

VASTINE PURKAMISLUPAHAKEMUKSEN JOHDOSTA ANNETTUUN JUUAN KUNNAN LAUSUNTOON

Viite: Purkamislupahakemus / Kiinteistö Oy Kolinportti, asiointitunnus LP-176-2024-00107

1. Purkamista koskeva lupahakemus ja siihen annettu Juuan kunnan lausunto

Kiinteistö Oy Kolinportti (Kiinteistöyhtiö) on 29.10.2024 jättänyt Juuan kunnan rakennus-valvontaan hakemuksen kiinteistöllä 176-401-4-90 sijaitsevan niin sanotun Kolinportin liikenneasemarakennuksen purkamiseksi.

Purkamislupaa koskevan hakemuksen johdosta lausunnon tai palautteen ovat aiemmin antaneet usean alueella sijaitsevan kiinteistön omistaja tai asukas, Pohjois-Karjalan maakuntaliitto, Pohjois-Karjalan ELY-keskus, Pohjois-Karjalan alueellinen vastuumuseo, Pohjois-Karjalan pelastuslaitos sekä Suomen Arkkitehtiliitto SAFA. Kiinteistöyhtiö on antanut näihin 12.12.2024 päivätyn vastineensa.

Tämän jälkeen Juuan kunta kunnanhallitus puhevaltaa käyttäen on antanut purkamisluvasta lausunnon, johon Kiinteistö Oy Kolinportti antaa vastineensa tässä. Kiinteistöyhtiö pyrkii välttämään tarpeetonta aiemman vastineensa toistoa tässä vastineessa, mutta viittaa aiempaan vastineeseen tarpeellisilta osin.

Kolinportin vastineessa otetaan erityisesti kantaa jäljempänä tarkennetuin perustein ja tarkemmalla tavalla seuraaviin seikkoihin:

- Korjauskustannuksia koskevan kunnan teettämän laskelman ja toisaalta Kiinteistöyhtiön laskelman erot johtuvat ennen kaikkea siitä, että ne pyrkivät vastaamaan eri tarkoituksiin. Kiinteistöyhtiön laskelma perustuu sellaiseen korjauslaajuuteen, jolla rakennuksen terveellinen, turvallinen ja taloudellisesti - ylläpitokulut huomioiden - tarkoituksenmukainen käyttö turvataan pitkälle tulevaisuuteen. Kunnan teettämässä laskelmassa lähestymistapa on sen sijaan paljon suppeampi korjaaminen.
- Kiinteistöyhtiö ei ole asettanut kiinteistön myynnille muita kuin välttämättömiä, rakennuksen tosiasialliseen korjaus- ja uusimistarpeen vastattavaksi ottamiseen liittyvät ehdot. Kiinteistön myynti ei ole estynyt omistajan asettamien ehtojen, vaan rakennuksen tosiasiallisen kunnan ja korkeiden ylläpitokustannusten vuoksi.
- Rakennuksella ei ole sellaisia suojeluarvoja, joita ei olisi purkamisen estävän suojelun kannalta jo arvioitu riittävästi. Rakennuksella ei ole purkamisen estäviä suojeluarvoja.

2. Kaavamerkinnt ja suojeluarvot

Kunta on lausunnossaan viitannut tai ottanut esiin seuraavat elementit Kolinportin rakennuksen suojeluarvoihin liittyen:

- Rakennuksessa ei ole kyse pelkästä huoltoasemasta, vaan se toimii laajasti palvelujen tuottajana keskeisen liikennevirran äärellä.
- Kolinportin arkkitehtoninen ja maisemallinen arvo on tuotu esiin paitsi useissa julkaisuissa myös voimassa olevissa kaavoissa; maakuntakaavassa merkinnällä ma/km (maakunnallisesti merkittävä rakennetun kulttuuriympäristön kohde) ja osayleiskaavassa merkinnällä kh (rakennushistoriallisesti, historiallisesti tai taajamakuvan kannalta arvokas rakennus)

Edellä mainittujen perusteiden osalta Kiinteistöyhtiö viittaa aiemmin antamaansa vastineeseen ja toteaa tiivistetysti ensinnäkin, että purkamisluvan myöntämisedellytyksissä tulee pitäytyä puhtaassa oikeusharkinnassa eikä arviointiin tule sekoittaa muita perusteita kuin lain mukaisia elementtejä. Kiinteistöyhtiö on todennut jo aiemmin, etteivät esimerkiksi palvelujen tuottamiseen liittyvät näkökohdat ole lain mukaisia arvioinnissa huomioitavia seikkoja eikä tällaisille siten voida antaa tilaa lupaharkinnassa.

