

Kiinteistö Oy Sysmän Vuokratalo
Sysmäntie 35
19700 Sysmä

ASIA

Purkulupa

HAKIJAT

Kiinteistö Oy Sysmän Vuokratalo
Sysmäntie 35, 19700 Sysmä

RAKENNUSPAIKKA

781-420-0005-0114
Leppäkorventie 16, 19700 Sysmä

Kiinteistön nimi
Pinta-ala
Kaavatilanne
Asemakaavan vuosi
Rakennettu kerrosala

Koko tila
Opinahjo
223704 m²
Asemakaava 53
1989
15095 m²

TOIMENPIDE

Purkamislupa (rakennuksen purkaminen).

Kerrostalon purkaminen.

RAKENNUKSET

Pyrakno	VTJ-PRT / käyttötark.	Toimenpide
3270	100195214N	purku

Rakennuksen tiedot

Pyrakno	Selite	Kerr.ala	Kok.ala	Tilavuus
3270	Mualla luokittelematt.	1340		5050

Lisäselvitys

Purkukartoitus, Leppäkorventie 16, Sysmä, 22.3.2026, päivitetty
6.4.2026.pdf
Purkutyöselostus, Leppäkorventie 16, Sysmä, 30.1.2026.pdf

Poikkeus

Poikkeamislupa kaavan vastaisuudesta on myönnetty 12.8.2026.

Ennakkokatselmukset ja kuuleminen

Naapurit on kuultu, hakemuksesta ei ole huomautettu.

SUUNNITTELIJAT

Pääsuunnittelija
Rakennussuunnittelija

LAUSUNNOT

Lausunnon antaja
Lausuntopvm
Sisältö

Maankäytön suunnittelija
31.07.2026
Kohde sijaitsee Koulun alueen asemakaavamuutoksen suunnittelualueella.
Kaavamuutos on tullut vireille marraskuussa 2023. Kunnanhallitus on
kokouksessaan 13.11.2023 § 309 hyväksynyt hanketta koskevan
osallistumis- ja arviointisuunnitelman, jossa kaavoitustyön yhdeksi
tavoitteeksi on määritetty "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 toimielinkäsittelyyn ja nähtäville asetettavaksi siten, että s-1 -määräys tullaan säilyttämään pääosin alkuperäisessä muodossa. Määräykseen ei lisätä purkamiskieltoa. 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 kaavaselvityksen 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 kaavataso 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 huomioitua 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.

Kaavaselvitykseen 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) arvokkaiksi 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 soveltuvin osin 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 kestävällä 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: "Rakennusalueella 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 massoitelu 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
29.05.2026

Asia: Vastine Lahden museoiden lausuntoon / Purkamislupa,
Leppäkorventie 16, Sysmä

Viite: Lahden museoiden lausunto D/2455/12.03.02.03/2026, 20.5.2026

Hakija antaa seuraavan vastineen Lahden museoiden lausuntoon koskien Leppäkorventie 16 purkamislupahakemusta. Rakennuksen tekninen kunto ja terveellisyys Rakennuksesta laadittu purkukartoitus osoittaa rakennuksen olevan erittäin huonokuntoinen. Rakennuksessa on todettu useissa huoneistoissa vesivahinkojen aiheuttamia kosteus- ja mikrobivaurioita sekä rakenteellisia kosteusvaurioita. Lisäksi rakennuksen tekniset järjestelmät, kuten vesi-, viemäri- ja sähköjärjestelmät, ovat käyttöikänsä päässä eikä rakennusta voida enää pitää teknistaloudellisesti tarkoituksenmukaisesti korjattavana. Rakennuksen lämmitys on lopetettu, minkä seurauksena rakennuksen kunto on edelleen heikentynyt. Pitkäaikainen kylmänä olo lisää rakenteiden kosteusrasitusta, vaurioitumista ja rappeutumista. Rakennus on tällä hetkellä käytännössä käyttökelvoton eikä sen säilyttäminen nykytilassaan ole turvallisuuden tai terveellisuuden näkökulmasta perusteltua. Rakennuksesta tehdyssä haitta-ainekartoituksessa todettiin useita asbestia sisältäviä rakenneratkaisuja eri puolilla rakennusta, muun muassa porrashuoneissa, seinälevyissä ja märkätiloissa. Lisäksi selvityksessä on todettu rakennuksessa esiintyvän PCB- ja PAH yhdisteitä sekä muita haitta-aineita.

