

ASIA	Poikkeamispäätös
RAKENNUSPAIKKA	781-420-0005-0114 Leppäkorventie 16
Kiinteistön nimi	Opinahjo
Pinta-ala	223704 m ²
Kaavatilanne	Asemakaava 53
HAKIJA	Kiinteistö Oy Sysmän Vuokratalo Sysmäntie 35, 19700 Sysmä
TOIMENPIDE	Kerrostalon purkaminen.
Hakijan perustelut	Poikkeamista haetaan rakennuksen purkamiseksi alueella, jolla voimassa olevassa yleiskaavassa kohteeseen kohdistuu kulttuuriympäristöä koskeva sk-merkintä ja jossa alueen rakennuskantaa koskevat suojelutavoitteet on otettava huomioon. Poikkeamisen kohteena on rakennuksen säilyttämistä puoltava kaavallinen tavoite. Hakemuksen kohteena olevan rakennuksen purkaminen vähentää osaltaan alueen alkuperäistä rakennuskantaa, minkä vuoksi hankkeella katsotaan olevan vaikutusta alueen kulttuuriympäristöarvoihin. Poikkeamista perustellaan rakennuksen erittäin heikolla teknisellä kunnolla, laajoilla kosteus- ja mikrobivaurioilla, käyttöikänsä päässä olevilla taloteknisillä järjestelmillä sekä rakennuksessa todetuilla haitta-aineilla. Rakennuksesta laadittujen selvitysten perusteella rakennuksen käyttövesi-, viemäri-, sähkö- ja ilmanvaihtojärjestelmät ovat laajan uusimisen tarpeessa. Rakennuksessa on todettu kosteus- ja mikrobivaurioita useissa tiloissa sekä asbestia sisältäviä rakenneosia useissa rakennusosissa. Rakennuksen korjaaminen edellyttäisi käytännössä erittäin laajaa peruskorjausta, johon sisältyisi haitta-ainepurkuja, talotekniikan uusiminen sekä merkittäviä rakenneteknisiä korjauksia. Hakijan näkemyksen mukaan rakennus on teknisesti korjattavissa, mutta korjaaminen ei ole teknistaloudellisesti tarkoituksenmukaista. Korjaustoimenpiteiden laajuus muodostuisi poikkeuksellisen suureksi suhteessa rakennuksen nykyiseen kuntoon, käyttöarvoon ja jäljelle jäävään tekniseen käyttöikään. Poikkeamiselle on olemassa rakentamislain 57 § tarkoittamat erityiset syyt, jotka perustuvat rakennuksen laajaan korjaustarpeeseen, terveellisyyteen, turvallisuuteen, haitta-aineisiin sekä korjaamisen teknistaloudelliseen kohtuuttomuuteen. Hakijan näkemyksen mukaan poikkeaminen ei aiheuta merkittävää haittaa alueiden käytön muulle järjestämiselle eikä estä alueen tulevaa asemakaavoitusta. Rakennuksen nykyinen kunto huomioon ottaen sen säilyttäminen ei ole tarkoituksenmukainen keino alueen kehittämisen tai rakennuskannan ylläpitämisen kannalta.
Poikkeamiset	Poikkeamista haetaan rakentamislain 55 § 1 momentista, jonka mukaan rakennusta tai sen osaa ei saa ilman lupaa purkaa asemakaava-alueella tai alueella, jolla yleiskaavassa niin määrätään

Kuuleminen

Naapurit on kuultu, hakemuksesta ei ole huomautettu.

LAUSUNNOT

Lausunnon antaja
Lausuntopvm
Sisältö

Lupa- ja valvontavirasto
28.07.2026

Lausunto poikkeamishakemuksesta, poikkeaminen yleiskaavamerkinnästä/määräyksestä, rakennuksen purkaminen Sysmän kunta (rakennusvalvonta/rakennustarkastaja) on pyytänyt lausuntoa Lupa- ja valvontavirastolta lausuntoa poikkeamishakemuksesta koskien rakennuksen purkamista osoitteessa Leppäkorventie 16, Sysmä. Hakemus koskee kiinteistöä 781-420-5-114.

Poikkeamishakemusasiakirjojen mukaan poikkeamista haetaan rakennuksen purkamiseksi alueella, jolla voimassa olevassa osayleiskaavassa kohteeseen kohdistuu kulttuuriympäristöä koskeva sk-merkintä ja jossa alueen rakennuskantaa koskevat suojelutavoitteet on otettava huomioon.

Asiakirjoihin liitetyn asemapiirroksen mukaan purkaminen kohdistuu 3-kerroksiseen asuinkerrostaloon, jossa on 18 asuntoa.

Lupa- ja valvontavirasto (LVV) on tutustunut em. lausunnolla olevaan poikkeamishakemukseen sekä siihen liittyvään materiaaliin ja lausuu siitä seuraavaa:

Maakuntakaava:

Hakemuksen kohteena olevan rakennus sijoittuu Päijät-Hämeen maakuntakaavassa osoitetulle taajamatoimintojen alueelle (A).

Yleiskaava:

Suunnittelualueella on voimassa oikeusvaikutteinen Sysmän taajaman osayleiskaavan muutos ja laajennus, joka on hyväksytty kunnanvaltuustossa vuonna 2021. Yleiskaavamerkinnän sk selitys/määräys on seuraava: Kulttuurihistoriallisesti merkittävä kohde/-alue. Alueelle tai kohteeseen kohdistuvat toimenpiteet tulee suunnitella siten, että kulttuurihistoriallisia tai maisemallisia arvoja ei heikennetä. Indeksinumero viittaa kaavaselostuksen kohdenumerointiin. (Poikkeaminen koskee ko. merkintää/määräystä).

Asemakaava:

Voimassa olevassa asemakaavassa ko. rakennukseen ei kohdistu säilyttämiseen tai suojelemiseen liittyviä merkintöjä/määräyksiä. Asemakaavassa rakennus sijoittuu asuinkerrostalojen korttelialueelle (AK).

Yleistä:

Alueella on käynnissä asemakaavan muutosprosessi (asemakaavaehdotus on ollut nähtävillä kesällä 2025). Alueellinen vastuumuseo on antanut ko. poikkeamislupahakemuksesta 9.7.2026 päivätyn lausunnon. Lausunnossa on todettu mm. seuraavaa: "Ehdotusvaiheessa Leppäkorventien kerrostaloille on esitetty s-1 merkintää, jonka määräys kuuluu: Rakennuslupa-alueella olevista rakennuksista huomioidaan rakennusoikeuksissa vain yhden kerroksen ala. Olemassa olevissa rakennuksissa sallitaan korjaus- ja muutostyöt. Ennen merkittäviä muutoksia tai rakennuksen purkamista tulee pyytää vastuumuseon lausunto 30 päivää ennen luvan myöntämistä. Museo on

18.6.2025 päivätyssä ehdotusvaiheen lausunnossaan edellyttänyt määräyksen muuttamista muotoon: Suojeltava alueen osa, rakennuksia ei saa purkaa. Muutostyöt ovat sallittuja, mutta alueella toteutettavien muutostöiden tulee turvata alueen maisemallisten arvojen ja kyläkuvan säilyminen. Korjaus- ja muutostöiden suunnitelmista tulee pyytää lausunto museoviranomaiselta."