Kolinportin arkkitehtonisesta ja maisemallisesta arvosta on niin ikään lausuttu jo edellisessä vastineessa.

On kiistatonta, että Kolinporttia koskien on suojeluarvoihin viittaavat kaavamerkinnt paitsi maakuntakaavassa, myös osayleiskaavassa. Kyse ei ole kuitenkaan rakennussuojelumerkinntistä, eivätkä nämä merkinnt itsessään rajoita rakennuksen purkamista. Vireillä olevassa asemakaavoituksessa ei ole myöskään päädytty rakennuksen purkamista estävään suojelumerkinntään eikä suojeluarvon tarkempaa tutkimista tai selvittämistä verrattuna osayleiskaavaan ole tehty. Asemakaavaluonnoksessa on päädytty merkinntään, jonka mukaan rakennuksen ominaispiirteet on pyrittävä mahdollisuuksien mukaan säilyttämään korjaus- ja muutostöissä ja rakennuksen suojeluarvojen osalta on tukeuduttu samaan aineistoon kuin yleiskaavassa. Tiedossa on ollut myös erilaiset maininnat arkkitehtonisissa julkaisuissa ja vastaavissa. Näiden suojeluarvoa indikoivien seikkojen perusteella on kuitenkin päädytty kunnan asemakaavaa koskevassa harkintavallassa ainoastaan edellä mainittuun, purkamisen sallivaan, kaavamerkinntään. Kolinporttiin ei siten liity sellaisia suojeluarvoa indikoivia seikkoja, joita ei siis olisi jo tutkittu ja joiden perusteella ei olisi jo tehty ratkaisuja. Siten purkamisluvan myöntäminen ei merkitsisi minkään vielä selvittämättömän / tutkimattoman rakennettuun ympäristöön liittyvän arvon hävittämistä.

3. Kiinteistöyhtiön korjauskustannusarvio ja kunnan teettämä selvitys korjauskustannuksista

Useissa aiemmin annetuissa lausunnoissa on kyseenalaistettu Kiinteistöyhtiön teettämä korjauskustannusarvio. Kiinteistöyhtiö on aiemmin todennut, että noin 3,7 Me kustannusarvio (korjauskustannusarvio-raportti 18.10.2024) kattaa kohteen korjaukset riittävän laajasti asianmukaista, turvallista, terveellistä ja taloudellista rakennusta ajatellen. Kyse on siten

sellaisista kustannuksista, joilla aidosti turvattaisiin rakennuksen käyttö jatkossakin. Sen sijaan korjaustarvekatselmus-raportin (15.8.2024) mukainen kustannusarvio (517 000 euroa,) kattaa vain kriittiset toimenpiteet. Suojeluarvon osalta arvioinnissa tulee pitäytyä sellaisissa toimenpiteissä ja niiden kustannuksissa, jotka ovat tarpeen rakennuksen pitkäikäiselle säilymiselle jatkossakin eli tässä tapauksessa 18.10.2024 mukaisessa kustannusarviossa.

Juuan kunta on puolestaan teettänyt edellä mainitun korjaustarvekatselmusraportin (15.8.2024) pohjalta tavoitehintalaskelman (Protiimi Oy), johon kunta lausunnossaan vetoaa ja katsoo sen osoittavan, että Kiinteistöyhtiön kustannusarvio on eräissä aiemmin annetuissa lausunnoissa todetulla tavalla ylinoitettu.

Tavoitehintalaskelma on tehty samalla ohjelmalla kuin Kiinteistöyhtiön tavoitehintalaskelma (18.10.2024).

Kiinteistöyhtiön ymmärryksen mukaan kunnan laskelman taustatyönä ei ole käyty paikan päällä katselmoimassa kohdetta, vaan se perustuu pelkästään Kiinteistöyhtiön itsensä teettämään korjaustarvekatselmuksen raporttiin. Kiinteistöyhtiön laskelman taustalla on sen sijaan asianmukaisesti kohteen katselmointi ja tietysti kohteen parhaiten tuntevien eli Kiinteistöyhtiön edustajilta ja osakkailta saatu tieto. Tämä tulee ottaa huomioon Protiimin laskelmaa arvioidessa.

