

**Kannanotto, Ahmovaaran asemakaavaluonnos
22.11.2024**

Kolinportin matkailu- ja palvelukeskus

Kolin seudun strategisessa yleiskaavassa on huomioitu Ahmovaaran alueen kehittäminen koko maakunnan päämatkailukohteen sisääntuloporttina.

(Kolin seudun strateginen yleiskaava, Muistio Teams-palaverista 15.4.2020).

Kiinteistöosakeyhtiö Kolinportin osakkaat (PKO, Kolinportin Asema Oy, Lujatalo) vastustavat yksimielisesti suunnitelmia Kolinportin kiinteistön suojelumerkinnästä. Osakkaiden teettämän kuntoraportin mukaan rakennuksen vaatimalle täydelliselle peruskorjaukselle ei ole mitään liiketaloudellisia perusteita. Osakkaat ovat yksimielisesti hakeneet rakennukselle purkulupaa.

Arkkitehtuuriltaan Kolinportti toimii tässä tehtävässä hyvin ollen näyttävä maamerkki, joka toivottaa matkailijat tervetulleiksi edustaen kyseisen aikakauden arkkitehtuuria. Nykypäivän liikenne-asema-matkailukeskustoimintojen ja palvelujen tarjoamispaikkana rakennus on oman aikansa tuote, joka ei ilman erittäin mittavia perusparannus- ja muutostöitä palvele tämän päivän palveluille asettuja vaatimuksia.

Rakennuksen monimuotoisuus, materiaalien kirjo ja rakenteelliset ratkaisut ovat oman aikansa tuote, jossa turvallisuus, terveellisyys ja tilojen kustannustehokas käyttö eivät ole tämän päivän vaatimusten tasoa. Rakennuksen materiaalien moninaisuus on osaltaan aiheuttanut huollon laiminlyöntiä ja näin valtaosa pinnoista on päässyt rapistumaan niin julkisivussa kuin sisätiloissa. Suunnittelun ratkaisut kuten pääovien aukeamissuunta voivat aiheuttaa turvallisuusriskejä mm. poistumistietilanteissa. Rakenteelliset ratkaisut esim. lämmöneristeissä ja rakenteellisissa kylmäsilta ratkaisuissa voivat aiheuttaa terveellisyteen liittyviä kosteusongelmia. Tilat ovat liiketoimintakäyttöön epäkäytännölliset, koska esimerkiksi vinojen seinien takia hyllyjen taakse ja paljon hukkatilaa, jota ei saada liiketoimintakäyttöön, mutta energiatehottomia tiloja on pakko lämmittää. Rakennuksen rakenteelliset ratkaisut, kuten erittäin korkeat tilat, aiheuttavat erittäin suuret energiakulut. Rakennus ei täytä energiatehokkuudeltaan mitään tämän päivän vaatimuksia ilman mittavia remontteja. Pihan näyttävä katos polttoaineen jakelupisteessä ei korkeutensa vuoksi toteuta parhaalla mahdollisella tavalla sille tarpeellista funktiota, eli tankkaavan asiakkaan suojaamista. Rakennuksen rakentamisen ajankohdan jälkeen matkailu- ja palvelukeskusten liiketoiminta on kehittynyt. Rakennuksen tilat eivät miltään toiminnallisuuden osalta vastaa optimaalisesti nykypäivän toiminnan vaatimuksia. Esimerkiksi ravintolatilat ovat liian pienet nykyvaatimusten mukaisille ruuanjakelulinjastoille, kuten itsepalvelulinjastolle kahvila-asiakkaita varten tai lämpölinjastoille lounastelijoita varten. Näin ollen myös riittävä tila asiakaskapasiteettia varten toiminnan kannattavuuden kannalta on tarkasteltu. Edellytykset toimivalle ravintolatoiminnalle toimivine aputiloineen vaatii mittavat toimenpiteet keittiön uudistamiselle toimivine aputiloineen ja turvallisine huoltotiloineen. Myös vähittäistavarakauppa tarvitsisi toimivat taustilat tavarankorjaukselle, pullohuollolle sekä jätetiloille. Liiketoimintojen jatkumista varten sisätilat tulisi uudistaa ja rakennusta mahdollisesti laajentaa, koska nykymuotoisena tilat ovat täysin epäkäytännölliset ja tehottomat.

Korjausselvitykset ja kustannukset: Kolinportista on tehty korjaustarveselvitys. Rakennuksen talotekniikka ja suurin osa materiaaleista ovat tulleet rakennusteknisen käyttöikänsä päähän ja vaativat perusteellisen korjauksen. Korjaustarveselvityksen pohjalta on tehty kustannusarvio. Rakennukselle on kertynyt korjausvelkaa vuosikymmenten aikana laiminlyödyistä korjauksista niin paljon, ettei nykyisellä liiketoiminnalla saada katettua tarvittavista korjauksista syntyviä kustannuksia. Rakennuksen energiatehottomuuden vuoksi myös kuukausittaiset kiinteät kulut ovat erittäin suuria. Rakennus tulisi korjata perusteellisesti ja laajentaa, jotta sen käyttöä voitaisiin jatkaa ilman taloudellista tappiota, mutta se ei ole millään taloudellisella mittarilla järkevää eikä mahdollista.

Rakennusten säilyvyyden kannalta huonoin lopputulos on se, ettei rakennuksia käytetä. Tällä hetkellä Kolinportti on ajautumassa tähän tilanteeseen. Pahin tilanne, että rakennus jää käyttämättä ja jää tyhjilleen rapistumaan. Tästä on esimerkkejä kuutostien varrelta Kesälahti-Kouvola väliltä. Näin ollen rakennuksen purkaminen mahdollistaa kooltaan optimoidun kokoiset tilat ja arkkitehtuuriltaan nykyaikaisen rakennuksen, sekä antaa uuden lähtökohdan tulevaisuuden näkökulmasta mahdolliselle uudelle palveluja tarjoavalle yritykselle ja konseptille. Käyttötarkoitukseen nähden sijainti rakennukselle on hyvä, edellytyksenä kuitenkin, että rakennus olisi toimiva ja vetovoimainen ja sillä olisi riittävästi asiakkaita tekemässä liiketoiminnasta kannattavan.

Ahmovaara-Koli kehittäminen on koko Pohjois-Karjalan yhteinen asia, jota tulisi edistää kaikkien kannalta matkailun, liiketoimintojen ja palvelujen ylläpitämiseksi.

PKO on 2000-luvulla investoinut merkittävästi Kolin toimintojen kehittämiseen niin uudistamalla Ukko-Kolin rinteitä ja ylähotellin sekä Sale Kolin. Lisäksi on rakennettu Kolin kylälle täysin uusi Break Sokos Hotel Koli. Jo pidemmän aikaa on ollut nähtävissä, että Kolin huipun ja Kolin kylän palveluvarustuksen kehittymisen myötä matkailijat käyttävät Kolinportin palvelujen sijaan Kolin kylän sekä Ukko-Kolin palveluja.

22.11.2024 Kiinteistö Oy Kolinportti