Lisäksi museon em. poikkeamislupahakemuslausunnosta ilmenee, että museo on todennut rakennuksen olevan korjauskelpoinen. Museo lausunnossaan edellyttää asian käsittelyä asemakaavoituksen kautta asemakaavamuutoksen voimaantulon jälkeen sekä kehottaa laatimaan asianmukaisen kuntotutkimuksen sekä koko kerrostalokokonaisuutta käsittelevän rakennushistoriaselvityksen.

Johtopäätökset:

Alueidenkäyttölain 42 §:n mukaan yleiskaava on ohjeena laadittaessa ja muutettaessa asemakaavaa sekä ryhdyttäessä muutoin toimenpiteisiin alueiden käytön järjestämiseksi. Viranomaisten on suunnitellussaan alueiden käyttöä koskevia toimenpiteitä ja päättäessään niiden toteuttamisesta katsottava, ettei toimenpiteillä vaikeuteta yleiskaavan toteutumista.

Poikkeamisen myöntämisen edellytyksistä on säädetty rakentamislain 57 §:ssä. Lupa- ja valvontavirasto muistuttaa, että poikkeamislupa voidaan myöntää vain, jos luvan myöntämisen laissa säädetty poikkeamisen oikeudelliset edellytykset täyttyvät ja jos lisäksi on olemassa rakentamislain 57 §:n 1 momentissa tarkoitettu erityinen syy. Muussa tapauksessa poikkeamislupahakemus on hylättävä.

Lupa- ja valvontavirasto katsoo, että asemakaavan muutosprosessin ja selvitysten tilanne huomioiden, olemassa olevan rakennuskannan purkaminen tai säilyttäminen tulee ratkaista vireillä olevassa asemakaavaprosessissa riittäviin selvityksiin ja vaikutusarviointeihin perustuen. Asemakaava-alueilla tarpeen mukainen rakennussuojelu toteutetaan ensisijaisesti asemakaavan suojelumääräyksillä. Lupa- ja valvontavirastolla ei käytettävissä olevilla tiedoilla ole muuta lausuttavaa poikkeamishakemuksesta.

Lausunnon antaja
Lausuntopvm
Sisältö

Maankäytön suunnittelija

31.07.2026

Lausunto poikkeamishakemuksesta kerrostalon purkamiseksi
(Leppäkorventie 16)

Kohde sijaitsee Koulun alueen asemakaavamuutoksen suunnittelualueella. Kaavamuuotos on tullut vireille marraskuussa 2023. Kunnanhallitus on kokouksessaan 13.11.2023 § 309 hyväksynyt hanketta koskevan osallistumis- ja arviointisuunnitelman, jossa kaavoitustyön yhdeksi tavoitteeksi on määritelty "Yleiskaavassa kulttuurihistoriallisesti merkittäviksi (sk-57) merkittyjen vuokrakerrostalojen alueen käyttötarkoituksen ja kaavamerkintöjen määrittäminen" lisämaininnalla "Kerrostalot pääosin purettuja ja purkutarve on ajankohtainen myös lopuille".

Kaavoituksen aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu on pidetty 24.1.2024. Muistioon on kirjattu vuokrakerrostalojen tilanteesta seuraavaa: Kunnalla ei ole niiden osalta konkreettisia purkuaikomuksia tällä hetkellä. Kerrostalot ovat kunnan talouden kannalta keskeisessä roolissa. Ne kuitenkin vähitellen

tyhjenevät, ovat verrattain huonokuntoisia ja purkuavustuksia myönnetään. Todennäköisesti niistä on olemassa kuntoselvityksiä; kunta selvittää, onko tehty. Kunnassa asukasluku pienenee, eikä kerrostaloissa ole huomioitu esteettömyyttä. Alueellinen vastuumuseo on samaisessa neuvottelussa esittänyt toiveen, että kerrostalot kyettäisiin säilyttämään.

Sysmän kunnanhallitus hyväksyi koulun alueen asemakaavan muutosluonnoksen 10.6.2024 § 136 ja kaavaluonnos oli nähtävillä 13.6.-30.8.2024. Kaavaluonnoksessa kerrostaloja ei oltu merkitty minkäänlaisin suojelumerkinnöin ja kerrostalojen alueet oli osoitettu AR-merkinnällä rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialueeksi.

Hämeen ELY-keskus on luonnosvaiheen lausunnossaan todennut, että asemakaavassa tulee myös huomioida yleiskaavassa arvokkaaksi todetut Leppäkorvantien varren asuinkerrostalot. Lausunnossa ei ole tarkemmin esitetty, kuinka tämä käytännössä tulisi tehdä. Alueellinen vastuumuseo ei ole lausunut kaavaluonnoksesta.

Kaavanlaatijan luonnosvaiheen vastineessa kerrostalojen osalta on todettu seuraavaa: Leppäkorventien varren jäljellä olevia paikallisesti arvokkaita asuinkerrostaloja ei suojella asemakaavassa, sillä niillä arvioidaan tulevaisuudessa olevan purkutarve. Rakennukset ovat olleet jo pitkään kunnan omistuksessa. Purkamisen on oltava mahdollista tilanteessa, jossa rakennus ei ole teknisesti, toiminnallisesti tai taloudellisesti korjattavissa. Leppäkorventien taajamakuva huomioidaan kaavamerkinnöissä ja -määräyksissä.

Sysmän kunnanhallitus hyväksyi koulun alueen asemakaavan muutosehdotuksen kokouksessaan 19.5.2025 § 153 ja kaavaehdotus oli nähtävillä 5.6-7.7.2025. Kaavaehdotuksessa kerrostalojen alue on osoitettu AR-1-merkinnällä rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialueeksi, jolla uudisrakentamisen muoto, mittasuhteet ja materiaalit tulee pyrkiä sovittamaan ympäristöön. Korttelialueen suurin sallittu kerrosluku on 1. Kaikkien kerrostalojen ml. purettujen kerrostalojen rakennusalat on osoitettu s-1 -merkinnällä, jonka määräys kuuluu seuraavasti: Rakennusosalalla olevista rakennuksista huomioidaan rakennusoikeuksissa vain yhden kerroksen ala. Olemassa olevissa rakennuksissa sallitaan korjaus- ja muutostyöt. Ennen merkittäviä muutoksia tai rakennuksen purkamista tulee pyytää vastuumuseon lausunto 30 päivää ennen luvan myöntämistä. Lisäksi kaavaehdotuksen selostuksessa on mm. kohdissa 5.1. Asemakaavan suunnittelun tarve ja 5.4.2 Kunnan asettamat tavoitteet todettu kerrostalojen osalta, että purkutarve tulee ajankohtaiseksi myös lopuille kerrostaloille.