Lisäksi Protiimin arviosta on jätetty uudiskohteen laskelma pois, mikä heikentää sen vertailukelpoisuutta. Korjausohjelmasta on voitu jättää pois toimenpiteitä, kuten salaojitus, joka taas on mukana uudiskohteessa, jolloin korjausaste näyttää todellista pienemmältä. Protiimin laskelman mukainen korjausaste ei kuvaa todellisuutta, jos uudiskohteessa olevia rakenneosia on jätetty pois korjauskohteesta.

Edelleen Protiimin laskelman osalta on epävarmaa, mitä toimenpiteitä siihen on laskettu mukaan ja siten myös millaiseen tietoon tai ratkaisuihin perustuen laskelma on tehty. Laskelmasta itsestään tämä ei selviä.

Kiinteistöyhtiön laskelmaa varten on puolestaan tehty selkeät perustellut ja yksilölliset ratkaisut laskelman pohjaksi valituista toimenpiteistä. Kiinteistöyhtiön laskelmaan on laadittu myös sanallinen selvitys, josta ilmenee laskelmassa huomioidut toimenpiteet. Koska tällaista ei ole Protiimin laskelmassa, on epäselvää, mistä ero johtuu. Kiinteistöyhtiön tulkinnan mukaan kyse saattaa olla kuitenkin seuraavista tekijöistä:

Rakennuttajakustannukset

- Suunnittelu- ja tutkimuskuluissa on 142 000 euron ero.
 - o Kohde on lausuntojen mukaan arkkitehtonisesti merkittävä, mikä lisää suunnittelun haastavuutta ja kustannuksia. Tämä on huomioitu Kiinteistöyhtiön laskelmassa.
 - o Lisäksi Kiinteistöyhtiö on huomioinut näissä kuluissa energiakorjausten erilaisia selvityksiä ja suunnittelua.
 - o Kohde on rakenteiltaan ja muodoltaan poikkeuksellinen, mikä lisää suunnittelun työmäärää ja siten kustannuksia

- Arkkitehtonisesti hyvin poikkeavan ja monimutkaisen kohteen rakennuttaminen sekä työmaa-aikainen laadunvalvonta on myös tavanomaista korjaushanketta kalliimpi
- Edellä mainituista huolimatta Kiinteistöyhtiön laskelmassa rakennuttajan kustannukset on laskettu ohjelmiston oletuksilla, eikä kustannuksia olla nostettu. Protiimin laskelmassa rakennuttajakustannusten perustana olevaa prosentiosuutta hankkeen kokonaishinnasta on ilmeisesti laskettu alaspäin jostakin syystä.

Rakennustekniset työt

- Protiimin arvioissa aluetöihin on laskettu 77 000 euroa, Kiinteistöyhtiön arvioissa 93 000 euroa. Kiinteistöyhtiön arvio sisältää piha-alueen ja asfaltoinnin uusimista.
- Protiimin laskelmassa ei ole lainkaan rakennuksen maatöitä, Kiinteistöyhtiön laskelmassa näille on laskettu 69 000 euroa, joka sisältää salaojituksen ja sen vaatimat kaivu- ja täyttötöyt. Ilmeisesti Protiimin laskelmassa on jätetty salaojitus pois. Uudiskohteessa on todennäköisesti huomioitu salaojitus ja sen jättäminen pois korjauksessa vääristää korjausastetta. Ilmeisesti tästä syystä uudiskohteen laskelma on jätetty pois.
- Perustukset ja kellarin erikoisrakenteet Protiimin laskelmassa ovat alle 1 000 euroa, Kiinteistöyhtiön laskelmassa näille on laskettu 127 000 euroa
- Runko- ja vesikattorakenteissa eroa on 80 000 euroa. Hinnasta päätellen Protiimin laskelmassa on laskettu vain vesikattojen uusinnat, Kiinteistö-yhtiön laskelmassa on huomioitu vesikatteiden lisäksi rungon lisälämmöneristämistä osana energiakorjausta. Lisäksi Kiinteistöyhtiön laskelmassa on huomioitu julkisivun vaurioiden korjaus ja huoltomaalaus.
- Täydentävissä rakenteissa kustannuseroa on 216 000 euroa. Kiinteistöyhtiön laskelmassa on huomioitu tältä osin julkisivun lämpölasielementtien korjaus osana energiakorjausta sekä muiden ikkunoiden ja ovien uusimista.
- Sisäpuolisten pintarakenteiden osalta Protiimin laskelman kustannus on 259 000 euroa Kiinteistöyhtiön laskelman kustannuksen ollessa 469 000 euroa. Kiinteistöyhtiön laskelmassa on huomioitu seinä- ja kattopintojen uusiminen sisäpuolelta tehtävän lisälämmöneristysten vuoksi, mikä nostaa kustannuksia.
- Protiimin laskelmassa kalusteet, varusteet ja laitteet on laskettu olevan 58 000 euroa, Kiinteistöyhtiön laskelmassa 114 000 euroa. Kiinteistöyhtiön laskelmassa on huomioitu ammattikeittiön kalusteet, kylmiöiden uusinnan sekä ravintolan kalustuksen (tiski), joiden