Museon lausunnossa todetaan, ettei tutkimuksissa esiinny mitään

tavanomaisesta poikkeavaa vauriota, jota ei kohtuullisin kustannuksin voisi korjata. Hakija toteaa, että rakennuksen kuntoa tulee arvioida kokonaisuutena. Purkukartoitus osoittaa rakennuksen olevan huonokuntoinen ja teknisesti erittäin heikossa kunnossa. Korjaaminen edellyttäisi käytännössä täydellistä peruskorjausta, laajamittaisia haitta-ainepurkuja sekä kaikkien taloteknisten järjestelmien uusimista. Korjaustarpeet ovat niin mittavia, että rakennuksen säilyttäminen ei ole teknistaloudellisesti perusteltua suhteessa rakennuksen käyttöarvoon tai uudisrakentamisen kustannuksiin. Rakennusperintö ja kokonaisharkinta Hakija tunnistaa alueen kulttuurihistorialliset ja taajamakuvalliset arvot sekä yleiskaavan sk merkinnän merkityksen. Purkamislupaa ei kuitenkaan haeta rakennushistoriallisten arvojen vähättelyn vuoksi, vaan rakennuksen erittäin heikon kunnon, terveydellisten riskien ja kohtuuttomien korjauskustannusten perusteella. Rakennuksen säilyttämistä tulee arvioida kokonaisharkinnalla, jossa huomioidaan myös rakennuksen turvallinen käyttö, terveellisyys, korjattavuus sekä omistajalle aiheutuvat kohtuullisuusnäkökohdat.

Museon lausunnossa viitataan alueen rakennuskokonaisuuden arvoihin. Hakija toteaa, että samalla tiellä sijaitsevia vastaavia kerrostaloja on jo purettu aiemmin, jolloin alkuperäinen kokonaisuus on jo osittain muuttunut. Alueen rakennuskanta ei siten enää muodosta täysin alkuperäisessä laajuudessaan säilynyttä kokonaisuutta. Yksittäisen rakennuksen säilyttäminen tilanteessa, jossa rakennus on teknisesti erittäin huonokuntoinen ja vaatii käytännössä uudelleenrakentamista, ei enää turvaa alkuperäisen rakennuskannan autenttisuutta tai käyttötarkoituksen mukaista säilymistä.

Kaavoitustilanne

Museo katsoo purkamisen olevan ristiriidassa rakentamislain 56 § kanssa. Hakija toteaa, että purkamislupaharkinta perustuu tapauskohtaiseen kokonaisarvioon, jossa arvioidaan muun muassa rakennuksen kunto, turvallisuus, terveellisyys ja korjauskelpoisuus. Purkaminen ei estä alueen tulevaa kaavoitusta eikä tee asemakaavoituksen tavoitteita mahdottomiksi. Päinvastoin rakennuksen nykyinen kunto ja korjauskelvottomuus puoltavat alueen kehittämistä tarkoituksenmukaisemmalla tavalla tulevan asemakaavoituksen yhteydessä. Hakija huomauttaa lisäksi, että rakennuksen pitkäaikainen tyhjillään olo, lämmityksen lopettaminen sekä laajat kosteus- ja haitta-aineongelmat lisäävät rakennuksen rappeutumista, turvallisuusriskejä ja ympäristöhaittoja.

Muinaisjäännöksen huomiointi

Hakija sitoutuu huomioimaan lausunnossa esitetyn kiinteän muinaisjäännöksen asianmukaisesti purkutöiden aikana siten, ettei muinaisjäännöstä tai sen lähialuetta vahingoiteta. Työmaa-alueen rajaukset, materiaalien sijoittelu sekä työkoneiden kulkureitit suunnitellaan yhteistyössä viranomaisten ohjeiden mukaisesti.