Alueellinen vastuumuseo on ehdotusvaiheen lausunnossaan edellyttänyt s-1 -määräyksen muuttamista muotoon: "Suojeitava alueen osa, rakennuksia ei saa purkaa. Muutostyöt ovat sallittuja, mutta alueella toteutettavien muutostöiden tulee turvata alueen maisemallisten arvojen ja kyläkuvan säilyminen. Korjaus- ja muutostöiden suunnitelmista tulee pyytää lausunto museoviranomaiselta".

Tällä hetkellä kaavamuutoksesta valmistellaan kaavaehdotus II:sta toimieliinkäsittelyyn ja nähtäville asetettavaksi siten, että s-1 -määräys tullaan säilyttämään pääosin alkuperäisessä muodossa. Määräykseen ei lisätä purkamiskielloa. Uudessa kaavaehdotuksessa s-1-merkintä tullaan

myös poistamaan jo purettujen rakennusten kohdalta.

Hämeen ELY-keskus on ehdotusvaiheen lausunnossaan huomauttanut rakennetun kulttuuriympäristön osalta mm. seuraavaa:
..Sekä maakuntakaavassa että yleiskaavassa eteläosassa on osin kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeää aluetta (ma). Lisäksi alueella on yleiskaavan sm- ja sk-kohteita. Kaava-aineistossa ei ole mukana rakennettua kulttuuriympäristöä koskevia selvityksiä eikä kaavaselostuksen perusteella näin ollen voida arvioida rakennetun kulttuuriympäristön ominaisuuksia ja arvoja kokonaisuutena, johon sisältyvät myös maisemalliset ja kyläkuvalliset ominaisuudet. Yleiskaavan ohjausvaikutus tulee huomioida asemakaavaa laadittaessa (AKL 42 §, 54 §). ELY-keskus on luonnosvaiheen lausunnossaan tuonut esille yleiskaavan sk-merkintöjen huomioimisen ja rakennetun kulttuuriympäristöä koskevien selvitysten puuttumista. Lausunnossa tuotiin lisäksi esille Toivolan koulun sekä 50-luvulla rakennetun opettajien asuintalon suojelumerkintöjen tarve sekä kaavassa huomioitavan arvokkaiksi todetut Leppäkorventien varren asuinkerrostalot.

Asemakaavaehdotuksen selostuksessa mainitaan, että asemakaavan muutoksen ratkaisu vastaa hyvin sekä maakuntakaavan että yleiskaavan ohjausvaikutukseen. ELY-keskuksen näkemyksen mukaan asemakaava ei noudata yleiskaavan määräyksiä, vaan asemakaavassa jätetään huomioimatta ylemmän kaavatason tavoitteita.

Hämeen ELY-keskus viittaa luonnosvaiheen lausuntoonsa ja huomauttaa, että asemakaavassa on jätetty yleiskaavan sk-merkinnät huomioimatta..
..Yleiskaavassa arvokkaiksi todettujen Leppäkorventien asuintalojen kunnan purkutarve ei ole riittävä peruste jättää niiden mahdollinen arvo ja suojelu huomioita vaan jäljellä olevien talojen osalta tulee ne merkitä asemakaavassa asianmukaisin merkinnöin. Kaavaratkaisun tulee perustua riittäviin selvityksiin. Myös purkamisen mahdollistaminen tulee perustella ja tarvittaessa osoittaa esimerkiksi kohtuuttomuus maanomistajalle (esim. kustannus) riittävin selvityksin.

Kaavaselostukseen sisältyvässä kaavan vaikutusten arvioinnissa em. seikkoja on käsitelty seuraavasti:
7.2 Vaikutukset suhteessa ylemmän asteen kaavoihin Asemakaavan muutoksen ratkaisu vastaa hyvin sekä maakuntakaavan että yleiskaavan ohjausvaikutukseen. Sysmän taajaman osayleiskaavan muutoksessa ja laajennuksessa (2021) arvokkaaksi todettuja Leppäkorventien varren asuinkerrostaloja ei osoiteta asemakaavan muutoksessa tiukasti suojeltaviksi, sillä rakennuksilla voi tulevaisuudessa olla purkutarve. Paikallisesti arvokkaat rakennukset ovat olleet jo pitkään kunnan omistuksessa, ja ovat rasite kunnan taloudelle. Kerrostaloista viisi on purettu jo aiemmin ja näin ollen alueen arvot ovat heikentyneet. Purkamisen on oltava mahdollista tilanteessa, jossa rakennus ei ole teknisesti, toiminnallisesti tai taloudellisesti korjattavissa. Rakennusten purkaminen voidaan tarvittaessa tehdä siten, että purkumateriaalia käytetään uudelleen tai kierrätetään.

...

Alueidenkäyttölain 42 §:n ja 54 §:n mukaisesti alueella, jolla poiketaan oikeusvaikutteisesta yleiskaavasta asemakaavan laadinnan yhteydessä, on soveltuvien osien otettava huomioon myös, mitä yleiskaavan sisältövaatimuksista säädetään (alueidenkäyttölaki 39 §).

Yleiskaavan sisältövaatimukset (alueidenkäyttölaki 39 §)

Yleiskaavaa laadittaessa on maakuntakaava otettava huomioon siten kuin siitä edellä [alueidenkäyttölaki 32 §] säädetään. Yleiskaavaa laadittaessa on otettava huomioon:

- 1) yhdyskuntarakenteen toimivuus, taloudellisuus ja ekologinen kestävyys;
- 2) olemassa olevan yhdyskuntarakenteen hyväksikäyttö;
- 3) asumisen tarpeet ja palveluiden saatavuus;
- 4) mahdollisuudet liikenteen, erityisesti joukkoliikenteen ja kevyen liikenteen, sekä energia-, vesi- ja jätehuollon tarkoituksenmukaiseen järjestämiseen ympäristön, luonnonvarojen ja talouden kannalta kestäväällä tavalla;
- 5) mahdollisuudet turvalliseen, terveelliseen ja eri väestöryhmien kannalta tasapainoiseen elinympäristöön;
- 6) kunnan elinkeinoelämän toimintaedellytykset;
- 7) ympäristöhaittojen vähentäminen;
- 8) rakennetun ympäristön, maiseman ja luonnonarvojen vaaliminen; sekä
- 9) virkistykseen soveltuvien alueiden riittävyys.

Edellä 2 momentissa tarkoitetut seikat on selvitettävä ja otettava huomioon siinä määrin kuin laadittavan yleiskaavan ohjaustavoite ja tarkkuus sitä edellyttävät. Yleiskaava ei saa aiheuttaa maanomistajalle tai muulle oikeuden haltijalle kohtuutonta haittaa.

Tällöin otetaan huomioon myös kaavan sopeutuminen kokonaisuutena yleiskaavassa esitettyihin ohjaustavoitteisiin. Vähäinen poikkeaminen yleiskaavan ohjausvaikutuksesta perustellusta syystä ei aiheuta tilannetta, jossa oikeusvaikutteista yleiskaavaa ei olisi otettu riittävällä tarkkuudella huomioon.

