

19.11.2024

1164/00.01.06/202419.11.2024

Juuan kunta /
rakennusvalvonta
kirjaamo@juuka.fi

Viite Lausuntopyyntö, 31.10.2024

Asia JUUKA, lausunto Kolinportin purkamislupahakemukseen

Juuan kunnan rakennusvalvonta pyytää Pohjois-Karjalan alueellisen vastuumuseon lausuntoa purkamisluvasta, joka koskee Juuan Ahmovaarassa osoitteessa Kolintie 10 sijaitsevaa liikerakennusta Kolinportti (176-401-4-90). Vuonna 1992 valmistunut rakennus on tarkoitus purkaa kokonaisuudessaan niin että jäljelle jää polttoaineen jakelupiste (kylmäasema). Purkamisen syinä mainitaan rakennuksen huono kunto sekä liiketoimintojen tappiollisuus. Purkamisluvan hakijana on rakennuksen omistava Kiinteistö Oy Kolinportti.

Pohjois-Karjalan alueellinen vastuumuseo on tutustunut purkamislupahakemukseen sekä siihen liittyviin asiakirjoihin ja lausuu niiden tietojen perusteella seuraavaa.

Rakennuksen synty

Kolinportti on valmistunut vuonna 1992 Juuan silloisen kunnanjohtajan Ahti Puumalaisen ideoiman kutsukilpailun tuloksena. Kilpailun avulla haluttiin saada Koliille vievän tien varteen rakennus, joka houkuttelisi ihmisiä sekä erottuisi perinteisistä hirsilinnoista. Kutsukilpailun voitti arkkitehti, professori Juhani Katainen. Katainen antaa kunnian Kolinportin kokonaisilmeestä silloiselle toimistoharjoittelijalleen, myöhemmin arkkitehtuurin valtionpalkinnon saaneelle arkkitehti Olavi Koposelle. Kohteen maisemallisena ideana kerrotaan olleen karjalainen miljö ja suunnittelutyötä ohjanneen mielikuva kevyestä aamusumusta niityllä.

Arvo ja kaavatilanne

Kolinportin arkkitehtoninen ja maisemallinen arvo on tuotu esiin paitsi useissa julkaisuissa myös voimassa olevissa kaavoissa, kuten Pohjois-Karjalan maakuntakaavassa. Maakuntakaavatyön yhteydessä laaditussa selvityksessä ja kohdekortissa (2022) rakennusta arvioidaan muun muassa seuraavasti: *Vaikuttava modernistinen kohde. Poikkeuksellisen ainutlaatuinen arkkitehtuuri, eroaa merkittävästi tavanomaisista huoltoasemarakennuksista.* Rakennuksen maakunnallista arvoa perusteltiin kohteen harvinaisuudella ja ainutlaatuisuudella sekä rakennustaiteellisella ja arkkitehtonisella arvolla.

Maakuntakaavassa kohde onkin osoitettu maakunnallisesti merkittäväksi rakennetun kulttuuriympäristön kohteeksi kaavamerkinnällä ma/km. Merkinän suunnittelumääräyksessä todetaan, että *alueen suunnittelussa on otettava huomioon rakennetun kulttuuriympäristön kokonaisuus, ominaispiirteet ja identiteetti sekä vaalittava kulttuuriarvojen säilymistä.*

Alueella voimassa olevassa Koli-Ahmovaara osayleiskaavassa (2022) kohde on huomioitu rakennushistoriallisesti, historiallisesti tai taajamakuvaan kannalta

arvokkaaksi rakennukseksi kaavamerkinnällä kh. Merkinnän kaavamääräyksessä mainitaan muun muassa seuraavaa: *Korjaus- ja muutostöissä rakennuksen historialliset ominaispiirteet on pyrittävä mahdollisuuksien mukaan säilyttämään. Kohteita koskevista luvanvaraisista suunnitelmista ja toimenpiteistä on pyydettyvä museoviranomaisen lausunto.* Lisäksi osayleiskaavan yleismääräyksissä todetaan, että *vähäistä suurempi rakentaminen edellyttää suunnittelutarveratkaisua ja vaikutuksiltaan laaja hanke asemakaavaa.* Kulttuuriympäristön näkökulmasta keskeisen ja merkittävän rakennuksen purkaminen voidaan jossain määrin mieltää vaikutuksiltaan laajaksi hankkeeksi.