Yhteenvedo

Hakijan näkemyksen mukaan rakennuksen purkamiselle on olemassa asemakaavan ja rakentamislain tarkoittama pakottava syy rakennuksen erittäin heikon teknisen kunnon, laajojen kosteus- ja mikrobivaurioiden, haitta-aineiden sekä korjaamisen kohtuuttomien kustannusten vuoksi. Rakennuksen säilyttäminen ei ole teknistaloudellisesti eikä terveydellisesti perusteltua. Näin

ollen hakija katsoo, että purkuluvan myöntämiselle on olemassa riittävät perusteet.

Lausunnon antaja
Lausuntopvm
Sisältö

Lahden museot - Alueellinen vastuumuseo
20.05.2026

Arkeologinen kulttuuriperintö

Kiinteistöllä sijaitsee muinaismuistolain (295/1963) suojaama kiinteä muinaisjäännös, mahdollisesti rautakaudelle ajoittuva kuppikivi (muinaisjäännösrekisterin tunnus Leppäkorventie 2 1000020074). Kuppikivi on otettava huomioon purkutöiden aikana siten, ettei sitä tai sen välitöntä lähialuetta vahingoiteta. Rakennusmateriaalien ja -jätteiden kasaaminen sen päälle on kielletty. Myös työkoneiden reitit on suunniteltava siten, ettei muinaisjäännös lähialueineen vahingoitu.

Rakennettu kulttuuriperintö ja maisema

Leppäkorventien vuosina 1961-1974 valmistuneet seitsemän kolmikerroksista punatiilistä kerrostaloa ovat paikallisesti merkittävä, yhtenäinen ja poikkeuksellisen laaja asuinalue Sysmässä. Leppäkorventien asuinkerrostalot todetaan maakuntainventoinnissa (MARY 2024) taajamakuullisesti merkittäviksi. Leppäkorventien länsipuolella on sijainnut kolme ja itäpuolella neljä katuun nähden viistoon sijoitettua kerrostaloa. Lisäksi länsipuolella on sijainnut muihin taloihin nähden kohtisuoraan sijoitettu viides rakennus. Alueella voimassa olevassa yleiskaavassa (9.6.2021) kerrostalot on varustettu sk-merkinnällä. Osa rakennuksista on jo purettu. Rakennuksista jäljellä olevat neljä kerrostaloa sijoittuvat Leppäkorventien molemmin puolin ja muodostavat taajamakuullisesti tärkeän ja edustavan näkymän. Rakennukset ovat säilyttäneet alkuperäisen ilmeensä hyvin. Leppäkorventien kerrostalot ovat modernia rakennusperintöä. Alue on esimerkillinen kokonaisuus aikakaudesta, jolloin rakentaminen muuttui käsityöstä pitkälle teollistuneeksi toiminnaksi ja rakennusosia standardisoitiin. Alue kuvaa sotien jälkeisen Suomen kiihtyvän kaupungistumisen ja hyvinvointivaltion rakentumisen aikakautta, jolloin pyrittiin luomaan tasavertaisia asuinolosuhteita kaikille yhteiskuntaluokille. Siitä huolimatta, että modernin arkkitehtuurin arvostus on paikoin heikkoa, arvot heikosti tunnistettuja ja aikalaisarkkitehtuuri osin vallitsevien kauneuskäsitysten vastaista, on moderni arkkitehtuuri merkittävä osa suomalaista rakennusperintöä ja kansallisvarallisuutta. Alueen arvot ovat museon mukaan niin maisemallisia, historiallisia, kuin rakennushistoriallisia. Rakennushistorialliset arvot perustuvat edustavuuteen, alkuperäisyyteen ja historialliseen todistusvoimaisuuteen. Alueen yhtenäisyys on purkamisten myötä heikentynyt, mutta arvot ovat yhä tunnistettavissa. Jäljellä olevien rakennusten säilyminen on alueen arvojen säilymisen kannalta tärkeää.