7.10 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön, maisemaan ja kulttuuriperintöön

Alueen taajama- ja maisemakuva ei juurikaan muutu suhteessa nykytilaan, ja asemakaavan muutos säilyttää pitkälti alueen rakennetta ja mittakaavaa. Merkittävin asemakaavan mahdollistama muutos kohdistuu Leppäkorventien varren kerrostaloihin, joista osa on jo purettu. Nykyisten jäljellä olevien kerrostalojen tullessa mahdollisesti puretuiksi, voi asemakaavan myötä Leppäkorventien varteen rakentua uusia rivitalo- tai muita kytkettyjä asuinrakennuksia. AR-kortteleissa uusien rakennusten massoittelu tulee edelleen jäljittelemään Leppäkorventien suuntausta ja vanhojen kerrostalojen muotokieltä. Kerrosluvuksi AR-kortteleihin on osoitettu yksi, kun nykyiset kerrostalot ovat kolmikerroksisia. Leppäkorventien katukuvassa uudisrakentaminen tulee pyrkiä sovittamaan ympäristöönsä muotokielen, mittasuhteiden ja materiaalien osalta. Asemakaavan muutos ei velvoita purkamaan kerrostaloja, mutta mahdollistaa sen tarvittaessa.

Paikallisesti arvokkaita Leppäkorventien varren vanhoja jäljellä olevia kerrostaloja ei suojella tiukasti asemakaavan muutoksessa, sillä rakennuksilla arvioidaan tulevaisuudessa olevan purkutarve. Rakennukset osoitetaan merkinnällä s-1: "Rakennusosalalla olevista rakennuksista huomioidaan rakennusoikeuksissa vain yhden kerroksen ala. Olemassa olevissa rakennuksissa sallitaan korjaus- ja muutostyöt. Ennen merkittäviä muutoksia tai rakennuksen purkamista tulee pyytää vastuumuseon lausunto 30 päivää ennen luvan myöntämistä."

Kerrostalot ovat olleet jo pitkään kunnan omistuksessa, ja ovat rasite kunnan taloudelle. Rakennukset ovat vain osittain käytössä ja niiden käyttöaste on huono. Rakennuksista on runsaasti korjausvelkaa. Rakennuksissa ei ole hissiä eivätkä ne ole esteettömiä. Purkamisen on oltava mahdollista tilanteessa, jossa rakennus ei ole teknisesti, toiminnallisesti tai taloudellisesti korjattavissa. Rakennusten purkaminen voidaan tarvittaessa tehdä siten, että purkumateriaalia käytetään uudelleen tai kierrätetään. Leppäkorventien kerrostaloja on alun perin ollut yhdeksän, joista viisi on jo purettu. Neljä jäljellä olevaa sijoittuvat Leppäkorventien molemmin puolin. Osa alueen arvoista on jo purkamisen myötä menetetty, eivätkä kerrostalot enää muodosta yhtä laajaa yhtenäistä kokonaisuutta. Leppäkorventien kerrostaloista tulee laatia tarvittavat selvitykset ennen purkuluvan hakemista, joita voivat olla esimerkiksi kunto- ja rakennushistorialliset selvitykset.

Ilmastovaikutusten osalta (selostuksen kohta 7.9.) on arvioitu, että kaavaehdotuksen mukainen uudisrakentaminen voi pitkällä aikajänteellä osoittautua nykyisten rakennusten peruskorjaamista vähäpäästöisemmäksi vaihtoehdoksi. Samassa kappaleessa on pohdittu myös seuraavaa: Kaavaratkaisussa säilytetään alueen ominaispiirteitä ja kerrostunutta historiaa osoittamalla arvokasta rakennuskantaa suojelumerkinnällä (sr ja s-1). Kuitenkin Leppäkorventien kerrostalojen kohdalla purkutarpeen tullessa ajankohtaiseksi alueelta poistuu kerrostalojen myötä alueen omaleimaisuutta. Kerrostalojen tilalle tulevassa mahdollisessa uudisrakentamisessa tulee kuitenkin huomioida kerrostalojen massoittelu ja suuntaukset, ja korttelialueella uudisrakennusten rakentamisessa tulee pyrkiä ympäristöön soveltuviin muotoihin, mittasuhteisiin ja materiaaleihin.

Kaavaehdotuksesta saatuihin lausuntoihin valmistellaan vastineet tulevan kaavaehdotus II:n laatimisen yhteydessä. Kaavoituksen ollessa kesken, ei voida vielä varmuudella sanoa, milloin, missä muodossa ja missä laajuudessa kaava tulee aikanaan voimaan. Edellä kuvatusta asemakaavan muutosprosessista käy kuitenkin hyvin ilmi kunnan tahtotila ja perusteet Leppäkorventien kerrostalojen purkamiselle.

Kysymys rakennetun ympäristön suojelutavoitteiden saavuttamisen vaikeutumisesta on haastava. Yhden rakennuksen purkaminen yhteensä neljän rakennuksen muodostamasta kokonaisuudesta ei merkittävästi muuta/heikennä alueen jäljellä olevia arvoja tai omaleimaisuutta, mutta on jälleen yksi askel suuntaan, jossa kerrostalot aikaa myöten katoavat Leppäkorventien maisemasta kokonaan. Asiaa arvioitaessa on huomioitava, että kyse on nimenomaan paikallisesti arvokkaasta kokonaisuudesta, ei maakunnallisesti saati valtakunnallisesti merkittävästä kohteesta. Tällöin myös asian ratkaisun soisi olevan paikallista tahtotilaa vastaava ja paikallistasolla hyväksyttävissä oleva.

Loppuun todettakoon myös, että kunnassa on pulaa laadukkaista vuokra-asunnoista. Leppäkorventien ympäristö on viimeisen vuosikymmenen aikana kehittynyt pienen maaseutukunnan mittakaavassa merkittävästi uuden koulun, SOTE-keskuksen ja hoivakodin samoin kuin liikuntapuiston ja elämyspuiston rakentamisen myötä. Kaavamuutoksella Leppäkorventien kerrostalojen paikalle suunnitellut rivitalotontit ovat erittäin potentiaalinen kohta uusien, laadukkaiden vuokra-asuntojen toteuttamiselle julkisten palvelujen välittömässä läheisyydessä.

Kokonaisuus huomioiden voidaan arvioida, että poikkeamisen myöntäminen kerrostalon purkamiseksi osoitteessa Leppäkorventie 16 ei aiheuta

merkittävää haittaa alueen tulevalle kaavoitukselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle.
Purettavaksi aiottu rakennus ja koko nykyinen jäljellä oleva neljän kerrostalon kokonaisuus on kuitenkin dokumentoitava mahdollisimman hyvin ennen rakennuksen purkamista. Inventointiin olisi hyvä sisällyttää myös laajempi Leppäkorventien kerrostalokokonaisuutta koskeva rakennushistoriaselvitys sekä selvitys rakennuksen säilyttämisen kohtuuttomuudesta maanomistajalle. Tarvittaessa koko inventointi tai osa siitä voidaan sisällyttää osaksi meneillään olevaa Koulun alueen asemakaavan muutostyötä.