Osayleiskaavan kaavaselostuksessa Kolinporttia luonnehditaan näin: *Rakennuksella on rakennushistoriallista arvoa. Kolinportti on hyvä esimerkki 1990-luvun alun futuristisesta arkkitehtuurista. Se edustaa oman aikakautensa matkailuarkkitehtuuria. Toisaalta rakennuksen ulkoasussa voidaan nähdä viittauksia luontoon. Kolinportti on maisemallisesti arvokas maamerkkirakennus. Se on suunniteltu näyttäväksi maamerkkirakennukseksi juuri tälle paikalle, päätieltä Kolille johtavan tien risteykseen. Näkyvä ja mieleen jäävä rakennus luo paikalle merkityksen. Se on olennainen osa paikan identiteettiä.*

Kaavaluonnosvaiheeseen edenneessä Ahmovaaran asemakaavassa (2024) rakennukselle on osoitettu kaavamerkintä sr ja kiinteistölle aluumerkintä skk-1. Sr-kaavamerkintä määräyksineen kuuluu kaavaluonnoksessa seuraavasti: *Rakennushistoriallisesti, historiallisesti tai taajamakuvan kannalta arvokas rakennus. Korjaus- ja muutostöissä rakennuksen historialliset ominaispiirteet on pyrittävä mahdollisuuksien mukaan säilyttämään. Kohteita koskevista luvanvaraisista suunnitelmista ja toimenpiteistä on pyydettyvä museoviranomaisen lausunto.* Aluumerkinnän skk-1 määräys on esitetty näin: *Taajamakuvassa merkittävä rakennushistoriallinen kokonaisuus. Rakentaminen tulee sopeuttaa sijainniltaan ja arkkitehtuuriltaan suojeltuihin rakennuksiin siten, että suojeltujen rakennusten pihapiiri vahvistuu maisemakuvassa.*

Kolinportti on saanut kaavojen lisäksi tunnustusta ja huomiota kotimaassa muun muassa Arkkitehtilehdessä (1993) sekä Pohjois-Karjalan arkkitehtuurioppaassa (2018). Kansainvälisesti rakennusta on esitelty mm. Architectural Review -lehdessä vuonna 1993.

Arkkitehtonisten arvojen lisäksi kohteella voidaan nähdä olevan suurta merkitystä myös paikallisille kylän palvelukeskuksena, sekä Kolin matkailijoille ja muille liikkujille pysähdys-, tauko- ja huoltopaikkana.

Rakennuksen kunto ja siihen liittyvät selvitykset

Purkamislupahakemuksen yhteydessä museolle toimitettiin kohteesta laadittu korjaustarvekatselmus-raportti (15.8.2024, Insinööritoimisto 2K Oy). Raportissa huoltotoimenpiteiden kustannuksiksi seuraavan 10 vuoden ajalle on laskelmoitu 517 000 euroa (alv 0 %).

Myöhemmin museolle toimitettiin saman insinööritoimiston 18.10.2024 laatima korjauskustannusarvio-raportti. Raportissa kohteen korjausasteeksi on arvioitu 74,1 % ja korjauksien kokonaishinnaksi 3 709 000 euroa (alv 0 %).

Lähes 4 miljoonan euron summa koostuu muun muassa sähkötöistä, joiden kustannuksiksi on arvioitu 523 000 euroa sekä sisäpuolisten pintarakenteiden uusimisesta, joiden kustannuksiksi on arvioitu 438 000 euroa. Lisäksi suunnittelun ja valvonnan kustannuksiksi on arvioitu 430 000 euroa.

Korjauskustannusarvio-raportissa todetaan, että kustannusarvio on laadittu kohteeseen tehdyn korjaustarvekatselmuksen ja siinä esitettyjen periaatteellisten toimenpide-ehdotuksien perusteella. Lisäksi raportissa mainitaan, että kustannusarvioon liittyy epävarmuustekijöitä, koska varsinaisia korjaussuunnitelmia ei ole vielä laadittu ja laskelmat pohjautuvat ainoastaan raportissa esitettyihin toimenpide-ehdotuksiin.

Korjaustarvekatselmuksessa rakennuksen kunnosta ja kuntoon liittyvistä toimenpiteistä todetaan muun muassa seuraavaa:

- rakennuksen rungossa ei havaittu huomauttamista eikä seinien rakenteissa havaittu korjaustarvetta
- rakennuksen rungon tai alapohjan suhteen ei esitetä toimenpide-ehdotuksia
- julkisivujen osalta suositellaan julkisivun huoltomaalausta ja kasettien vaihtamista tarvittaville alueille, haljenneen ikkunan uusimista sekä ovien maalausta käyttöön jatkamiseksi

Museo pitää erikoisena, että korjauskustannusarviossa esimerkiksi rakennuksen täydentävien rakenteiden, kuten ikkunoiden ja ovien osalta kustannusarvio on 469 000 euroa, vaikka toimenpide-ehdotuksessa tilapintojen uusiminen esitetään tehtäväksi tarpeen mukaan, esimerkiksi huoltomaalauksilla ja rikkoutuneen ikkunan uusimisella. Muutoinkin korjaustarvekatselmuksessa esitettyjen toimenpide-ehdotusten ja sen perusteella laaditun korjauskustannusarvion toimien välillä voidaan nähdä ristiriitaa.

