Rakennuttajapalkkio, 68 333 euroa.

Lausunnot

Riskienhallinta- ja turvallisuusjohtaja Jouni Perttula:

Vahinkorahaston sääntöjen mukaan rahastosta korvataan kaupungille aiheutuneita kertaluonteisia vahinkoja ja vastuita, joita ei vakuutuksin ole katettu. Rahastosta korvataan myös vahinkovakuutusten omavastuuosan ja kaupungin toimintayksikön omavastuuosan välinen kustannus sekä vakuutuskorvauksen ylittävä vahinko-osa. Korvausten omavastuu on 10 000,00 euroa vahinkoa kohden.

Tapahtumasta on tehty ensimmäisen kerran vahinkoilmoitus 6.3.2020 ja toisen kerran 8.9.2020, jolloin vahingon määräksi on ilmoitettu kiinteistöt, tilat ja asuntopolitiikka -palveluryhmälle 75 000 euroa. Kaupungin omaisuusvakuutuksen omavastuutaso on 500 000 euroa, jonka ylittävältä osalta olisi voinut olla mahdollisuus saada myös vakuutuskorvausta vakuutusyhtiöltä. Tällöin vakuutustapahtumasta on ilmoitettava vakuutusyhtiölle vuoden kuluessa siitä, kun korvauksen hakija on saanut tietää vakuutustapahtumasta. Alunperin vahinkoilmoituksella suhteellisen vähäiseksi arvioidusta vesivahingosta aiheutuneet todelliset

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

kokonaiskustannukset saatiin selville omaisuusvakuutuksen ehtojen ja vahinkoilmoittamisen näkökulmasta liian myöhäisessä vaiheessa.

Vahinkorahaston sääntöjen 3 § mukaan yli 200 000 euron suuruisista korvauksista päättää kaupunginhallitus.

Vahinko vastaa rahaston sääntöjen mukaisia korvauseriaatteita. Kiinteistöt, tilat ja asuntopolitiikka -palveluryhmälle tulisi korvata vahingosta aiheutuneet kustannukset omavastuuosuudella vähennettynä.

Lakimies Kim Pråhl:

Tampereen kaupungin omaisuusvakuutus on ollut voimassa vahinkohetkellä ja mikäli asiassa olisi toimitettu kaupungille asianmukaiset tiedot vahingon kokonaismäärästä, olisi kaupunki voinut tehdä asiassa vakuutus sopimuksen mukaisen vahinkoilmoituksen vakuutusyhtiölle yhden vuoden määräajassa vahinkohetkestä.

Näin ei kuitenkaan ole voitu toimia, sillä vahingon suuruus on ilmennyt kaupungille liian myöhäisessä vaiheessa. Vahinkorahaston sääntöjen mukaan voidaan korvata ainoastaan vahinkoja, joita ei ole vakuutuksen katettu. Nyt käsillä olevassa tilanteessa vahinko olisi katettu vakuutuksin, mutta omavastuuosuuden ollessa 500 000 euroa, olisi vakuutuksin ollut saatavissa vahingosta ainoastaan 500 000 euron omavastuun ylittävä osa.

Vahinkorahaston sääntöjen sanamuoto ja tarkoitus huomioiden, vahinkorahastosta tulee korvata 490 000 euroa. Summa muodostuu 500 000 euron omavastuuosuudesta sekä siitä vähennettävästi vahinkorahaston mukaisesta 10 000 euron omavastuuosuudesta.

Tiedoksi

Virpi Ekholm, Niko Suoniemi, Teemu Alavenetmäki, Jyrki Miettinen, Anni Andrejeff, Henri Lievonen, Olli Karhumaa, Tommi Skön, Kitiatalous, Petri Mölsä / Tilapalvelut Oy, Mauri Heikkinen / Tilapalvelut Oy, Jussi Kuoppala / Tilapalvelut Oy, Tapio Seppälä, Ollimatti Hukkanen, Satu Lahdensivu, Maarit Öhrling, Jouni Perttula, Annina Nääppä, Kim Pråhl, Riikka Viitaniemi, kirjanpito

Nähtävilläolo ja tiedoksianto asianosaiselle

Pöytäkirja yleisesti nähtäville 6.12.2022 www.tampere.fi

Päätös on annettu tiedoksi sähköpostilla 7.12.2022.

Muutoksenhakuviranomainen

Kaupunginhallitus

Tampere

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

07.12.2022

Elina Nikkilä
Hallintosihteeri

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

Oikaisuvaatimus

§488

Oikaisuvaatimusohje

Oikaisuvaatimusohje

Tähän päätökseen tyytymätön voi tehdä kirjallisen oikaisuvaatimuksen.

Oikaisuvaatimusoikeus

Oikaisuvaatimuksen saa tehdä se, johon päätös on kohdistettu tai jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa (asianosainen) sekä kunnan jäsen.

Kuntien yhteisen toimielimen päätökseen saa oikaisuvaatimuksen tehdä myös sopimukseen osallinen kunta ja sen jäsen.

Oikaisuviranomainen

Oikaisua haetaan päätösotteessa mainitulta muutoksenhakuviranomaiselta.

Oikaisuvaatimus tulee toimittaa osoitteella:

Tampereen kaupunki
Kirjaamo
Aleksis Kiven katu 14–16 C, PL 487
33101 Tampere

Oikaisun voi lähettää myös virallisen sähköisen asiainnoin lomakkeella osoitteessa <https://www.tampere.fi/asioi-kaupungin-kanssa> tai sähköpostilla kirjaamo@tampere.fi

Tampereen kaupunki ei vastaa sähköpostilla lähetetyn oikaisuvaatimuksen tietoturvallisuudesta.

Oikaisuvaatimusaika

Oikaisuvaatimus on tehtävä **14 päivän** kuluessa päätöksen tiedoksisaannista.

Tiedoksisaanti

Kunnan jäsenen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon seitsemän päivän kuluttua siitä, kun pöytäkirja on nähtävänä yleisessä tietoverkossa. Asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, 7 päivän kuluttua kirjeen lähettämisestä, 3 päivän kuluttua sähköpostin lähettämisestä, saantitodistuksen osoittamana aikana tai erilliseen tiedoksisaantitodistukseen merkittynä aikana. Tiedoksisaantipäivää tai sitä päivää, jona päätös on asetettu nähtäväksi, ei lueta määräaikaan. Jos määräajan viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joului- tai juhannusaatto tai arkilauantai, saa tehtävän toimittaa ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

Oikaisuvaatimus

Oikaisuvaatimuksesta on käytävä ilmi vaatimus perusteineen.

Oikaisuvaatimus on toimitettava oikaisuvaatimusajan kuluessa oikaisuvaatimusviranomaiselle. Oikaisuvaatimuksen tulee olla perillä

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

oikaisuvaatimusajan viimeisenä päivänä ennen viraston aukioloajan päättymistä klo 15.45 mennessä. Oikaisuvaatimuksen lähettäminen postitse tai sähköisesti tapahtuu lähettäjän omalla vastuulla.