

Purkamislupa, 176-401-4-90, Kiinteistö Oy Kolinportti

Asian tausta

Kiinteistö Oy Kolinportti on jättänyt vireille purkamislupahakemuksen, joka koskee liikerakennusta osoitteessa Kolintie 10, 83950 Ahmovaara. Kiinteistötunnus on 176-401-4-90, Kolinportti

Rakennus sijaitsee Koli-Ahmovaara osayleiskaavan P-alueella (Palvelujen ja hallinnon alue). Osayleiskaavassa rakennus on merkinnällä kh (Rakennushistoriallisesti, historiallisesti tai taajamakuvan kannalta arvokas rakennus).

Rakennus on Pohjois-Karjalan maakuntakaavassa merkinnällä ma/km (Maakunnallisesti merkittävä kulttuuriympäristö)

Vireillä olevan Ahmovaaran asemakaavan luonnoksessa rakennus on merkitty merkinnällä sr (8) (rakennushistoriallisesti, historiallisesti tai taajamakuvan kannalta arvokas rakennus. Korjaus- ja muutostöissä rakennuksen historialliset ominaispiirteet on pyrittävä mahdollisuuksien mukaan säilyttämään. Kohteista koskevista luvanvaraisista suunnitelmista ja toimenpiteistä on pyydettävä museoviranomaisen lausunto. numero viittaa kaavaselostuksen kohdeluetteloon). Lisäksi asemakaavan luonnoksessa rakennus sijaitsee kiinteistöllä, joka on aluemerkinällä skk-1 (Taajamakuvasa merkittävä rakennushistoriallinen kokonaisuus. Rakentaminen tulee sopeuttaa sijainniltaan ja arkkitehtuuriltaan suojeltuihin rakennuksiin siten, että suojeltujen rakennusten pihapiiri vahvistuu maisemakuvassa.)

Otteet kaavoista, kaavamääräyksistä ja kohdekorteista ovat päätöksen liitteenä.

Rakennus on tarkoitus purkaa kokonaisuudessaan, niin että jäljelle jää polttoaineen jakelupiste (kylmäasema).

Hakija on perustellut purkamista (*liite: purkamisluvan liite, perustelut rakennuksen purkamiselle*) rakennuksen huonolla kunnolla ja korjauskustannusten (*liite, korjauskustannusarvio, KOY Kolinportti*) kalleudella (3 709 000 €). Rakennusta on koitettu myydä vuosien ajan, mutta keskustelut ovat kariutuneet kiinteistön korjausvelkaan.

Rakennus on valmistunut Juuan silloisen kunnanjohtajan Ahti Puumalaisen ideoiman kutsukilpailun tuloksena vuonna 1992, kutsukilpailun voitti arkkitehti professori Juhani Katainen. Katainen antaa kunnian Kolinportin kokonaisilmeestä silloiselle toimistoharjoittelijalleen, myöhemmin arkkitehtuurin valtionpalkinnon saaneelle arkkitehti Olavi Kuposelle.

Rakennuksen dynaaminen ja futuristinen ilme syntyy valtavasta kattolipasta, joka työntyy nuolen lailla esiin kapean ja matalan rakennusmassan päältä. Rakennuksen julkisivut näyttävät kevyiltä, sillä suuria lasipintoja on käytetty paljon. Kattolippa muodostaa katoksen tankkauspisteiden päälle ja se on tuettu massaansa nähden hyvin kapeilla pylväillä. Arkkitehti Katainen kertoo, että suunnittelua ohjasi mielikuva "keveyestä aamusumusta niityllä".

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.

Purkamislupahakemuksessa tuodaan esiin, että rakennus on tarkoitus purkaa kokonaisuudessaan, niin että jäljelle jää polttoaineen jakelupiste (kylmäasema).