Selvitysten mukaan rakennuksessa on todettu vesivahinkojen aiheuttamia home- ja mikrobivaurioita sekä rakenteellisia kosteusvaurioita, mutta tarkempia selvityksiä rakennuksen kunnosta ja korjattavuudesta ei ole toimitettu lupahakemuksen liitteenä. Museo toteaa, että luvan liitteinä toimitetuissa tutkimuksissa ei esiinny mitään tavanomaisesta poikkeavaa vauriota, jota ei kohtuullisin toimenpitein sekä kustannuksin voi korjata.

Alueen rakennuskaavan muutos on vahvistettu 1995 ja kaava näin ollen vanhentunut. Alueella voimassa oleva yleiskaava on saanut lainvoiman 17.12.2020, eli on verrattain tuore. 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". Yleiskaava on alueidenkäyttölain (132/1999 42§) mukaisesti asemakaavoitusta ohjaava ja viranomaisten on suunnitellessaan alueiden käyttöä koskevia toimenpiteitä ja päättäessään niiden toteuttamisesta katsottava, ettei toimenpiteillä vaikeuteta yleiskaavan toteutumista. Yleiskaavan ohjaavuutta alueelle kohdistuvissa toimenpiteissä sekä kaavoituksessa korostaa se, että alueen asemakaava on vanhentunut.

Alueella on käynnissä asemakaavamuutos, Koulun alueen asemakaava. Asemakaava on tullut vireille 13.11.2023, ehdotusvaiheen aineisto on ollut nähtävillä 5.6-7.7.2025. Asemakaava ei ole saanut lain voimaa. Ehdotusvaiheessa Leppäkorventien kerrostaloille on esitetty s-1 merkintää, jonka määräys kuuluu: Rakennuslalla 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.

Museo toteaa, että purkulupa on vastoin rakentamislain 5. luvun §:ää 56, jonka 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. Näin ollen asemakaavan ollessa vanhentunut ja kaavoituksen ollessa kesken, tulee purkulupahakemuksen myötä arvioitavaksi tuleva kaavoituksellinen ja alueiden käytön haittattomuus sekä se, vaikeutuuko rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttaminen. Museo ei puolla purkulupahakemuksen myöntämistä, vaan toteaa sen olevan rakentamislain vastainen ja haittaavaan kaavoitusta. Museo toteaa rakennuksen olevan korjauskelpoinen. Museo edellyttää asian käsittelyä asemakaavoituksen kautta asemakaavamuutoksen voimaantulon jälkeen sekä kehottaa laatimaan asianmukaisen kuntotutkimuksen sekä koko kerrostalokokonaisuutta käsittelevän rakennushistoriaselvityksen.

Liitteet

Naapurin kuuleminen
Valtakirja
Rakennusjätesuunnitelma tai -ilmoitus
Lausunto
Ote asemakaavasta
Ote kiinteistörekisteristä
Ote yleiskaavasta
Todistus hallinto-oikeudesta
Selvitys rakennuksen kunnosta
Muu selvitys
Asemapiirros

Pohjapiirustus

Esittely

Purettavan kerrostalon alueella on voimassa Kirkonseudun rakennuskaavan muutos, joka on tullut voimaan 15.1.1987. Kaavamerkintä kyseisellä alueella on AK III, asuinkerrostalojen korttelialue. Kaavassa ei ole suojelumerkintää kerrostaloista.

Alueella on myös voimassa Sysmän taajaman osayleiskaavan muutos ja laajennus, joka on saanut lainvoiman 9.6.2021. Kaavassa alue on merkitty asuntoalueeksi A. Lisäksi kaavassa on aluemarkintä sk-57, kulttuurihistoriallisesti merkittävä kohde/ -alue. Kaavan mukaan "alueelle tai kohteeseen kohdistuvat toimenpiteet tulee suunnitella siten, että kulttuurihistoriallisia tai maisemallisia arvoja ei heikennetä. Indeksinumero viittaa kaavaselostuksen kohdenumerointiin".

Kunnassa on vireillä ehdotusvaiheessa Koulun alueen asemakaavamuutos. Muutosalueella on mukana kaikki seitsemän kerrostaloa, joista 4 on enää jäljellä. 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 mukaan lukien 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".