kustannus itsessään on jo lähes 100 000 euroa. Loput koostuvat lähinnä märkätilojen kalusteista.

- Työmaan käyttö- ja yhteiskustannusten (sisältäen esimerkiksi työmaatekniikan, sosiaalilat, kontin, vuokrattavat laitteet ja koneet) ero on 183 000 euroa. Kiinteistöyhtiön laskelmassa on huomioitu laajempien korjaustöiden ja pidemmän työmaan keston perusteella korkeammat kustannukset. Korjattavia rakenteita on myös enemmän, joka nostaa vuokratkaluston kustannuksia.
- Kiinteistöyhtiön laskelmassa on huomioitu LVI- ja sähköjärjestelmän uusiminen. Laskentaohjelmisto huomioi näiden suorittamiseksi välttämättömiä rakennustekniikan aputoita (kuten reikien, aukkojen ja läpivientien teko, roilotukset ym) rakennusteknisiin töihin.

LVI-työt

- Protiimin laskelmassa yhteensä 297 000 euroa ja Kiinteistöyhtiön laskelmassa 770 000 euroa
- Kuten korjaustarvekatselmoinnin liitteenä olevassa käyttöikälaskelmassa on esitetty, vesi- ja viemärijärjestelmä on ylittänyt tai ylittämässä teknisen käyttöikänsä. Myös toistuvat vesivuodot kielivät teknisen käyttöiän ylityksestä. Kiinteistöyhtiön laskelmassa on tämän vuoksi huomioitu perusparannuksen yhteydessä LVI-järjestelmän uusinta.
- Lämmityslaitteiden osalta Protiimin laskelman kustannus on 48 000 euroa ja Kiinteistöyhtiön osalta 129 000 euroa. Kiinteistöyhtiön laskelmassa on huomioitu lämmitysmuodon uusiminen, jossa ilmalämmityksestä vaihdetaan energiatehokkaampaan ratkaisuun. Lisäksi, kun rakennuksen nykyiset ilmalämmityskoneet ovat yhtiöllä leasing-sopimuksella, on laskelmassa huomioitu uusien laitteiden hankinta.
- Vesi- ja viemäritöihin on Protiimin laskelmassa huomioitu 49 000 euroa, Kiinteistöyhtiön laskelmassa 169 000 euroa. Kiinteistöyhtiön laskelmassa on huomioitu järjestelmän uusiminen.
- Ilmanvaihtotöihin arvioitu kustannus on Kiinteistöyhtiön laskelmassa 290 000 euroa Protiimin arvion ollessa 134 000 euroa. Kiinteistöyhtiön laskelmassa on huomioitu lämmitysmuodon vaihdon yhteydessä ilmanvaihtokanaviston muutoksia sekä iv-koneen uusiminen.
- Edellä mainituissa kustannuserissä olevat merkittävät erot muodostavat myös muiden putkitöiden ja muiden iv-töiden kustannuseron näiden muodostuessa laskennallisesti edellisten pohjalta.

