

Valmistelijat: Maankäyttöjohtaja Juhana Hiironen

#### Liite 4: Kansakoulunkadun suojelumerkintä ja sen vaikutukset sekä Juholan kiinteistökehityspotentiaali

Kansakoulunkadun vanhan koulurakennuksessa on sr-11 suojelumerkintä. Suojelumerkintä on tullut hyväksytyksi vuonna 2019 lainvoiman saaneessa asemakaavassa. Merkintä koskee rakennuksen ulkokuorta (kaupunkikuva, edustaa aikansa kouluarkkitehtuuria jne). Rakennuksen sisäosia saa kuitenkin muokata, eli kyseessä ei ole ns. tiukka suojelu (vrt. Sibeliuksen Ainola).

Käytännössä suojelumerkinnän poistamiseen tarvitaan erittäin vahvat perustelut. Jos kaupunki voisi objektiivisesti arvioida, ettei rakennus ole kunnostettavissa, olisi suojelumerkinnän purkua mahdollista lähteä hakemaan. Tällöin kohteeseen tehtäisiin puolueeton inventointi, jonka lopputuloksena tulisi olla se, että rakennus on siinä kunnossa, ettei sen korjaaminen ole mahdollista (purku ainoa vaihtoehto). Tällöin voitaisiin vastuualuemuseolle esittää suojelun purkamista. Käytännössä tämä vaihtoehto ei ole mahdollinen, sillä meillä on jo tehty suunnitelma, miten rakennus korjataan.

Toinen vaihtoehto olisi kaavamuutos, jossa viimekädessä valtuusto voisi päätyä (vastuualuemuseon vastustuksesta huolimatta) purkamaan suojelun. Kaavamuutoksessa pitäisi luonnollisesti päätyä kyseiseen ratkaisuun joko siitä syystä, ettei rakennusta voi korjata, tai, että sen suojeluarvot ovat menneet. Koska nyt käsillä ei ole kumpaakaan perustetta, olisi erittäin todennäköistä, että kyseisestä päätöksestä valitettaisiin menestyksekkäästi. Edellä mainituista syistä johtuen, kaavoitus ei näe suojelumerkinnän poistamiselle edellytyksiä.

Koska rakennus on ja pysyy suojeltuna, voi siihen liittyä tulevia hoitovelvoitteita. Mikäli rakennusta ei kunnosteta kouluksi, jää se ränsistymään yleisten alueiden läheisyyteen. Joidenkin vuosien kuluttua voi tulla eteen tilanne, että rakennus rumentaa ympäristöä tai muodostuu esimerkiksi vaaralliseksi, jolloin rakennusvalvonta voi olla velvollinen edellyttämään sen kunnostamista tarvittaessa hallintopakkekeinoin (vrt. Linnunlaulu, Aulis Juneksen tapaus).

Vanhan huonokuntoisen koulurakennuksen myynti kiinteistökehityshankkeeksi (muuttaminen asumiskäyttöön, tms.) on hyvin epätodennäköinen skenaario.

Juholan koulun alla olevan maan jatkojalostamiselle on sen sijaan edellytyksiä, mikäli ko. rakennusta ei hyödynnetä kaupungin palveluverkoissa. Juholan koulun rakennusta ei ole suojeltu, ja mikäli kyseinen rakennus puretaan, on sen alla oleva tontti erinomainen laadukkaalle kaupunkiasumiselle. Nykyisellä tonttitehokkuudellakin pelkän tontin arvo asumiskäytössä on noin kaksi miljoonaa euroa. Kohteen kirjanpitoarvo on noin 1,3 M€.