Lausunnon antaja
Lausuntopvm
Sisältö

Hakijan vastine

28.07.2026

Viitteet:

- Lahden museoiden lausunto 9.7.2026 (D/3815/12.03.02.03/2026)
- Lupa- ja valvontaviraston lausunto 28.7.2026 (LVV-U/47536/2026).

Hakijan pyyntö: Poikkeamislupa tulee myöntää. Voimassa oleva asemakaava ei suojele rakennusta. Vireillä oleva kaavaehdotus mahdollistaa purkamisen, ja rakennuksen säilyttäminen edellyttäisi laajaa, teknistaloudellisesti heikosti perusteltua peruskorjausta.

Vastineen lähtökohdat

Tämä vastine täydentää hakijan aiempaa vastinetta ja vastaa Lahden museoiden 9.7.2026 sekä Lupa- ja valvontaviraston 28.7.2026 antamiin lausuntoihin. Hakija tunnistaa Leppäkorventien kerrostaloalueen rakennushistorialliset ja taajamakuvalliset arvot. Purkamista haetaan rakennuksen kunnon, vähäisen käyttöarvon, toiminnallisten puutteiden ja poikkeuksellisen laajan korjaustarpeen muodostaman kokonaisuuden perusteella.

Asia koskee poikkeamista yleiskaavan sk-merkinnästä. Mahdollinen purkamislupa ratkaistaan erikseen rakentamislain 56 §:n perusteella, eikä poikkeamislupa yksin oikeuta purkutyön aloittamiseen.

Kaavatilanne

Vuonna 2020 lainvoiman saaneessa Sysmän taajaman osayleiskaavassa Leppäkorventien kerrostaloihin kohdistuu sk-merkintä. Sen mukaan toimenpiteet on suunniteltava siten, etteivät kulttuurihistorialliset tai maisemalliset arvot heikkene. Voimassa olevassa asemakaavassa rakennus sijaitsee asuinkerrostalojen korttelialueella (AK), eikä siihen kohdistu säilyttämis- tai suojelumääräystä.

Sysmän kunnan 5.8.2026 julkaisemien ajantasaisten kaavatietojen mukaan Koulun alueen asemakaavan muutos on edelleen vireillä. Hankesivulla viimeinen ilmoitettu vaihe on kaavaehdotuksen nähtävilläolo 5.6.-7.7.2025. Hyväksymispäätöstä tai lainvoimaisuuskuulutusta ei ole julkaistu. Siten 2.4.2025 päivätty ehdotus ei ole voimassa oleva kaava, mutta se osoittaa kunnan valmistellut kaavoitustavoitteet.

- Ehdotuksen s-1-määräys sallii korjaus- ja muutostyöt ja edellyttää vastuumuseon lausuntoa ennen

merkittäviä muutoksia tai purkamista; määräys ei sisällä purkukieltoa.

- Kaavaselostus tunnistaa kerrostalojen heikon käyttöasteen, suuren korjausvelan, esteellisuuden ja tulevan purkutarpeen sekä mahdollistaa purkamisen ja myöhemmän korvaavan rakentamisen.
- Museon ehdottama ehdoton purkukielto on kaavoitusprosessissa esitetty kannanotto, ei voimassa oleva eikä nähtävillä olleen kaavaehdotuksen mukainen määräys.

Poikkeamisen myöntäminen on näin ollen yhdenmukainen nähtävillä olleen kaavaehdotuksen kanssa eikä ratkaise rakennuspaikan myöhempää käyttöä tai uudisrakentamista.

Rakennuksen kunto ja korjaustarve
Vuonna 1969 valmistuneessa kolmikerroksisessa asuinkerrostalossa on 18 asuntoa ja noin 773 m² asuinpinta-alaa. Purkukartoitus, haitta-ainetutkimukset ja teknistaloudellinen korjattavuusselvitys osoittavat seuraavan kokonaisuuden:

- Useissa huoneistoissa on todettu vesivahinkoihin liittyviä kosteus- ja mikrobivaurioita. Pitkä vajaakäyttö tai käyttämättömyys ja kylmän pitäminen lisäävät lisävaurioiden riskiä.
- Keskeiset talotekniset järjestelmät ovat käyttöikänsä päässä tai edellyttävät merkittävää uudistamista. Terveellinen lopputulos vaatisi laajoja rakenneavauksia sekä rakenteiden, märkätilojen, sisäpintojen ja talotekniikan uusimista.
- Rakennuksessa on todettu asbestia useissa materiaaleissa. Myös PCB- ja PAH-yhdisteisiin liittyviä riskirakenteita on tunnistettu, mikä lisää korjauksen vaativuutta, kustannusriskiä ja toteutusaikaa.
- Rakennus on hissiton ja esteellinen, ja kerrostalojen käyttöaste on kaava-aineiston mukaan heikko.

Korjattavuusselvityksen mukaan rakennus on teknisessä mielessä korjattavissa. Tämä ei tarkoita, että säilyttäminen olisi kokonaisuutena teknisesti, toiminnallisesti ja taloudellisesti tarkoituksenmukaista.

Korjaustarve kohdistuu samanaikaisesti rakenteisiin, talotekniikkaan, sisäolosuhteisiin, energiatehokkuuteen, esteettömyyteen ja haitta-aineita sisältäviin materiaaleihin.

Poikkeamisen edellytykset

Rakentamislain 57 §:ssä tarkoitettu erityinen syy muodostuu rakennuksen pitkäaikaisesta vajaakäytöstä tai käyttämättömyydestä, laajasta korjausvelasta, kaikkia keskeisiä järjestelmiä koskevasta uusimistarpeesta, esteellisyydestä ja korjauksen heikosta teknistaloudellisesta tarkoituksenmukaisuudesta.

- Poikkeaminen ei estä tai vaikeuta vireillä olevan kaavaehdotuksen toteuttamista, koska ehdotus varautuu purkamiseen.
- Hakemusaineistossa tai lausunnoissa ei ole osoitettu sellaista luonnonsuojelullista arvoa, jonka saavuttamista hallittu purkaminen vaikeuttaisi.
- Rakennetun ympäristön arvot tunnistetaan, mutta käytettävissä oleva

kaava-aineisto ei edellytä
jokaisen jäljellä olevan kerrostalon ehdotonta säilyttämistä. Paikallisia vaikutuksia voidaan lieventää dokumentoinnilla, purkusuunnittelulla ja rakennuspaikan siistimisellä.

Museon esittämät lisäselvitykset
Hakija katsoo, että purkukartoitus, haitta-ainekartoitus, laboratoriotulokset, korjattavuusselvitys sekä rakennuksen käytöstä ja ylläpidosta saadut tiedot muodostavat poikkeamisharkinnassa riittävän kokonaiskuvan. Jos lupaviranomainen pitää vielä kohdennettua kuntotutkimusta tai numeerista kustannusvertailua välttämättömänä, hakija pyytää yksilöimään tutkittavan kysymyksen ja varaamaan mahdollisuuden täydentää hakemusta ennen ratkaisua.