Sähkötyöt

- Korjaustarvekatselmuksen liitteenä olevassa käyttöikälaskelmassa näkyy, että sähköjärjestelmä on kokonaisuudessaan ylittänyt teknisen käyttöikänsä. Kiinteistöyhtiön laskelmassa laskettu sähköjärjestelmän täydellinen uusiminen järjestelmän oletuksilla ja tilojen käyttötarkoituksen mukaisella sähköistyksellä ja valaistuksella.
- Valaistuksen osalta Protiimin kustannusarvio on 195 000 euroa ja Kiinteistöyhtiön 309 000 euroa. Kiinteistöyhtiön laskelmaan sisältyy valaisimien ja johtojen uusiminen ja lisäksi laskelmassa on huomioitu, että kohteen korkeus ja arkkitehtuurisuus lisää osassa tiloista vaatimuksia valaistukselle ja siten kasvattaa kustannuksia.
- Sähkön jakelun osalta Kiinteistöyhtiön laskelmassa kustannukseksi on arvioitu 11 000 euroa, Protiimin arviossa 4 000 euroa. Kiinteistöyhtiön laskelmassa on huomioitu sähkönjaon uusinta roilotuksineen, aukotuksineen yms.
- Sähkökeskusten osalta Kiinteistöyhtiön laskelmassa kustannukseksi on arvioitu 35 000 euroa, Protiimin arviossa 10 000 euroa. Kiinteistöyhtiön arviossa on huomioitu keskusten ja nousujohtojen uusiminen.
- Muun sähkön kustannukset Protiimin laskelmassa ovat 81 000 euroa ja Kiinteistöyhtiön 168 000 euroa. Kiinteistöyhtiön laskelmassa on huomioitu esimerkiksi keittiön vaatimat erikoisemmat sähkötyöt, työmaa-aikaiset sähköasennukset, paloilmoitinjärjestelmä, kulunvalvonta, rikosilmoitus sekä videovalvonta.

Muut kustannukset

- Protiimin hankevaraus on 42 000 euroa ja Kiinteistöyhtiön 186 000 euroa. Haahtelan oman ohjeen sekä yleisen tiedon mukaan korjaushankkeissa hankevaraus kannattaa asettaa 4–6 % rakennuksen hinnasta. Kiinteistöyhtiön laskelmassa on käytetty varovaisesti arvioituna 5 % johtuen rakennuksen poikkeuksellisesta arkkitehtuurista ja monimuotoisuudesta. Protiimin laskelmassa hankevaraus on 2 %, joka on tyyppillinen uudiskohteessa.

Yhteenveto

Yhteenvetona kustannuseroista voidaan todeta, että

- Suunnittelu, tutkimus, rakennuttaminen ja valvonta on laskettu Protiimin kustannusarviossa oletusarvoja kevyemmin, vaikka kyseessä on vaativa kohde
- Protiimin kustannusarviossa salaojitus on jätetty pois
- Protiimin kustannusarviossa lämmöneristys on jätetty pois. Lämmöneristyksestä aiheutuu eroja myös sisäpintoihin, mikä kasvattaa eroa edellen.
- Protiimin arviossa lämpölasielementtien (lasijulkisivu) uusimista ei ole ilmeisesti huomioitu

- Protiimin arvioissa ei ole ilmeisesti huomioitu ammattikeittiön kalustusta ja ravintolan kalusteita.
- Protiimin arvioissa lämmitysmuodon vaihtoa ei ole laskettu
- Protiimin arvioissa ilmanvaihtoon ei ole huomioitu tehtävän merkittäviä muutoksia
- vesi- ja viemäerijärjestelmän korjausasteessa merkittäviä eroja
- sähköjärjestelmän korjausasteessa merkittäviä eroja
- Protiimin laskelmassa hankevaraus on tavanomaista korjaushanketta pienempi, vaikka kohde on tavanomaista vaativampi.

Kiinteistöyhtiön laskelman on edellä todetuilla perusteilla katsottava perustuvan parhaaseen tietoon ja siinä on katsottava otetun parhaalla tavalla huomioon mahdollisimman perustellusti ja yksilöllisesti kohteen todelliset korjaus- ja uusimistarpeet sekä kohteen erityisominaisuudet. Kysymys ei ole rakennuksen ylikorjaamisesta, vaan tosiasiallisesti tarpeellisista toimenpiteistä, sisältäen perustellusti osin myös järjestelmien tai vastaavien uusimiset. Protiimin laskelman voidaan puolestaan katsoa aliarvioivan korjaustarvetta ja jättäneen huomiotta tiettyjen järjestelmien ja rakenneosien puhtaat uusimistarpeet. Korjauskustannuksia tulee tässä yhteydessä arvioida suhteessa siihen, millä toimenpiteillä rakennus olisi tosiasiallisesti ja kestävästi mahdollista suojella siten, että siellä voitaisiin harjoittaa kannattavaa toimintaa.