Hakija on perustellut purkamista (*liite: purkamisluvan liite, perustelut rakennuksen purkamiselle*) rakennuksen huonolla kunnolla ja korjauskustannusten (*liite, korjauskustannusarvio, KOY Kolinportti*) kalleudella (3 709 000 €). Rakennusta on hakijan mukaan yritetty myydä vuosien ajan, mutta keskustelut ovat kariutuneet kiinteistön korjausvelkaan.

Purkamisluvasta on pyydetty lausunto eri viranomaistahoilta. Naapurien kuulemiseksi on viereisille kiinteistöille lähetetty kirje, tämän lisäksi on ollut kuulutus kunnan internetsivuilla ja paikallislehti Vaarojen Sanomissa. Naapurit ja lähialueen asukkaat ovat jättäneet useita muistutuksia (*liite, naapurien huomautukset*). Pohjois-Karjalan ELY-keskus ja Pohjois-Karjalan alueellinen vastuumuseo vastustavat lausunnossaan purkamisluvan myöntämistä. Lausunnot ja hakijalta saatu vastine lausuntoihin ja muistutuksiin ovat päätöksen liitteenä (*liite: hakijan vastine lausuntoihin ja muistutuksiin*).

Ympäristölautakunta on suorittanut rakennukseen paikan päällä katselmuksen 12.12.2024 (*liite: Katselmusmuistio, Kolinportti*)

Perustelut

Juuan Ahmovaaran alueella olevissa yleispiirteisistä kaavoissa (Pohjois-Karjalan maakuntakaava 2040, 1. vaihekaava ja Koli-Ahmovaara osayleiskaava) on todettu Kolinportin kulttuurihistorialliset, arkkitehtoniset ja kyläkuvalliset arvot. Edellä mainittujen kaavojen ohjausvaikutus on otettava huomioon tarkemmassa maankäytön

suunnittelussa, siten kuin Maankäyttö- ja rakennuslain (1999/132) 32 § ja 42 §:ssä säädetään.

Maakuntakaavassa kohde on 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.

Koli-Ahmovaaaran osayleiskaavassa (2022) Kolinportti on osoitettu kaavamerkinnällä kh. Se tarkoittaa rakennushistoriallisesti, historiallisesti tai taajamakuvaan kannalta arvokasta rakennusta. Sen kaavamääräys on: ”Korjaus- ja muutostöissä rakennuksen historialliset ominaispiirteet on pyrittävä mahdollisuuksien mukaan säilyttämään. Kohteita koskevasta luvanvaraisista suunnitelmista ja toimenpiteistä on pyydettävä museoviranomaisen lausunto”.

Juuan Ahmovaaaran kylän alueella on käynnissä asemakaavan laatiminen. Maankäyttö- ja rakennuslain 50 §:ssä säädetään, että asemakaava on rakentamista ja alueiden käyttöä yksityiskohtaisesti ohjaava kaavamuoto. Asemakaavalla voidaan antaa myös rakennussuojelua koskevia tarpeellisia määräyksiä. Ahmovaaaran asemakaavan luonnos on ollut esillä ja yleisesti nähtävillä kesällä 2024. Koli-Ahmovaaara osayleiskaava (2022) on ohjeena Ahmovaaaran asemakaavaa laadittaessa. Kolinportin osalta tämä tarkoittaa muun ohella sen arvioimista, mikä on osayleiskaavassa esiin tuotujen rakennuksen suojeluarvojen merkitys asemakaavan laatimisen kannalta.

Purkamislupajärjestelmää voi jossain määrin rinnastaa rakennusperintölain (498/2010) 6 §:n tarkoittamaan vaarantamiskieltoon eli sillä on mahdollista turvata asianmukainen rakennussuojelusta päättäminen. Jos on perusteita olla myöntämättä purkamislupaa kohteen arvojen vuoksi, on asiassa oltava vireillä tai käynnistettävä prosessi suojeluasian ratkaisemiseksi joko kaavoituksella tai rakennusperintölain mukaisessa menettelyssä. Oikeuskäytännössä on vakiintuneesti todettu, että purettavaksi haettujen rakennusten suojeluarvoa ei (silloisen) MRL:n ja rakennusperintölain suhde huomioon ottaen ole tarkoitettu selvitettäväksi ensisijaisesti rakennusperintölain mukaisessa menettelyssä vaan asemakaavoituksen yhteydessä.