Alueen rakennushistoriaa, ominaispiirteitä ja taajamakuvallista asemaa on käsitelty modernin rakennuskannan inventoinnissa sekä vireillä olevan asemakaavan selostuksessa ja vaikutusten arvioinnissa. Koko neljän kerrostalon rakennushistoriaselvityksen teettäminen yhden rakennuksen poikkeamisluvan ehdoksi ei ole tässä tilanteessa perusteltua.

Arkeologisen kulttuuriperinnön turvaaminen
Hakija sitoutuu noudattamaan Lahden museoiden 20.5.2026 antamia arkeologista kulttuuriperintöä koskevia ohjeita. Muinaisjäännösalue ja suoja-alue merkitään maastoon, eikä niille sijoiteta työmaaliikennettä, koneita, purkujätettä tai varastointia. Purku- ja työmaasuunnitelmassa esitetään kulkureitit, välivarastointi ja suojaustoimet. Mahdollisen uuden muinaisjäännöksen kohdalla työ keskeytetään ja asiasta ilmoitetaan toimivaltaiselle viranomaiselle.

Johtopäätös ja pyyntö
Hakijan näkemyksen mukaan poikkeamiselle on rakentamislain 57 §:ssä tarkoitettu erityinen syy. Rakennuksen säilyttäminen edellyttäisi poikkeuksellisen laajaa peruskorjausta rakennuksessa, jonka käyttöarvo ja toiminnallinen soveltuvuus ovat heikot. Poikkeaminen ei aiheuta sellaista haittaa vireillä olevalle kaavoitukselle tai muille lain tarkoittamille tavoitteille, jonka vuoksi lupa olisi evättävä.

Hakija pyytää, että poikkeamislupa myönnetään tarvittaessa haittoja lieventävin ehdoin. Jos aineistossa katsotaan olevan vielä yksilöitävä puute, hakijalle tulee varata mahdollisuus täydentää hakemusta ennen asian ratkaisemista.

Lausunnon antaja
Lausuntopvm
Lausunnon tulos
Sisältö

Lahden museot - Alueellinen vastuumuseo
09.07.2026
lausunto
Sysmän kunta / rakennusvalvonta hakee poikkeamislupaa rakennuksen purkamiseen osoitteessa Leppäkorventie 16. Poikkeamista haetaan rakennuksen purkamiseksi alueella, jolla voimassa olevassa yleiskaavassa kohteeseen kohdistuu kulttuuriympäristöä koskeva sk-merkintä ja jossa alueen rakennuskantaa koskevat suojelutavoitteet on otettava huomioon.

Poikkeamisen kohteena on rakennuksen säilyttämistä puoltava kaavallinen tavoite. Hakemuksen kohteena olevan rakennuksen purkaminen vähentää osaltaan alueen alkuperäistä rakennuskantaa, minkä vuoksi hankkeella katsotaan olevan vaikutusta alueen kulttuuriympäristöarvoihin.

Lahden museot/ Päijät-Hämeen alueellinen vastuumuseo lausuu poikkeamislupahakemuksesta pyydettyinä lausuntonaan seuraavaa.

Arkeologinen kulttuuriperintö
Arkeologisen kulttuuriperinnön osalta 20.5.2026 päivätty lausunto (D/2455/12.03.02.03/2026) on edelleen ajankohtainen. Museolla ei ole muuta lisättävää asiaan.

Rakennettu kulttuuriympäristö ja maisema
Museo on antanut 20.5.2026 lausunnon nyt puheena olevan kiinteistön purkamislupa. Museo on lausunnossaan tuonut esille Leppäkorventien vuosina 1961-1974 toteutettujen kerrostalojen arvot todeten kokonaisuuden olevan paikallisesti merkittävä, yhtenäinen ja poikkeuksellisen laaja asuinalue Sysmässä. Leppäkorventien asuinkerrostalot on arvioitu maakuntainventoinnissa (MARY 2024) taajamakuullisesti merkittäviksi. Rakennuksista jäljellä olevat neljä kerrostaloa sijoittuvat Leppäkorventien molemmin puolin ja muodostavat taajamakuullisesti tärkeän ja edustavan näkymän. Museon lausunnon mukaan jäljellä olevan kokonaisuuden on todettu olevan modernia rakennusperintöä sekä esimerkillinen kokonaisuus aikakaudesta, jolloin rakentaminen muuttui käsityöstä pitkälle teollistuneeksi ja standardisoituneeksi toiminnaksi. Alue kuvaa sotien jälkeisen Suomen kiihtyvän kaupungistumisen ja hyvinvointivaltion rakentumisen aikakautta.

Alueella voimassa oleva yleiskaava on saanut lainvoiman 17.12.2020 ja Leppäkorventien kerrostalot on yleiskaavassa varustettu sk-merkinnällä. Sk-merkinnän määräyksen mukaan kerrostalot ovat "kulttuurihistoriallisesti merkittävä kohde/alue. Alueelle tai kohteeseen kohdistuvat toimenpiteet tulee suunnitella siten, että kulttuurihistoriallisia tai maisemallisia arvoja ei heikennetä".

Alueella on käynnissä asemakaavamuutos. Ehdotusvaiheessa Leppäkorventien kerrostaloille on esitetty s-1 merkintää, jonka määräys kuuluu: Rakennuslupalla olevista rakennuksista huomioidaan rakennusoikeuksissa vain yhden kerroksen ala. Olemassa olevissa rakennuksissa sallitaan korjaus- ja muutostyöt. Ennen merkittäviä muutoksia tai rakennuksen purkamista tulee pyytää vastuumuseon lausunto 30 päivää ennen luvan myöntämistä. Museo on 18.6.2025 päivättyssä ehdotusvaiheen lausunnossaan edellyttänyt määräyksen muuttamista muotoon: Suojeltava alueen osa, rakennuksia ei saa purkaa. Muutostyöt ovat sallittuja, mutta alueella toteutettavien muutostöiden tulee turvata alueen maisemallisten arvojen ja kyläkuvan säilyminen. Korjaus- ja muutostöiden suunnitelmista tulee pyytää lausunto museoviranomaiselta.

Viitaten aiemmin purkamislupa. annettuun lausuntoon museo toteaa, että poikkeamislupaa ei tule

myöntää alueen kaavoituksen ollessa kesken. Rakentamislain 5. luvun § 56 mukaan: Alueella, jolla ei ole asema-, yleis- tai maakuntakaavaa tai kaava on vanhempi kuin 13 vuotta, rakennuksen purkaminen ei saa aiheuttaa haittaa tulevalle kaavoitukselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle eikä vaikeuttaa rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista. Asemakaavan ollessa vanhentunut ja kaavoituksen ollessa kesken, tulee poikkeamisluvan myöntämisen myötä arvioitavaksi tuleva kaavoituksellinen ja alueiden käytön haitattomuus sekä se, vaikeutuuko rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttaminen.

Museo on lausunnossaan todennut rakennuksen olevan korjauskelpoinen. Museo edellyttää asian käsittelyä asemakaavoituksen kautta asemakaavamuutoksen voimaantulon jälkeen sekä kehottaa laatimaan asianmukaisen kuntotutkimuksen sekä koko kerrostalokokonaisuutta käsittelevän rakennushistoriaselvityksen.

