

Hirviareenassa havaittujen puutteiden jatkotoimenpiteet

Kunnanhallitus 27.10.2025

607/03.05.02.01/2025

Päätösehdotus Kunnanhallitus päättää hyväksyä saavutetun neuvottelutuloksen Hirviareenan pukuhuonetiloista ja valmistuskeittiöstä esittelytekstissä kuvatulla tavalla. Kunnanhallitus päättää samalla, että tässä taloudellisessa tilanteessa pukuhuonetiloihin ei tehdä uusia investointeja, vaan toimintaa jatketaan nykyisen kaltaisten kevyiden lisäpukutilaratkaisuiden voimin.

Päätös

Selostus Laukaan kunta on selvittänyt vuokraamansa Hirviareenan hankinnan sopimuksenmukaisuutta. Hirviareena on toteutettu julkisena hankintana, jossa kunta on vuokralaisena tilannut määrittämänsä tilaohjelman mukaiset tilat. Hirviareenan tilojen tilaohjelman mukaisuutta on tarkastellut ulkopuolisena konsulttina Inmeco Oy. Kunnan rakennuttaja on esitellyt selvityksen kunnanhallitukselle 12.5.2025 kokouksessa § 119. Selvitys kokonaisuudessaan liitteenä.

Selvityksestä havaituista poikkeamista pukuhuonetilojen pinta-alavajetta lukuun ottamatta on käyty normaali rakennuksen takuuajan mukainen prosessi kiinteistön omistajan ja urakoitsijan kanssa. Selvityksen mukaan tilat ovat pääosin kunnan tilaohjelman ja muiden tarjouspyynnössä asetettujen ehtojen mukaiset. Selvityksessä havaittiin joitakin puutteita, joista pääosa (69 kappaletta) on korjattu kesän ja alkusyksyn aikana kiinteistön omistajan toimesta. Isossa rakennushankkeessa erilaiset takuukorjaukset ovat tyyppillisiä.

Syksyllä 2025 omistajat ovat lisäksi korjanneet ja luvanneet hoitaa kuntoon seuraavat vielä korjausta vaatineet havaitut poikkeamat suhteessa tilaohjelmaan ja tarjouspyyntöön (valmistuminen 23.10.2025)

Kulku Hirviareenan ja ylipainehallin välillä

Akustiikka

Induktiosilmukka

Pääsisääkäynnin esteettömyys

Tilojen esteettömyys

Lisäselvitys- ja neuvottelutarve jäi koskemaan pukuhuonetilojen laajuutta.

Selvityksessä ilmeni, että tarjouspyyntöön verrattuna toteutetuista tiloista puuttuu osa vaadituista pukuhuonetiloista. Tarjouspyynnössä pukuhuonetiloja edellytettiin yhteensä kahdeksan kappaletta, mikä on toteutunut, mutta pukuhuoneiden neliömäärät poikkeavat tilaohjelmasta. Tilaohjelmassa edellytettiin, että hallissa on kaksi isompaa noin 30 neliömetrin pukuhuonetta ja lisäksi kuusi muuta pukuhuonetta, joiden pinta-ala on vähintään 20 neliometriä. Pukuhuoneiden neliömäärät eivät toteudu tarjouspyynnön mukaisesti ja yhteenlaskettu puuttuvien neliöiden pinta-ala on n. 33 neliometriä. Koko rakennuksen pinta-ala on noin 6300 neliometriä.

Rakennuttajien käsityksen mukaan kunta on hyväksynyt pukuhuonetilojen muutokset. Kunnan edustajien hyväksymä aineisto on kuitenkin ollut pukuhuonetilojen osalta ristiriitainen: sanallisessa kuvauksessa pukuhuonetilat on kuvattu tilaohjelman mukaan, mutta tilaohjelman perusteella piirrettyssä ja

kuntaan toimitetussa pohjakuvassa ne ovat olleet tilaohjelmaa pienemmät. Pohjakuvan ja tilaohjelman eroavaisuutta ei ole tuotu esiin hyväksyntää pyydettyä eikä sitä hyväksyntää annettaessa huomattu. Kunnan näkökulmasta on siten kiistanalaista, mitä rakennuttajien viittaamalla hyväksynnällä on hyväksytty.

