

## Juuan kunnan lausunto Kolinportin rakennusta koskevassa purkamisluvassa

Kunnanhallitus 03.12.2024 § 202

Valmistelija Kunnanjohtaja Tanskanen Henri

Asian tausta Juuan kunnan ympäristölautakunta on pyytänyt Juuan kunnalta lausuntoa Kolinportin kiinteistön purkamislupaa varten. Purkamislupa koskee Juuan Ahmovaarassa osoitteessa Kolintie 10 sijaitsevaa liikerakennusta Kolinportti (176-401-4-90). Vuonna 1992 valmistunut rakennus on tarkoitus purkaa kokonaisuudessaan niin, että jäljelle jäisi ainoastaan polttoaineen jakelupiste (kylmäasema).

Purkamisen syinä mainitaan rakennuksen huono kunto sekä liiketoimintojen tappiollisuus. Purkamisluvan hakijana on rakennuksen omistava Kiinteistö Oy Kolinportti, joka omistaa sekä rakennuksen että noin kuuden hehtaarin maa-alueen rakennuksen ympäriltä.

Juuan kunta on tutustunut purkamislupahakemukseen alustavasti ja saanut haltuunsa muiden tahojen lausunnot, joihin tutustuminen on kesken. Ne esitetään nyt kunnanhallitukselle, joka käy alustavan keskustelun lopullisesta lausunnosta.

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 ympäristölautakunnalle 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 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 %).

Juuan kunta on aiemmassa kunnanhallituksen kokouksessa päättänyt pyytää puolueettoman tahon arvioimaan rakennukseen liittyvän kustannusarvion. Myös muut tahot ovat lausunnoissaan ottaneet kantaa

kustannuksiin. Kunnan tilaama selvitys esitetään 16.12.2024 kokouksessa ja jossa on tarkoitus antaa lopullinen lausunto asiaa koskien.

Esittelijä	Kunnanjohtaja Tanskanen Henri
Päätösehdotus	Esitän kunnanhallitukselle, että se käy keskustelun asiaa koskien ja evästää jatkovalmistelua.
Sovellettavat säädökset	Kuntalain 39 §
Päätös	Sami Pakarinen poistui intressijäävinä kokouksesta tämän asian käsittelyn ajaksi.  Hyväksyttiin.

Kunnanhallitus 16.12.2024 § 212  
334/00.04.02/2024

Julkinen

Valmistelija	Kunnanjohtaja Henri Tanskanen
Asian tausta	<p>Juuan kunnan ympäristölautakunta on pyytänyt Juuan kunnalta lausuntoa Kolinportin kiinteistön purkamislupaa varten. Purkamislupa koskee Juuan Ahmovaarassa osoitteessa Kolintie 10 sijaitsevaa liikerakennusta Kolinportti (176-401-4-90). Vuonna 1992 valmistunut rakennus on tarkoitus purkaa kokonaisuudessaan niin, että jäljelle jäisi ainoastaan polttoaineen jakelupiste (kylmäasema).</p> <p>Purkamisen syinä mainitaan rakennuksen huono kunto sekä liiketoimintojen tappiollisuus. Purkamisluvan hakijana on rakennuksen omistava Kiinteistö Oy Kolinportti, joka omistaa sekä rakennuksen että noin kuuden hehtaarin maa-alueen rakennuksen ympäriltä.</p> <p>Juuan kunta on tutustunut purkamislupahakemukseen ja saanut haltuunsa muiden tahojen lausunnot. Se on laadituttanut kunnan päätöksenteosta riippumattoman selvityksen korjauskustannuksista. Laskelma on laadittu asiassa esitettyjen selvitysten ja rakennekuvien perusteella.</p> <p>Juuan kuntaa on lähestynyt useita eri tahoja, jotka ovat halukkaita investoimaan Kolinportin rakennukseen ja käymään neuvotteluja asemakaavan tilanteesta. Kunnanjohtaja on käynyt potentiaalisten investorien kanssa neuvotteluja, siltä osin kun ne koskevat alueen suunnittelua ja kunnan roolia aluekehittäjänä. Kunnan rooli asiassa on merkittävä, sillä lainsäätäjä on osoittanut kunnille maankäyttömonopolin ja aluekehittäjän roolin.</p> <p>Investoiville tahoille on ilmoitettu, että varsinaiset Kiinteistö Oy Kolinporttia, Kolinportin rakennusta ja maa-alueetta koskevat neuvottelut tulee kuitenkin tehdä Kiinteistö Oy Kolinportin osakkaiden ja hallituksen kanssa. Tarvittaessa kunta voi osallistua neuvotteluihin.</p>

Esittelijä	Kunnanjohtaja Tanskanen Henri
Päätösehdotus	Esitän kunnanhallitukselle, että se antaa rakennusvalvonnalle päätösesityksen liitteenä olevan lausunnon.

Sovellettavat säädökset Kuntalain 39 §

Päätös Hyväksyttiin.

Kuntarakennepalveluiden johtaja Timo Möttönen poistui kokouksesta tämän asian käsittelyn jälkeen klo 17:20.