Esittely

Hankkeessa on hakijana Kiinteistö Oy Sysmän Vuokratalo. Nyt poikkeamisluvan kohteena olevan kerrostalon maapohjan omistaa Sysmän kunta.

Alun perin alueella, yleiskaavassa merkinnällä sk-57 (kulttuurihistoriallisesti merkittävä kohde/-alue), kerrostaloja on ollut kuusi. Niistä kaksi on ennestään purettu. Nyt kysymyksessä oleva kerrostalo on rakennettu rakennusrekisterin mukaan 1969.

Kirkonseudun asemakaavan muutos on vahvistettu 15.1.1987. Asemakaavassa ei ole kerrostaloilla suojelumerkintää lainkaan.

Sysmän taajaman osayleiskaavan muutos ja laajennus on saanut lainvoiman 9.6.2021. Yleiskaavassa kerrostalot sijaitsevat sk-alueella. Merkintä sk tarkoittaa kulttuurihistoriallisesti merkittävää kohdetta/-aluetta. Alueelle tai kohteeseen kohdistuvat toimenpiteet tulee suunnitella siten, että kulttuurihistoriallisia tai maisemallisia arvoja ei heikennetä. Indeksinumero viittaa kaavaselvityksen kohdenumerointiin.

Maakuntamuseo pitää kokonaisuutta paikallisesti merkittävänä, yhtenäisenä ja poikkeuksellisen laajana asuinalueena Sysmässä. Rakennuksista jäljellä olevat neljä kerrostaloa sijoittuvat Leppäkorventien molemmin puolin ja muodostavat taajamakuvallisesti tärkeän ja edustavan näkymän. Jäljellä olevan kokonaisuuden on todettu olevan modernia rakennusperintöä. Alueella on käynnissä Koulun alueen asemakaavamuutos. Ehdotusvaiheessa Leppäkorventien kerrostaloille on esitetty s-1 merkintää. Museo on ehdotusvaiheen lausunnossaan edellyttänyt määräyksen muuttamista muotoon, joka suojelee rakennukset ja kieltää niiden purkamisen. Museo on todennut rakennuksen olevan korjauskelpoinen. Museo edellyttää asian käsittelyä asemakaavoituksen kautta asemakaavamuutoksen voimaantulon jälkeen sekä kehottaa laatimaan asianmukaisen kuntotutkimuksen sekä koko kerrostalokokonaisuutta käsittelevän rakennushistoriaselvityksen.

Lupa- ja valvontavirasto myöntää maakuntamuseon lausuntoa ja viittaa alueidenkäyttölain 42 §:ään ja toteaa, että viranomaisten on katsottava, ettei toimenpiteillä vaikeuteta yleiskaavan toteutumista. Se muistuttaa, että poikkeamisen oikeudelliset edellytykset tulee täyttyä ja lisäksi on oltava rakentamislain 57 §:n 1 momentissa tarkoitettu erityinen syy. Lupa- ja valvontavirasto katsoo, että rakennuskannan purkaminen tai säilyttäminen tulee ratkaista vireillä olevassa asemakaavaprosessissa ja rakennussuojelu toteutetaan ensisijaisesti asemakaavan suojelumääräyksillä.

Maankäytön suunnittelija toteaa lausunnossaan, että asemakaavamuutoksessa kunnan alkuperäinen tavoite on ollut sallia kerrostalojen purkaminen kaavassa. Sysmän taajaman osayleiskaavan muutoksessa ja laajennuksessa (2021) arvokkaaksi todettuja Leppäkorventien varren asuinkerrostaloja ei osoiteta asemakaavan muutoksessa tiukasti suojeltaviksi, sillä rakennuksilla voi tulevaisuudessa olla purkutarve. Paikallisesti arvokkaat rakennukset ovat olleet jo pitkään kunnan omistuksessa, ja ovat rasite kunnan taloudelle. Kerrostaloista viisi on purettu jo aiemmin ja näin ollen alueen arvot ovat heikentyneet. Purkamisen on oltava mahdollista tilanteessa, jossa rakennus ei ole teknisesti, toiminnallisesti tai taloudellisesti korjattavissa. Yhden rakennuksen purkaminen yhteensä neljän rakennuksen muodostamasta kokonaisuudesta ei merkittävästi muuta/heikennä alueen jäljellä olevia arvoja tai omaleimaisuutta, mutta on jälleen yksi askel suuntaan, jossa kerrostalot aikaa myöten katoavat Leppäkorventien maisemasta kokonaan. Asiaa arvioitaessa on huomioitava, että kyse on nimenomaan paikallisesti arvokkaasta kokonaisuudesta, ei maakunnallisesti saati valtakunnallisesti merkittävästä kohteesta. Tällöin myös asian ratkaisun soisi olevan paikallista tahtotilaa vastaava ja paikallistasolla hyväksyttävissä oleva. Leppäkorventien kerrostalojen paikalle suunnitellut rivitalotontit ovat erittäin potentiaalinen kohta uusien, laadukkaiden vuokra-asuntojen toteuttamiselle julkisten palvelujen välittömässä läheisyydessä. Kokonaisuus huomioiden voidaan arvioida, että poikkeamisen myöntäminen kerrostalon purkamiseksi osoitteessa Leppäkorventie 16 ei aiheuta merkittävää haittaa alueen tulevalle kaavoitukselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle. Purettavaksi aiottu rakennus ja koko nykyinen jäljellä oleva neljän kerrostalon kokonaisuus on kuitenkin dokumentoitava mahdollisimman hyvin ennen rakennuksen purkamista.

Hakija on antanut maakuntamuseon sekä lupa- ja valvontaviraston lausuntoihin vastineensa: Ehdotuksen s-1-määräys sallii korjaus- ja muutostyöt ja edellyttää vastuumuseon lausuntoa ennen merkittäviä muutoksia tai purkamista; määräys ei sisällä purkukieltoa. Kaavaselostus tunnistaa kerrostalojen heikon käyttöasteen, suuren korjausvelan, esteellisyyden ja tulevan purkutarpeen sekä mahdollistaa purkamisen ja myöhemmän korvaavan rakentamisen. Museon ehdottama ehdoton purkukielto on kaavoitusprosessissa esitetty kannanotto, ei voimassa oleva eikä nähtävillä olleen kaavaehdotuksen mukainen määräys. Poikkeamisen myöntäminen on näin ollen yhdenmukainen nähtävillä olleen kaavaehdotuksen kanssa eikä ratkaise rakennuspaikan myöhempää käyttöä tai uudisrakentamista. Useissa huoneistoissa on todettu vesivahinkoihin liittyviä kosteus- ja mikrobivaurioita. Keskeiset talotekniset järjestelmät ovat käyttöikänsä päässä tai edellyttävät merkittävää uudistamista. Rakennuksessa on todettu

asbestia useissa materiaaleissa. Rakennus on hissitön ja esteellinen. Kerrostalojen käyttöaste on kaava-aineiston mukaan heikko. Korjattavuusselvityksen mukaan rakennus on teknisessä mielessä korjattavissa. Tämä ei tarkoita, että säilyttäminen olisi kokonaisuutena teknisesti, toiminnallisesti ja taloudellisesti tarkoituksenmukaista. Korjaustarve kohdistuu samanaikaisesti rakenteisiin, talotekniikkaan, sisäolosuhteisiin, energiatehokkuuteen, esteettömyyteen ja haitta-aineita sisältäviin materiaaleihin.