4. Kannanotot kunnan johtopäätöksiin

Kunta on edellä kohdissa 2 ja 3 tiivistetysti esiin tuotujen seikkojen perusteella lausunut johtopäätöksensä (kohdat 1-4), joihin Kiinteistö Oy Kolinportti antaa seuraavat kannanotonsa (kursivilla):

1. Purkamiseen voidaan ryhtyä vain, mikäli mitkään ensisijaiset keinot 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. Mahdollinen ostajaehdokas ja neuvottelut tulee tuoda avoimesti esiin.

Purkamisen maankäyttö- ja rakennuslain 139 §:n mukaisia edellytyksiä on käsitelty Kiinteistöyhtiön aiemmassa vastineessa. Purkamisen edellytyksiä tulee arvioida vain ja ainoastaan mainitun lainkohdan mukaisesti. Laki ei sellaisenaan edellytä purkamisluvan myöntämiseksi, että rakennukselle olisi ensisijaisesti pyrittävä löytämään esimerkiksi uusi käyttäjä, omistaja tai uusi käyttötarkoitus. Lainsäädäntö edellyttää, että purkaminen ei merkitse suojeluarvojen menettämistä. Suojeluarvojen olemassaolon osalta voidaan osaltaan arvioida sitä, olisiko tai onko rakennukselle jollakin keinolla luotavissa uutta käyttöä.

Kiinteistöyhtiö on saanut joitain yhteydenottoja rakennuksesta kiinnostuneilta tahoilta. Mitkään yhteydenotot tai rakennuksen vapaamuotoinen katselmointi eivät ole johtaneet minkäänlaisiin neuvotteluihin. On huomattava, että edellä ja Kiinteistöyhtiön aiemmassa vastineessa todetulla tavalla rakennuksen korjauskustannukset ovat huomattavat ja mahdollisuudet harjoittaa kannattavaa liiketoimintaa rakennuksessa sen nykyisen ja vireillä olevassa asemakaavassa säilytetyn käyttötarkoituksen (liike- ja huoltoasemarakennus) mukaisesti ovat heikot. Rakennukselle tai kiinteistölle ei siten realistisesti ole löydettävissä uutta omistajaa, koska rakennukselle tai sen toiminnalle ei ole olemassa järkeviä taloudellisia reunaehtoja. Kyse ei siten ole rakennuksen hinnoittelusta, vaan jo pelkästään rakennuksen kunnosta ja liiketoiminnan edellytysten puuttumisesta kyseisessä sijainnissa.

Kiinteistöyhtiö ei ole asettanut kiinteistön myynnille kohtuuttomia ehtoja. Kiinteistöyhtiön ainoana tarkoituksena ja myös velvollisuutena potentiaalisena myyjänä on tuoda esiin kaikki yhtiöön, kiinteistöön ja rakennukseen liittyvät mahdollisesti kauppaan vaikuttavat seikat, tässä tapauksessa erityisesti korkeat ylläpitokustannukset sekä laaja korjaus- ja uusimistarve. Kiinteistöyhtiö luonnollisesti edellyttää, että mahdollinen ostaja ottaisi näistä vastuun mahdollisessa kaupassa. Alustavat keskustelut tai kiinnostuksen osoitukset Kolinportin ostamista kohtaan, ovat jääneet sillensä kun rakennuksen korjausvelan tilanne ja ylläpitokustannukset on avattu tiedustelijoille.

Rakennuksen omistajalta ei voida purkamisluvan myöntämiseksi vaatia mitään tiettyjä tai tietynlaajuisia toimenpiteitä rakennuksen uuden käytön tai uuden omistajan löytämiseksi, vaan tällaisia koskeva vaatimus liittyy osaksi suojeluarvon olemassaoloa; sitä, onko rakennuksella edellytyksiä myös tulevaisuudessa. Tällaiset vaatimuksetkin on suhteutettava siihen, miten tärkeinä rakennuksen rakennushistoriallisia tai vastaavia arvoja on pidettävä ja toisaalta rakennuksen elinkelpoisuuden taloudellisiin ja talous-maantieteellisiin realiteetteihin. Kolinportin uuden käytön löytymiseksi on katsottava tehdyn riittävästi ja toisaalta yhteydenottojen vähäisyyden ja sen, etteivät ne ole johtaneet yhtään pidemmälle neuvotteluihin, ilmentävän myös sitä tasoa, jota uuden käytön löytymiseksi on perusteltua vaatia.