Lisäksi esimerkiksi piha-alueen kunto ja siihen liittyvät kustannukset (mukaan lukien liikennemerkkien vaihto ja lasten leikkipaikan kunnostukset) eivät suoranaisesti liity rakennuksen kuntoon ja sen kustannusarvioon. Näiden huomioiminen kokonaiskustannuksissa vääristää osin todellista kuvaa rakennuksen korjausasteesta ja -kustannuksista. Laskennallisesti esimerkiksi muutaman prosentin (7,5 %) säästö kustannuksista laskisi korjausastetta alle 70 %, jota ympäristöministeriö pitää korjaamisen kannalta kriittisenä rajana.

Kuten edellä todetusta käy ilmi, selvityksissä esitetyt arviot toimenpiteistä ja kustannuksista poikkeavat merkittävästi toisistaan. Tästä syystä rakennuksen kuntoa ja korjauskustannuksia tulisi selvittää tarkemmin, myös säilyttävän korjauksen vaihtoehto huomioiden.

Purkamisluvan edellytykset

Rakennusten purkamiseen liittyen Juuan kunnan rakennusjärjestyksen (2011) 7 §:ssä todetaan, että rakennusvalvontaviranomainen voi rakennuksen tai sen osan purkamislupahakemusta käsitellessään vaatia hakijaa toimittamaan asiantuntijan tekemän selvityksen rakennuksen historiallisesta ja rakennustaiteellisesta arvosta sekä rakennuksen kunnosta. Museo toivoo, että rakennusvalvontaviranomainen huomioi lupapäätöstä tehdessään asiantuntijoiden arvion muun muassa rakennuksen rakennustaiteellisesta arvosta sekä edellyttää selkeätä arvioita rakennuksen kunnosta.

Maankäyttö- ja rakennuslain §:ssä 139 purkamisluvan edellytyksistä todetaan seuraavasti: *Purkamisluvan myöntämisen edellytyksenä on, ettei purkaminen merkitse rakennettuun ympäristöön sisältyvien perinne-, kauneus- tai muiden arvojen hävittämistä eikä haittaa kaavoituksen toteuttamista.*

Edelliseen viitaten on selvää, että liikenneasemaksi arkkitehtuuriltaan rohkean, ainutlaatuisen ja poikkeuksellisen Kolinportin purkaminen merkitsisi rakennettuun ympäristöön sisältyvien arvojen hävittämistä. Lisäksi

purkaminen voidaan nähdä maakunta- ja osayleiskaavassa kohteelle osoitettujen merkintöjen ja määräysten hengen vastaisena.

Kulttuuriympäristön ja myös kestäväen kehityksen näkökulmasta on valitettavaa, että rakennusten purkaminen nähdään yhä useammin ensisijaisena vaihtoehtona, ilman vaihtoehtoisten ratkaisujen punnitsemista. Purkamisessa menetetään paitsi rakennuksen arkkitehtoninen arvo, myös tehty työ, osa materiaalista sekä ennen kaikkea olemassa oleva valmis rakennus. Mikäli reilut 30 vuotta vanhaa rakennusta ei kannata korjata ja hyödyntää niin silloin ollaan kestävyys -näkökulmastakin tarkasteltuna haastavalla tiellä. Ilmastokriisin aikakaudella purkamisen tulisikin olla viimeinen keino. Museo toivoo, että rakennuksen nykytilannetta ja mahdollisia jatkotoimenpiteitä pohdittaisiin esimerkiksi katselmuksen merkeissä.

Kohteen arvoon ja merkittävyyteen, kaavoitus- ja suojelutilanteen keskeneräisyyteen, osin ristiriitaisiin ja epävarmoihin kunto- ja kustannusarvioihin sekä maankäyttö- ja rakennuslakiin vedoten alueellinen vastuumuseo ei puolla rakennuksen purkamista.

Alueellinen vastuumuseo toivoo, että lupapäätös toimitetaan sille tiedoksi.

Yhteyshenkilönne Pohjois-Karjalan alueellisessa vastuumuseossa ovat intendentti Mikko Westman (mikko.westman@joensuu.fi, puh. 050 305 8408) sekä korjausrakentamisen asiantuntija Teemu Kuivalainen (teemu.kuivalainen@joensuu.fi, puh. 050 521 2652).

Museonjohtaja

Tarja Raninen-Siiskonen

Intendentti

Mikko Westman

Asiakirja on allekirjoitettu sähköisesti asianhallintajärjestelmässä. Allekirjoituksen oikeellisuuden voi todentaa kirjaamossa.

JAKELU

Pohjois-Karjalan maakuntaliitto
Pohjois-Karjalan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus
Museovirasto