Hakija toteaa, että rakentamislain 57 §:ssä tarkoitettu erityinen syy muodostuu rakennuksen pitkäaikaisesta vajaakäytöstä tai käyttämättömyydestä, laajasta korjausvelasta, kaikkia keskeisiä järjestelmiä koskevasta uusimistarpeesta, esteellisyydestä ja korjauksen heikosta teknistaloudellisesta tarkoituksenmukaisuudesta. Kuntotutkimusta ja rakennushistoriaselvitystä ei pidetä tarpeellisenä. Hakija noudattaa arkeologista kulttuuriperintöä koskevia ohjeita purkamisessa. Hakijan näkemyksen mukaan poikkeamiselle on rakentamislain 57 §:ssä tarkoitettu erityinen syy.

PÄÄTÖS

Päätän rakentamislain ja sen nojalla annettujen säännösten ja määräysten perusteella myöntää haetun luvan seuraavin ehdoin:

Rakennuksesta tulee tehdä purettavaa kerrostaloa tai koko kerrostalokokonaisuutta käsittelevä rakennushistoriaselvitys.

Todetaan myös, että vireillä oleva tätä kerrostaloa koskeva purkamislupahakemus voidaan käsitellä vasta, kun tämä poikkeamispäätös on saanut lainvoiman.

Sovelletut oikeusohjeet

RakL 55 § 1 mom. 56, 57, 64, 67, 178, 185, 186 ja 187 §:t

Päätöksen perustelut

Vireillä olevassa Koulun alueen asemakaavassa kerrostalojen paikalle on kaavoitettu rivitaloja. Tämä tarkoittaa käytännössä, että kaavan toteutuessa ehdotuksen mukaisena, kaikki kerrostalot voisivat tulla purettavaksi. Tilalle rakennettaisiin rivitaloja.

Voimassa olevassa Taajaman osayleiskaavan muutoksessa ja laajennuksessa oleva merkintä sk ei ehdottomasti estä rakennuksen purkamista. Tätä varten on olemassa merkintä sr. Kunta ei ole vireillä olevassa Koulun alueen asemakaavassa halunnut ehdotonta purkamiskieltoa.

Purkamisen kohteena on yksi neljästä saman aikakauden kerrostalosta, joten rakennuksen purkamisen jälkeen, samanlaisia kerrostaloja on edelleen olemassa.

Vaatimukselle tarkemmasta kuntotutkimuksesta ei ole perusteita, koska lähes 60 vuotta vanha rakennus vaatii käyttövesi-, viemäri-, sähkö- ja ilmanvaihtojärjestelmien uusimista. Rakennuksessa on todettu kosteus- ja mikrobivaurioita useissa tiloissa sekä asbestia sisältäviä rakenneosia useissa rakennusosissa. Rakennuksen korjaaminen edellyttäisi käytännössä erittäin laajaa peruskorjausta, johon sisältyisi haitta-ainepurkuja, talotekniikan uusimista sekä merkittäviä rakenneteknisiä korjauksia. Lisäksi rakennukseen tulisi rakentaa hissi.

Näiden selvittämiseen ei tarvita laajempaa kuntotutkimusta.

Sysmän kunnassa ei riitä asukkaita enää tämänkokoiselle kerrostalolle.

Edellä mainittuun viitaten rakennus on menettänyt suurimman osan arvostaan, rakennukselle ei ole enää osoitettavissa käyttötarkoitusta, rakennuksen kunto ja korjausmahdollisuudet ovat huonot, rakennus on ollut kuntaomisteisen yhtiön omistuksessa lähes 60 vuotta, rakennus ei ole teknisesti, toiminnallisesti ja taloudellisesti korjattavissa, purkaminen johtaa purkumateriaalin uudelleenkäyttöön tai kierrätykseen ja rakennus on vain paikallisesti merkittävä (ei valtakunnallisesti tai maakunnallisesti merkittävä).

Poikkeaminen ei aiheuta haittaa kaavoitukselle, koska kunta on jo suunnitellut alueen tulevan käytön. Purkaminen toteutetaan RakL 56 §:n mukaisesti, joten luonnonsuojelun tavoitteita ei vaikeuteta. Kunta pyrkii saamaan vireillä olevan koulun asemakaavan valmiiksi, jossa jatkossa ratkaistaan muiden kerrostalojen suojelutaso. Ehdotuksen mukaisen koulun alueen asemakaavan hyväksyminen johtaa vaikutuksiltaan pienempään rakentamiseen ja haitalliset ympäristövaikutukset ovat lyhytaikaisia ja pieniä purkamisen yhteydessä mahdollisia.

Katson, että poikkeamiselle on esitetty erityiset syyt.

Koska rakennus poistuu ympäristöstä katson, että purettavaksi aiottu rakennus ja koko nykyinen jäljellä oleva neljän kerrostalon kokonaisuus on kuitenkin dokumentoitava mahdollisimman hyvin ennen rakennuksen purkamista.

Päätöksen antaminen

Päätös annetaan julkisella kuulutuksella 20.08.2026, jolloin sen katsotaan tulleen asianosaisten tietoon.

Lupapäätöksen viimeinen valituspäivä on 21.09.2026.

Luvan voimassaolo

Lupa on voimassa kaksi (2) vuotta siitä, kun tämä päätös on saanut lainvoiman ja siihen mennessä poikkeamispäätöstä vastaavaa purkamislupaa on haettava.

SYSMÄ 12.08.2026

Allekirjoittaja

Tapio Tonteri
Rakennustarkastaja

Tiedoksi

Kiinteistö Oy Sysmän Vuokratalo
Lupa- ja valvontavirasto
Maakuntamuseo

OIKAISUVAATIMUSOHJEET

Viranomainen: Sysmän kunnan tie- ja lupajaosto
Aika: 30 päivää

Tämä päätös annetaan tiedoksi julkisella kuulutuksella, yllämainittua päätöspäivää seuraavana päivänä. Tiedoksisääntöä katsotaan tapahtuneen seitsemäntenä päivänä kyseisestä julkaisemisajankohdasta. Päätökseen tyytymättömällä on oikeus saada asia tie- ja lupajaostolle käsiteltäväksi. Tätä koskeva vaatimus on tehtävä kirjallisesti rakennustarkastajalle 30 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisäännistä.

Oikaisuvaatimus osoitetaan tie- ja lupajaostolle ja toimitetaan kunnan rakennusvalvonnalle.

Osoite:

Sysmän kunta

Rakennusvalvonta

Valittulantie 5

19700 Sysmä

sähköpostiosoite: kirjaamo@sysma.fi

puh. (03) 84310 (vaihe)