Ennakkopäätöksissä KHO 2002:73 ja KHO 2002:74 korkein hallinto-oikeus katsoi, että purkamisluvan myöntäminen saattaisi merkitä rakennussuojelulaissa tarkoitettua suojelukohteen hävittämistä ja otti huomioon myös sen, mitä Maankäyttö- ja rakennuslain 51 §:ssä ja 60 §:ssä säädettiin kunnan velvollisuudesta huolehtia asemakaavojen pitämisestä ajan tasalla. Näin olleen korkeimman hallinto-oikeuden linjauksen mukaan Maankäyttö- ja rakennuslain 139 §:n 1 momentissa tarkoitettuja purkamisluvan myöntämisen edellytyksiäkään ei voida

katsoa olevan olemassa ainakaan, ennen kuin rakennuksen suojelemista koskeva, erikseen vireillä oleva rakennussuojeluasia on lainvoimaisesti ratkaistu. Kyseessä ei ole ehdoton oikeusohje siirtää lupaharkintaa asemakaavaan, kuten Pohjois-Karjalan ELY-keskus on lausunnossaan tuonut esiin, mutta oikeuskäytäntö vahvasti ohjaa kunnallisia rakennusvalvontaviranomaisia epäämään purkamisluvan, mikäli suojelua koskevan asian voi ratkaista kaavoituksen yhteydessä. Vrt. ratkaisussa KHO 2020:158 todennut, että samantyyppisessä tilanteessa kunnallinen lupaviranomainen voi evätä purkamislupaa koskevan hakemuksen.

Erityisen ratkaisevaa asiassa siten on se, että kunta on jo aloittanut alueella asemakaavan laadinnan ja johon myös Kolinportin aseman rakennus ja alue kuuluvat. Näin ollen hakijan kannalta on kohtuullista odottaa asemakaavaprosessin vahvistumista varsinkin, kun asemakaava on edennyt jo ehdotusvaiheeseen. Oikeuskäytännöstä on arvioitavissa, että jopa kahta vuotta voidaan pitää kohtuullisena toimimisaikana. Sama kahden vuoden aika, laskettuna vaarantamiskiellosta, on rakennusperintölaissa (498/2010) varattu ELY-keskukselle käsitellä rakennusperintölain nojalla vireille tullut suojeluasia.

Purkamisluvan edellytyksistä on säädetty Maankäyttö- ja rakennuslain 139 §:ssä. Lupa on myönnettävä edellytysten täytyessä.

Maankäyttö- ja rakennuslain 139 §:n 1 momentissa säädetään, että purkamisluvan myöntämisen edellytyksenä on, ettei purkaminen merkitse rakennettuun ympäristöön sisältyvien perinne-, kauneus- tai muiden arvojen hävittämistä eikä haittaa kaavoituksen toteuttamista. Esillä olevassa asiassa kyse on näiden seikkojen arvioimisesta.

Selvyyden vuoksi on todettava, että mikäli purkamislupa nyt myönnettäisiin, rakennuksen purkaminen voisi vaikuttaa haittaavasti kaavoituksen toteutumiseen ja hävittäisi mahdollisesti rakennettuun ympäristöön sisältyvät perinne-, kauneus- tai muut arvot. Lisäksi mikäli purkamislupa nyt myönnettäisiin, kun asemakaava on vireillä ja tulossa kohtuullisessa ajassa kunnanvaltuuston hyväksymismenettelyyn, purkamislupaa koskeva esillä oleva päätös olisi todennäköisesti myös vallitsevan oikeuskäytännön vastaista.

