



Juuan kunta

kirjaamo@juuka.fi

Viite: Lausuntopyyntöne 31.10.2024

Lausunto purkamislupahakemuksesta, joka koskee Juuan kunnassa olevaa Kolinportti-nimistä liikerakennusta osoitteessa Kolintie 10, Ahmovaara (kiinteistötunnus 176-401-4-90)

ASIA

Juuan kunnan rakennusvalvonta pyytää lausuntoa Pohjois-Karjalan ELY-keskukselta purkamislupahakemuksesta, joka koskee niin kutsuttua Kolinportti-nimistä rakennusta. Se sijaitsee osoitteessa Kolintie 10 ja sen kiinteistötunnus on 176-401-4-90. Lausuntopyynnössä todetaan, että rakennus on tarkoitus purkaa kokonaisuudessaan niin että jäljelle jää polttoaineen jakelupiste (kylmäasema).

Purkuluvan hakija perustelee hakemustaan sillä, että kohteen korjaaminen ei ole liiketaloudellisesti kannattavaa. Kiinteistön sisällä oleva liiketoiminta on ollut kannattamatonta usean viimeisen vuoden ajan. Heikon kannattavuuden vuoksi kiinteistöosakeyhtiö on jättänyt tekemättä kiinteistön ylläpitotöitä, jonka vuoksi korjausvelka on paisunut. Osa liiketiloista on ollut vuosia tyhjillään.

Lausuntopyynnön mukana toimitettiin seuraavat asiakirjat:

- purkulupahakemuksen liite
- asemapiirros
- ote Pohjois-Karjalan maakuntaliiton julkaisusta ”*Arkkitehtuurin moderneja piirteitä Pohjois-Karjalassa*”
- Juuan kunnan alueella olevat maakunnallisesti merkittävät rakennetun kulttuuriympäristön kohteet Pohjois-Karjalan maakuntakaava 2040 1. vaihekaavassa
- Pohjois-Karjalan maakuntakaavan maakunnallisesti merkittävän rakennetun kulttuuriympäristön kaavamerkintä ja sen määräys
- purkutyöselostus (Insinööritoimisto 2K Oy, 3.10.2024)
- asbesti- ja haitta-ainekartoitusraportti (Insinööritoimisto 2K Oy, 14.10.2024)
- betonijätteen hyötykäyttö- ja kaatopaikkakelpoisuus (Insinööritoimisto 2K Oy, 14.10.2024)
- korjauskustannusarvio (Insinööritoimisto 2K Oy, 18.10.2024)

- kaavaote Koli-AhmoVaaran osayleiskaavasta
- Koli-AhmoVaaran osayleiskaavan kaavamääräykset
- ote selvityksestä Koli-AhmoVaaran rakennettu kulttuuriympäristö (Sweco)
- korjaustarvekatselmus (Insinööritoimisto 2K Oy, 15.8.2024)

MAANKÄYTÖN SUUNNITTELU JA KOHTEEN ARVOT

Pohjois-Karjalan maakuntakaava 2040, 1. vaihekaavan (2022) Kolinportti on osoitettu maakunnallisesti merkittäväksi rakennetun kulttuuriympäristön kohteeksi merkinnällä ma/km. Sen kaavamääräys on: "*Alueen suunnittelussa on otettava huomioon kulttuurihistoriallisen rakennetun ympäristön kokonaisuus ja ominaispiirteet sekä turvattava merkittävien kulttuurihistoriallisten ja maisemallisten arvojen säilyminen*".

Maakuntakaavan yhteydessä laaditussa kohdetta koskevassa inventoinnissa todetaan, että Kolinportti-niminen palvelukeskus on valmistunut kutsukilpailun tuloksena vuonna 1992. Sen ovat suunnitelleet Juhani Katainen ja Olavi Koponen. Inventoinnin mukaan kohde edustaa poikkeuksellisen ainutlaatuisia arkkitehtuuria, joka eroaa merkittävästi tavanomaisista huoltoasemarakennuksista. Kolinporttia kuvataan vaikuttavaksi modernistiseksi kohteeksi.

Koli-AhmoVaaran osayleiskaavassa (2022) Kolinportti on osoitettu kaavamerkinnällä kh. Se tarkoittaa rakennushistoriallisesti, historiallisesti tai taajamakuvan kannalta arvokasta rakennusta. Sen kaavamääräys on: "*Korjaus- ja muutostöissä rakennuksen historialliset ominaispiirteet on pyrittävä mahdollisuuksien mukaan säilyttämään. Kohteita koskevista luvanvaraisista suunnitelmista ja toimenpiteistä on pyydyttävä museoviranomaisen lausunto*".

