

Juuan kunnan lausunto purkamislupaa koskevassa asiassa

Juuan kunnan rakennusvalvonta pyytää lausuntoa purkamislupahakemuksesta, joka koskee *Kolinportti* -nimistä rakennusta.

Kolinportin kohde on Juuan kunnalle ja etenkin Ahmovaara-Kolin alueelle erityisen merkittävä. Rakennuksessa sijaitsevat apteekki, kauppa, lahjatavaramyymälä, ravintola ja siinä on myös huoltoasematoimintaan. Kyse ei ole pelkästä huoltoasemasta, vaan se toimii laajasti palvelujen tuottajana keskeisen liikennevirran äärellä. Toiminta on pitkälti ollut kannattamatonta sen takia, että juoksevien kulujen rakenne on useita vuosia ollut korkea, eikä kohteeseen ole tehty tätä seikkaa korjaavia investointeja.

Yleisesti ottaen 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 on osoitettu maakunnallisesti merkittäväksi rakennetun kulttuuriympäristön kohteeksi kaavamerkinnällä ma/km. Alueella voimassa olevassa Koli-Ahmovaara osayleiskaavassa (2022) kohde on huomioitu rakennushistoriallisesti, historiallisesti tai taajamakuvan kannalta arvokkaaksi rakennukseksi kaavamerkinnällä kh. 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.

Purkamislupahakemuksen yhteydessä kunnalle 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 kunnalle 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 neljän miljoonan euron summa koostuu muun muassa sähkötoista, 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.

Juuan kunta on teettänyt riippumattoman selvityksen saman korjaustarvekatselmuksen pohjalta. Selvitys on päätösesityksen liitteenä. Tuossa selvityksessä kohteen korjausasteeksi on arvioitu 40,9 % ja korjauksien kokonaishinnaksi 2 039 000 euroa (alv 0 %). Raportti tukee viranomaisilta saatuja palautteita ja arvioita siitä, ettei itse rakennuksen kunto olisikaan niin huono mitä aiemmin on esitetty ja suurimmat puutteet johtuvat huoltotöiden laiminlyönnistä. Mikäli purkamiseen siis ryhdyttäisiin, purettaisiin asiassa suhteellisen hyväkuntoinen rakennus. Asiassa ei myöskään ole esitetty arviota siitä, onko kohteelle haettu julkisia tukia esim. energiatehokkuuden parantamiseen. Mikäli kohde lisäksi suojeltaisiin, korjauskustannuksiin olisi mahdollista saada tukea. Julkiset tuet korjauksiin ovat yleensä merkittäviä (n. 25–40 % kaikista kustannuksista). Mikäli siis noin kahden miljoonaan korjauksiin saisi tukea 30 %, asiaan tulisi tehdä uudet kannattavuus laskelmat. Mikäli nykyiset omistajat eivät itse halua jatkaa toimintaa, rakennuksen ja maan omistukset tulisi siirtää mahdollisimman pian ja matalalla kynnyksellä uudelle omistajalle. Tämän jälkeen uuden omistajan kanssa kunta voisi käydä neuvottelut suojelutarpeesta asemakaavaa koskien

Johtopäätöksenä kunta toteaa kannan purkamiselle ja asiakokonaisuudelle olevan seuraava:

1. Purkamiseen voidaan ryhtyä vain, mikäli mitkään ensisijaiset keinot (kunnostus, uusi omistaja) eivät ole käytettävissä.
2. Rakennuksen nykyisillä omistajilla eli Kiinteistö oy Kolinportilla ja sen osakkailla tulisi olla selkeä intressi myydä rakennus ilman kohtuuttomia ehtoja kohteen käyttötarkoitukseen, myyntihintaan tai muihin ehtoihin liittyen. Mikäli kohteella on nykyisten omistajien mukaan lähes neljän miljoonan euron korjausvelka, kohteen myyntihinnan tulisi olla olematon ja myyjien tulisi tehdä kaikkensa sen eteen, että ostajan toiminta on kannattavaa. Kohteen reaaliarvo on negatiivinen.
3. Mikäli kohteelle on ostajaehdokas, neuvottelujen tilanne yleisesti tulee tuoda avoimesti esiin. Tämä on mahdollista tehdä liikesalaisuuksia rikkomatta ja julkinen intressi asialle on suuri.
4. Rakennuksen suojelutarpeen arviointiin asemakaavassa ei ole ehdotonta edellytystä, vaikka Pohjois-Karjalan ELY-keskus viittaa ratkaisuun KHO 2020:I58. Asemakaavaprosessit saattavat kestää useita vuosia ja hallintolain 23 §:n mukaan hallintoasia on ratkaistava ilman asiatonta viivytystä. Lupaprosessi ei siis voi kestää teoriassakaan useita vuosia vain sillä perusteella, että asia voitaisi ratkaista asemakaavassa. Asemakaava voi vielä muutoksenhaun takia olla ilman lainvoimaa useita vuosia, vaikka juuri suojelukysymystä koskien asiaan ei olisikaan tehty muutoksenhakua. Edellä mainitusta vuosikirjaratkaisussa korkein hallinto-oikeus toteaaakin suoraan, että *tämän päätöksen estämättä kysymystä purkamisluvan edellytyksistä on mahdollista arvioida uudelleen, jos rakennusten suojelua ei ole ratkaistu asemakaavalla kohtuullisessa ajassa*. Lisäksi KHO jättää purkamislupaa arvioivalle viranomaiselle harkintavallan siitä, siirtääkö se asian asemakaavaa käsittelevälle viranomaiselle, se ei kuitenkaan ole veloitettu niin tekemään.