Purettavaksi haettu kerrostalo on rekisteritietojen mukaan valmistunut 1.1.1969. Talo on III-kerroksinen tiilitalo.

PÄÄTÖS

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

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 (poikkeamispäätöksen ehto).

Purkamisalue on aidattava siten, ettei vaaraa ulkopuolisille aiheudu.

Kierrätettävät rakennusosat tulee kierrättää.

Purkutyö tulee suorittaa asbestipurkutyönä niiltä osin, kun rakenteissa on todettu haitta-aineita hakemuksen liitteenä olevan purkukartoituksen mukaan.

Purkutyön aikana rakennusjätteitä ei saa joutua naapurin puolelle ja tarvittaessa purkamisen aikana purkujätteet ovat kasteltava, ettei pöly leviä ympäristöön.

Rakennusjätteet tulee toimittaa esim. lajitteluasemalle asianmukaisesti paikkoihin ja loppukatselmuksessa tulee esittää raportti kuinka paljon ja mihin jätteitä on toimitettu.

Mikäli aiotaan hyödyntää betoni- ja tiilijätettä, tulee näistä ensin selvittää haitta-aineet ns. MARA-asetuksen vaatimusten mukaisesti. Maanrakentamisessa hyödynnettävästä jätteestä on tehtävä rekisteröinti ilmoitus ELY-keskukselle. Mikäli hyödynnettäviä jätteitä välivarastoidaan, myös välivarastointi tulee ilmoittaa rekisteröinti ilmoituksen yhteydessä. Mikäli jätteitä murskataan, tulee murskauksesta tehdä meluilmoitus kunnan ympäristönsuojeluviranomaiselle vähintään 30 vuorokautta ennen murskauksen aloittamista. Tarvittaessa on loppusijoitettavien jätteiden kaatopaikkakelpoisuus selvitettävä, mikäli sellaisia jätteitä purkutyöstä syntyy.

Purkutyö tulee suorittaa purkutyöselostuksen mukaisesti.

Purkutyöstä tulisi myös tiedottaa lähialueen asukkaita ja häiriintyviä kohteita talokohtaisesti vähintään viikko ennen työn alkamista. Sysmän kunnan ympäristönsuojelumääräyksissä määrätään erityisen häiritsevää melua ja tärinää aiheuttavien koneiden ja laitteiden käyttämisestä häiriintyvien kohteiden läheisyydessä seuraavaa: "Erityisen häiritsevää melua ja tärinää aiheuttavien koneiden ja laitteiden, kuten iskuvasaran, sirkkelin, kulmahiomakoneen, lehtipuhaltimen, ruohonleikkurin tai moottorisahan käyttäminen tai jätteen kuormaus on kielletty arkisin ma-la yöaikaan klo 22-7 sekä sunnuntaisin ja juhlapäyhinä klo 12 saakka. Erityisen häiritsevää melua ja tärinää aiheuttavien koneiden ja laitteiden käyttöaika on rajoitettava mahdollisimman lyhyeksi."

Itse purkutyöstä ei tarvitse tehdä meluilmoituksesta mikäli noudatetaan seuraavaa (Sysmän kunnan ympäristönsuojelumääräykset): "-- Rakentamiseen liittyvästä räjäytystyöstä, louhinnasta, lyöntipaalutuksesta tai muusta vastaavasta erityisen häiritsevää melua aiheuttavasta työstä, joka tehdään arkisin maanantaista perjantaihin klo 7-21 ja jonka kesto on alle kaksi viikkoa."

Mikäli purkutyön aikana syntyy ylijäämämaita ja niitä aiotaan hyödyntää maanrakentamisessa, tulee hyödyntämisestä pyytää ympäristönsuojeluviranomaisen lausunto, hyödynnettävät maat eivät saa sisältää kohonneita haitta-ainepitoisuuksia. Ylijäämä maita ei saa välivarastoida pitkiä aikoja. Hyödyntämiskelvottomat maa-ainekset tulee toimittaa asianmukaiseen ja luvalliseen vastaanottoaikaan.