4. Rakennuksen suojelutarpeen arviointi asemakaavassa ei ole ehdotonta edellytystä. Asemakaavaprosessit saattavat kestää useita vuosia ja hallintolain mukaan hallintoasia on ratkaistava ilman asiatonta viivytystä. Lupaprosessi ei siis voi kestää teoriassakaan useita vuosia sillä perusteella, että asia voitaisiin ratkaista asemakaavassa.

Rakennuksen purkamisluvan myöntäminen ja asemakaava (rakennuksen suojelun osalta) ovat kaksi toisistaan erillistä prosessia, niillä on eri tarkoitus ja niitä koskevat eri säännökset. Purkamislupa ratkaistaan ja tuleekin ratkaista sinällään lopullisesti itsenäisenä päätöksenä asemakaavoituksesta riippumatta. Purkamislupahakemuksen käsittelyä ei ole mahdollista jättää lepäämään asemakaavoituksen ajaksi. Asemakaavoituksen (vireillä olevan tai vireille mahdollisesti saatettavissa olevan) merkitystä purkamisluvan myöntämisedellytysten kannalta on käyty läpi Kiinteistöyhtiön aiemmassa vastineessa. Kuten siinä on todettu, tässä tapauksessa on

katsottava, ettei nyt vireillä oleva asemakaavoitus indikoi sellaisia suojeluarvoja, jotka estäisivät purkamisen lain tarkoittamalla tavalla.

5. Lopuksi

Kiinteistöyhtiö toteaa edellä todetuin perustein ja aiemman vastineensa perusteella, ettei purkamisluvan myöntämiselle sen näkemyksen mukaan ole estettä ja siten purkamislupa on myönnettävä.

6. Allekirjoitukset

Juuka 15.1.2025

Kiinteistö Oy Kolinportti

Jani Pakarinen
Hallituksen puheenjohtaja

Antti Pölönen
Hallituksen jäsen

Sami Pakarinen
Hallituksen jäsen

Pasi Vornanen
Hallituksen jäsen

Seuraavat dokumentit on allekirjoitettu torstai 16. tammikuuta 2025



Vastine Juuan kunnan lausuntoon
purkamisluvasta.pdf
(31566 byte)
SHA-512: 57c5d16fefc1af68706dcd7400994b4c41d7
6e64592e3e82521bb30514fef9f3fa6002fdb99cefff19
82bf91e97868570dcc85fcd9854ff9214b500ae71242

Allekirjoitukset

16.1.2025 6.33.32 (CET)



Jani Samuli Pakarinen

Allekirjoitettu eID: llä (Finnish Trust Network)

16.1.2025 13.43.57 (CET)



Sami Oskari Pakarinen

Allekirjoitettu eID: llä (Mobiilivarmenne)

15.1.2025 13.38.02 (CET)



Antti Matti Samuli Pölönen

Allekirjoitettu eID: llä (Finnish Trust Network)

15.1.2025 13.21.34 (CET)



Pasi Juhani Vornanen

Allekirjoitettu eID: llä (Mobiilivarmenne)



Allekirjoituksen on sertifioinut Assently



Vastine Juuan kunnan lausuntoon purkamisluvasta.pdf

Tämän tosittien aitouden varmistaminen voidaan tehdä skannaamalla oheinen QR-koodi. Voit tehdä tämän myös käymällä <https://app.assently.com/case/verify>
SHA-512:
f25b3e4a09d91a3629551f97c89aac283fcc2f6fbeb14fb802f3c472719c9ccdca79a276fccd4bd0bda4b2431f189a7f240db7f1b7ed736ae60fd6dc5f6b6657



Tästä tositteesta

Tämä dokumentti on allekirjoitettu Assently-palvelulla. Sähköisesti tunnistetun allekirjoituksen katsotaan olevan sähköisesti varmennettu. Suomen laki vahvasta sähköisestä tunnistamisesta ja sähköisistä allekirjoituksista 1/9/2009 määrittää, että sähköinen allekirjoitus on yhtä pätevä kuin perinteinen fyysinen allekirjoitus.

Assently AB, Org Nr 556828-8442
Assently AB | Hölländargatan 20, 111 60 Tukholma