Osayleiskaavaa varten laaditussa rakennettua kulttuuriympäristöä koskevassa selvityksessä todetaan, että Kolinportti on hyvä esimerkki 1990-luvun alun futuristisesta arkkitehtuurista. Se edustaa oman aikakautensa matkailuarkkitehtuuria. Toisaalta rakennuksen ulkoasussa voidaan nähdä viittauksia luontoon. Kolinportti on myös maisemallisesti arvokas maamerkkirakennus. Näkyvä ja mieleen jäävä rakennus luo paikalle merkityksen, ja se on olennainen osa paikan identiteettiä.

Johtopäätöksenä alueella voimassa olevista yleispiirteisistä kaavoista on, että niissä on todettu Kolinportin kulttuurihistorialliset, arkkitehtoniset ja kyläkuvalliset arvot. Tämä on otettava huomioon em. kaavojen ohjausvaikutuksen vuoksi tarkemmassa maankäytön suunnittelussa (maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) 32 § ja 42 §), tässä tapauksessa siis

19.11.2024

POKELY/274/2024

laadittavana olevassa Ahmovaaran asemakaavassa. Voimassa olevissa maakunta- ja yleiskaavassa ei kohdetta ole kuitenkaan suojeltu.

Vireillä olevan Ahmovaaran asemakaavan luonnoksessa (päiväty 13.5.2024) on Kolinportille esitetty merkintää sr. Se tarkoittaa rakennushistoriallisesti, historiallisesti tai taajamakuvan kannalta arvokasta rakennusta. sr-merkinnän kaavamääräykseksi on suunniteltu seuraavaa: *”Korjaus- ja muutostöissä rakennuksen historialliset ominaispiirteet on pyrittävä mahdollisuuksien mukaan säilyttämään. Kohteita koskevasta luvanvaraisista suunnitelmista ja toimenpiteistä on pyydyttävä museoviranomaisen lausunto.”* Asemakaavaluonnoksessa esitetty merkintätapa ei olisi sitovaa rakennussuojelua vaan kaavamääräyksellä pyritään turvaamaan kohteen arvoja.

RAKENNUKSEN KUNNOSTA TEHDYT SELVITYKSET

Rakennuksesta tehdyn korjaustarvekatselmuksen (Insinööritoimisto 2K Oy, 15.8.2024) tavoitteena on ollut antaa lähtötietoja kunnossapitosuunnittelulle. Korjaustarvekatselmus on perustunut pääasiassa aistienvaraisiin asiantuntijahavaintoihin ja tarkastuskohteesta saatavana olleisiin asiakirjoihin ja tietoihin. Raportissa todetaan, että kartoituksen luonteen vuoksi siihen liittyi epävarmuustekijöitä, joiden eliminoinemiseksi joidenkin rakenteiden ja rakennusosien kohdalla on tarpeen suorittaa lisätutkimuksia niiden kunnan, korjaustarpeen ja tarkemman kustannusarvion määrittämiseksi. Raportissa ehdotetut kunnossapitotoimenpiteet, uusimistarpeet ja näille esitetyt kustannusarviot on laadittu 10 vuoden jaksolle.

Korjaustarvekatselmusraportin mukaan rakennuksessa ei ole tehty merkittäviä korjauksia lukuun ottamatta vesikaton uusimista. Raportti suosittelee muun muassa salaojituksen asentamista, piha-alueen asfalttipinnan uusimista, julkisivujen huoltomaalausta, joidenkin julkisivukasettien uusimista tarvittavilla alueilla, kabinetin haljenneen ikkunan uusimista, muiden ikkunoiden huoltoa ja tiivistystä, ovien maalausta, sadevesijärjestelmän asentamista, lattiapinnoitteen uusimista viimeistään peruskorjauksen yhteydessä, kabinetin ja parven kalusteiden uusimista, henkilökunnan märkätilojen peruskorjausta, vesikalusteiden uusimista sekä ulkoseinän vesivahingon kartoitusta ja sen korjausta.

Raportti lisää, että saatujen lähtötietojen perusteella sisälämpötilat tippuvat selkeästi kylminä ajanjaksoina. Mikäli rakenteiden energiatehokkuutta haluttaisiin parantaa, tulisi muun muassa ulkoseinä- ja ikkunarakenteiden eristyskykyä parantaa uusimalla rakenteita.