Sovelletut säännökset

Maankäyttö- ja rakennuslaki (5.2.1999/132) § 127
Maankäyttö- ja rakennuslaki (5.2.1999/132) § 139
Maankäyttö- ja rakennuslaki (1999/132) § 32, § 42, § 50
Rakennusperintölaki (498/2010) § 6
Hallintosääntö 5. luku § 21 3. momentti 7. kohta

Viranhaltija
RakennustarkastajaPäiväys
31.01.2025Asianumero
306/10.03.00.07/2024

Päätös Edellä mainituilla perusteilla päädyn hylkäämään purkamisluvan.
Suojelua koskeva asia tulee ratkaista Ahmovaaran asemakaavassa.

Oikaisuvaatimus- Ympäristölautakunta
viranomaisen

Allekirjoitus Jarmo Kallinen
Rakennustarkastaja

*Tämä asiakirja on allekirjoitettu sähköisesti asianhallintajärjestelmässä.
Allekirjoituksen oikeellisuuden voi todentaa kirjaamosta.*

Nähtävänäpito Päätös on julkaistu yleisessä tietoverkossa www.juuka.fi 31.1.2025

Tiedoksianto Päätös on annettu asianosaiselle tiedoksi 31.1.2025
☐ lähetetty tiedoksi kirjeellä
☒ sähköinen tiedoksianto
☐ luovutettu asianosaiselle

Asianosaiset

Tiedoksiantaja: Juuan kunta

Lisätietoja päätöksestä Rakennustarkastaja p. 040 104 2620
antaa

OIKAISUVAATIMUSOHJE

Tähän päätökseen tyytymätön voi tehdä kirjallisen oikaisuvaatimuksen. Päätökseen ei saa hakea muutosta valittamalla tuomioistuimeen.

Oikaisuvaatimusoikeus

Oikaisuvaatimuksen saa tehdä se, johon päätös on kohdistettu tai jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa (asianosainen), sekä kunnan jäsen.

Oikaisuvaatimusaika

Oikaisuvaatimus on toimitettava Juuan kunnan kirjaamoon viimeistään määräajan viimeisenä päivänä ennen kirjaamon aukioloajan päättymistä.

Oikaisuvaatimus on tehtävä 14 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista.

- Asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, seitsemän päivän kuluttua kirjeen lähettämisestä, saantitodistuksen osoittamana aikana tai erilliseen tiedoksisaantitodistukseen merkittynä aikana.
- Käytettäessä tavallista sähköistä tiedoksiantoa asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, kolmantena päivänä viestin lähettämisestä.
- Kunnan jäsenen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon seitsemän päivän kuluttua siitä, kun pöytäkirja on nähtävänä yleisessä tietoverkossa.

Tiedoksisaantipäivää ei lueta oikaisuvaatimusaikaan. Jos oikaisuvaatimusajan viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joulukuun 24 päivä tai juhannusaatto tai arkilauantai, saa oikaisuvaatimuksen tehdä ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

Oikaisuvaatimusviranomainen

Juuan kunta
Poikolantie 1, 83900 Juuka
Sähköpostiosoite: kirjaamo@juuka.fi
Puhelinnumero: 040 104 2000 (vaihe)
Kirjaamon aukioloaika on maanantaista perjantaihin klo 9.00 - 15.00

Oikaisuvaatimuksen muoto ja sisältö

Oikaisuvaatimus on tehtävä kirjallisesti. Myös sähköinen asiakirja täyttää vaatimuksen kirjallisesta muodosta.

Oikaisuvaatimuksessa on ilmoitettava:

- päätös, johon haetaan oikaisua
- miten päätöstä halutaan oikaistavaksi
- millä perusteella oikaisua vaaditaan.

Oikaisuvaatimuksessa on lisäksi ilmoitettava tekijän nimi, kotikunta, postiosoite ja puhelinnumero.

Jos oikaisuvaatimus päätös voidaan antaa tiedoksi sähköisenä viestinä, yhteystietona pyydetään ilmoittamaan myös sähköpostiosoite.