Vapaa-aikatoimi on arvioinut pukuhuonetilojen neliöiden puuttumisen vaikutusta Hirviareenan käytettävyyteen. Arvion mukaan vaikutukset realisoituvat siinä tapauksessa, että sekä Areena että kuplahalli olisi varattu yhtä aikaa täyteen (yhtäaikaiset isot turnaukset). Kevyillä rakenteilla ilman investointitarpeita on mahdollista luoda halliin (esim. väestönsuoja tai katsomon alle) vaatteiden vaihtoon ja tavaroiden säilytykseen soveltuvia tiloja, jolloin suurimmaksi puutteeksi jää mahdollinen peseytymistilojen puute.

Edellä kuvattujen puutteiden lisäksi hallissa on rakennusurakan aikana tehty keittiöön kohdistuvia muutoksia, jotka ovat nostaneet tilojen tasoa tarjouspyynnössä vaadittuun verrattuna. Keittiötilat on muunneltu vaaditusta ja alun perin suunnitellusta lämmityskeittiöstä valmistuskeittiöksi, mikä on edellyttänyt lisäinvestointeja rakennusaikana. Aikaisempi operaattoriyhtiö Hirviareena Oy maksoi 1400 e/kk lisävuokraa parannetuista keittiötiloista. Kunta ei ole sitoutunut maksamaan valmistuskeittiöstä lisävuokraa rakennuttajien vaatimuksesta huolimatta, mutta valmistuskeittiö ei myöskään sisälly alkuperäiseen tarjouspyyntöön tai tilaohjelmaan. Kunta on solminut vuokrasopimuksen ravintolayrittäjän kanssa nykytasoisista keittiötiloista.

Näistä avoinna olevista asioista on neuvoteltu useita kertoja rakennuttajien ja kunnan edustajien kesken. Kunnan neuvottelijoiden edustajana konsernipalvelujohtaja on esitellyt neuvottelutilannetta ja neuvotteluiden etenemistä kunnanhallitukselle 8.9.2025 ja 22.9.2025, ja kunnanhallitus on näissä keskusteluissa antanut näkemyksensä neuvotteluihin. Neuvotteluissa on edetty kunnanhallituksen evästämillä tavalla.

Osapuolten välisissä neuvotteluissa todettiin, että edellä kuvatuista kahdesta kysymyksestä vallitsee osapuolten välillä erimielisyys, joka olisi lopullisesti ratkaistavissa ainoastaan viemällä asia oikeuskäsittelyyn. Kuitenkin oikeudenkäyntikulut käräjäoikeuskäsittelyssä kohoaisivat helposti suuremmiksi kuin kummankaan asian (pukuhuonepuutteet tai valmistuskeittiön vuokra) arvo on. Lisäksi pitkäkestoinen oikeuskäsittely sitoisi kummankin osapuolen resursseja varsinaisen toiminnan kehittämisen sijaan. Niinpä neuvottelussa päädyttiin ratkaisuun, jossa kunta ei esitä vaatimuksia puuttuvista pukuhuonetoista ja kiinteistön omistaja katsoo valmistuskeittiön kuuluvan nykyisen kunnan vuokrasopimuksen piiriin eikä esitä asiasta lisävaatimuksia. Kiinteistön omistaja huolehtii normaaleista takuuajan korjauksista. Lisäksi kiinteistön omistaja ilmaisi luvan tehdä tarvittavat muutokset täydentävien pukuhuonetilojen toteuttamiseksi kunnan kustannuksella, mikäli kunta jossain vaiheessa haluaa ne toteuttaa.

Laukaan kunnan hallintosäännön 22 §:n mukaan kunnanhallitus johtaa kunnan toimintaa, hallintoa ja taloutta kuten kuntalain 39 §:ssä on säädetty. Kunnanhallitus valvoo kunnan etua ja, jollei tässä säännössä toisin määrätä, edustaa kuntaa ja käyttää sen puhevaltaa. Kunnanhallitus voi siirtää puhevaltaansa edelleen. Hallintosäännön 22 §:n 5 mom. 13 kohdan mukaan kunnanhallitus päättää tarvittaessa valituksen tekemisestä kunnan puolesta.

Esittelijä	Kunnanjohtaja Linda Leinonen
Valmistelija	Konsernipalvelujohtaja Maarit Kaija, puh. +358 403518605
Toimenpiteet	Jakelu: Jouni Tikka, Jaakko Kurikka, vapaa-aikapalvelupäällikkö Salla Turpeinen, tilapalvelupäällikkö Anu Tammenoksa