Raportissa todetaan, että se ei sisällä LVIS- korjaustarpeita tai korjauskustannuksia. Kuitenkin raportissa kerrotaan, että LVI- järjestelmä on osittain saavuttanut teknisen käyttöikänsä. Rakennuksessa havaittiin vesivahinkoja, joka raportin mukaan kieli järjestelmän käyttöiän ylittymisestä. Raportti suosittelee LVIS- järjestelmien kunnan kartoitusta ja korjaustarpeen selvittämistä. Rakennuksen sähköjärjestelmä on saavuttanut tai saavuttamassa tarkastelujakson aikana teknisen käyttöikänsä.

Korjaustarvekatselmuksessa oleva kunnossapitosuunnitelmaehdotus esittää 10 vuoden korjaus- ja huoltotoimenpiteiden kustannusarvioksi 517 000 euroa (alv. 0 %). Välittömästi tehtäviä toimenpiteitä olisivat vesivahinkojen kartoitus ja korjaus, leikkipaikan kiipeilyverkon uusiminen sekä ikkunoiden tarkastus ja tiivistys.

Korjaustarvekatselmuksen jälkeen kohteesta on tehty korjauskustannusarvio (Insinööritoimisto 2K Oy, 18.10.2024). Korjauskustannusarvioraportissa todetaan, että kohteen kustannusarvioon liittyy epävarmuustekijöitä, koska varsinaisia korjaussuunnitelmia ei ole vielä laadittu ja laskelmat pohjautuvat ainoastaan raportissa esitettyihin toimenpide-ehdotuksiin.

Korjauslaskelmassa on huomioitu seuraavat rakennustekniset toimenpiteet: liikenne- ja viheralueiden uusiminen tarvittavilta osin, perusmuurin vedeneristys ja salaoituksen asentaminen, tilapintojen uusiminen nykyistä vastaavilla pinnoitteilla, märkätilojen uusiminen, puuikkunoiden ja ulko-ovien uusiminen, talotekniikan järjestelmien uusiminen sekä vesikaton uusiminen keittiön osalta. Korjauslaskelman mukaan rakennuksen korjausaste on 74,1 %, ja korjausten hinta on 3 709 000 euroa (alv 0 %). Uudisrakennuksen hinnaksi on arvioitu 4 998 000 euroa (alv 0 %), hintaan ei sisälly nykyisen rakennuksen purkamiskustannuksia.

Asbesti- ja haitta-ainekartoituksessa ei havaittu asbestia sisältäviä materiaaleja, vaarallisen jätteen raja-arvon (200 mg/kg) ylittävää määrää PAH-yhdisteitä eikä PCB-yhdisteitä sisältäviä rakennusmateriaaleja. Kartoituksessa havaittiin raskasmetalleja kaikissa sinisissä kattomaaleissa, teräspilarien maaleissa, ikkunoiden maaleissa sekä IV-kanaviston osien tiivistemassassa.

LAUSUNTO

Purkamisluvan edellytyksistä on säädetty maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) 139 §:ssä. Lupa on myönnettävä edellytysten täyttyessä. Kyse on siten oikeusharkinnasta, ei tarkoituksenmukaisuusharkinnasta. Purkamisluvan myöntämisen edellytyksenä on, ettei purkaminen merkitse rakennettuun ympäristöön sisältyvien perinne-, kauneus- tai muiden arvojen

19.11.2024

POKELY/274/2024

hävittämistä eikä haittaa kaavoituksen toteuttamista. Seuraavassa käydään läpi kohteiden arvoa ja purkamisen suhdetta kaavoituksen toteuttamiseen. Lisäksi otetaan kantaa kohteen kuntoon ja korjauskustannuksiin.

Kolinportti on Pohjois-Karjalan rohkeinta ja näyttävintä postmodernistista tyyliuuntausta edustava rakennus. Se on maakunnan huoltoasemarakennuksista arkkitehtuuriltaan moni-ilmeisin. Rakennuksen ulkoinen ja sisäinen ilme ovat säilyneet pitkälle alkuperäisessä asussaan. Se on muodostunut merkittäväksi identiteettirakennukseksi Ahmovaaran kylällä sekä saavuttaessa Kolin alueelle. Kolinportilla on arkkitehtonisia, kulttuurihistoriallisia ja kyläkuvallisia arvoja, joten ELY-keskuksen mielestä kohde ei täytä MRL:n 139 §:n mukaista purkamisluvan edellytyksiä.