Päätöksen perustelut

Hanke on RakL 56 § 2 mom. vastainen, koska rakennus on yleiskaavassa suojeltu. Hankkeelle on myönnetty poikkeamislupa 12.8.2026, joka on saanut lainvoiman.

Tehtyjen selvitysten mukaan rakennus on menettänyt suurimman osan arvostaan, rakennukselle ei ole enää osoitettavissa käyttötarkoitusta, koska asukkaita ei ole sekä rakennuksen kunto ja korjausmahdollisuudet ovat huonot (RakL 56 § 3 mom.).

Rakennus on ollut kuntaomisteisen yhtiön omistuksessa 57 vuotta, rakennus

ei ole selvityksen mukaan teknisesti, toiminnallisesti ja taloudellisesti korjattavissa, purkaminen johtaa purkumateriaalin uudelleenkäyttöön tai kierrätykseen ja rakennus on vain paikallisesti merkittävä (RakL 56 § 4 mom.).

Vireillä olevassa Koulun alueen asemakaava muutoksessa ei ole ollut tarkoitus estää rakennuksen purkamista, vaan päinvastoin sallia purkaminen, koska rakennuksilla arvioitiin olevan tulevaisuudessa purkutarve.

Vireillä olevassa kaavassa on huomioitu kulttuurihistorialliset ja maisemalliset arvot tulevaisuudessa: Rakennuksissa huomioidaan 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.

Katson, että rakennuksesta ei ole tarvetta tehdä laajempaa kuntotutkimusta, koska rakennusten kunto on vain osa tämän päätöksen kokonaisarviota ja tehdystä purkukartoituksesta selviää riittävästi rakennuksen kunto. Lisätutkimus ei tuo merkittävää lisäarvoa päätöksen tueksi.

Maankäytön suunnittelijan mukaan kokonaisuus huomioiden voidaan arvioida, että poikkeamisen myöntäminen kerrostalon purkamiseksi osoitteessa Leppäkorventie 16 ei aiheuta merkittävää haittaa alueen tulevalle kaavoitukselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle.

Katson näillä perusteilla päätöksen perustelluksi ja rakentamislain mukaiseksi.

Työnjohtajat

Purkamistyötä ei saa aloittaa ennen kuin rakennusvalvontaviranomainen on hyväksynyt:

- Rakennustyön vastaava työnjohtaja

Katselmukset

Rakennustyön aloittamisesta on ilmoitettava rakennusvalvontaviranomaiselle ja työn toteuttaminen edellyttää seuraavien toimenpiteiden ja katselmusten suorittamista:

- Aloitusilmoitus
- Loppukatselmus

Sovelletut oikeusohjeet

RakL 55§ ja 56§

Valmistelija

Tapio Tonteri

Päätöksen antaminen

Päätös annetaan julkisella kuulutuksella 03.10.2026, jolloin sen katsotaan tulleen asianosaisten tietoon.

Lupapäätöksen viimeinen valituspäivä on 02.11.2026.

Purkamistyön aloittaminen

Purkamistyötä ei saa aloittaa ennen kuin lupa on lainvoimainen 03.11.2026 ja lupamääräyksissä edellytetty vastaava työnjohtaja on hyväksytty johtamaan purkamistyötä.

Luvan voimassaolo

Purkamistyö on saatettava loppuun 03.11.2031 mennessä. Lupa raukeaa mikäli voimassaoloaikaa ei erityisestä syystä pidennetä.

SYSMÄ 25.09.2026

Allekirjoittaja

Tapio Tonteri
Rakennustarkastaja

Tiedoksi

LVV
Vastuumuseo

OIKAISUVAATIMUSOHJEET

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

Tämä päätös annetaan tiedoksi julkisella kuulutuksella, yllämainittua päätöspäivää seuraavana päivänä. Tiedoksisaannin 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 tiedoksisaannista.

Oikaisuvaatimus osoitetaan tie- ja lupajaostolle ja toimitetaan kunnan rakennusvalvonnalle.

Osoite:

Sysmän kunta

Rakennusvalvonta

Valittulantie 5

19700 Sysmä

sähköpostiosoite: kirjaamo@sysma.fi

puh. (03) 84310 (vaihde)