Kohteen kuntoa on tarkasteltu 15.8.2024 Insinööritoimisto 2K Oy:n laatimassa korjaustarvekatselmusraportissa. Raporttia ei voida pitää kuntotutkimuksena, ja myös itse raportissa todetaan, että joidenkin rakenteiden ja rakennusosien kohdalla on tarpeen suorittaa lisätutkimuksia muun muassa niiden kunnan ja korjaustarpeen määrittämiseksi. Raportissa todetaan, että mikäli lisätutkimuksia ei toteuteta, jää kunnossapitosuunnitelma puutteelliseksi ja epätarkaksi.

Kohteen korjauskustannuksia on arvioitu kahdessa eri raportissa: 15.8.2024 tehdyssä korjaustarvekatselmuksessa ja 18.10.2024 tehdyssä korjauskustannusarvioraportissa. Molemmat on tehnyt Insinööritoimisto 2K Oy. Molemmissa laskelmat perustuvat 15.8.2024 tehtyyn korjaustarvekatselmukseen. Korjaustarvekatselmuksessa Kolinportin ja piha-alueen korjauskustannukset on arvioitu kymmenen vuoden aikajänteellä 517 000 euroksi (alv. 0 %), kun taas korjauskustannusarvioraportissa ne ovat 3 709 000 euroa (alv 0 %). Jälkimmäinen raportti sisältää enemmän ja laajemmin toimenpiteitä edelliseen nähden.

Kahden korjauskustannusarvion kustannusten ja arvioitujen kunnostustoimenpiteiden erot ovat niin suuret, että korjauskustannuksia eikä tarvittavia toimenpiteitä voida arvioida näiden dokumenttien perusteella luotettavasti. Lisäksi on otettava huomioon, että molemmissa raporteissa korjauskustannuksien piiriin on otettu piha-alueen kunnostamiseen ja huoltoon liittyviä toimia kustannuksineen, mitkä antavat väärää kuvaa itse rakennuksen kunnostuskustannusten suuruudesta. Luotettavat korjauskustannukset on mahdollista selvittää vain aidon kuntotutkimuksen pohjalta.

Yhteenvedona todetaan, että oikeusharkinnan osalta lupahakemus ei täytä MRL 139 §:n edellytyksiä. Kolinportin rakennuksen arkkitehtoniset, kulttuurihistorialliset ja kyläkuvalliset arvot on todettu Pohjois-Karjalan

19.11.2024

POKELY/274/2024

maakuntakaava 2040 1. vaihekaavassa (2022) ja Koli-Ahmoaara-osayleiskaavassa (2022). Kolinportin kiinteistö sisältyy laadittavana olevan Ahmoaaran asemakaavan alueeseen. Maakunta- ja yleiskaavan ohjausvaikutuksen vuoksi Kolinportin rakennuksen suojelukysymys on ratkaistavana vireillä olevassa Ahmoaaran asemakaavassa. Ahmoaaran asemakaavan luonnoksessa (päiväty 13.5.2024) on rakennukselle esitetty merkintää sr, jonka kaavamääräys ei ole sitova suojelumääräys. Sen sijaan merkinnän määräyksellä pyritään vaalimaan kohteen arvoja.

Kolinportin rakennuksen suojelukysymystä ei ole siis vielä ratkaistu, mutta se on asiallisesti ratkaistavana Ahmoaaran asemakaavassa. Purkamisluvan myöntämisen edellytyksiä koskevassa oikeuskäytännössä on annettu erityistä painoa suojeluasian ratkaisemisen vireillä olemiselle (esim. KHO 2020:158). Purkamislupaa ei voida myöntää, koska kohteen suojelun ratkaiseminen asemakaavalla on vireillä. Asemakaavan laatimisen yhteydessä suojelukysymys tulee punnittua riittävässä laajuudessa ottaen huomioon asemakaavan kokonaisuus ja asemakaavalle asetetut sisältövaatimukset.

ELY-keskus pyytää lupapäätöksen tiedoksi.

Lausunnon on esitellyt maankäyttöasiantuntija Pekka Piiparinen ja ratkaissut alueidenkäytön johtava asiantuntija Juha-Pekka Vartiainen.

Asiakirja on hyväksytty sähköisesti ja merkintä hyväksynnästä on asiakirjan lopussa.

Tiedoksi

Pohjois-Karjalan alueellinen vastuumuseo
Pohjois-Karjalan maakuntaliitto

Tämä asiakirja POKELY/274/2024 on hyväksytty sähköisesti / Detta dokument POKELY/274/2024 har godkänts elektroniskt

Ratkaisija Vartiainen Juha-Pekka 19.11.2024 08:47

Esittelijä Piiparinen Pekka 19.11.2024 08:47