ASIA Rakentamislupa

HAKIJAT Sysmän kunta
Valittulantie 5, 19700 Sysmä

RAKENNUSPAIKKA 781-415-0001-0143
Huitilantie 3, 19700 Sysmä
Koko tila
Kiinteistön nimi KOKKOLA
Pinta-ala 12205 m²
Kaavatilanne Asemakaava 171218§40
Asemakaavan vuosi 2018

TOIMENPIDE Sysmän leirintäalueen päärakennuksen Kokkolan kunnostaminen

RAKENNUKSET

Pyrakno	VTJ-PRT / käyttötark.	Toimenpide
107	1000011994	muutos

Rakennuksen tiedot

Pyrakno	Selite	Kerr.ala	Kok.ala	Tilavuus
107	Seura- ja kerhorak. ym.	239		

LAUSUNNOT

Lausunnon antaja Lupa- ja valvontavirasto
Lausuntopvm 23.10.2026
Sisältö Suunnittelualueella on voimassa Päijät-Hämeen maakuntakaava 2014, joka on saanut lainvoiman 14.5.2019. Maakuntakaavassa leirintäalue kuuluu taajamatoimintojen alueeseen A, sekä kulttuuriympäristön tai maiseman kannalta maakunnallisesti arvokkaaseen alueeseen. Suunnittelumääräyksen mukaan alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa, kehittämisessä ja hyödyntämisessä on vaalittava alueen keskeisiä erityispiirteitä ja omaleimaisuutta sekä huomioitava kokonaisuuden kannalta merkittävien maisema- ja kulttuuriympäristöarvojen säilyminen.

Alueella on voimassa Kirkonseudun asemakaavan muutos korttelissa 44, joka on astunut voimaan 16.10.2019. Alue on kaavassa suurimmaksi osaksi osoitettu RL Leirintäalueeksi, jolle saa sijoittaa erityisillä määräyksillä osoitettuja majoitus- ja matkailutoimintaa palvelevia rakennuksia yhteensä enintään 2 060 kerrosalaneliömetriä.

Kokkolalle, jota rakentamislupahakemus koskee, on kaavassa osoitettu sr-merkintä, kulttuurihistoriallisesti ja ympäristön kannalta arvokas rakennus. Määräyksen mukaan rakennusta tai sen osaa ei saa purkaa eikä siinä saa tehdä sellaisia korjaus-, muutos- tai lisärakentamistöitä, jotka heikentävät rakennuksen historiallisia arvoja. Korjaus- ja muutostöiden tulee olla sellaisia, että rakennuksen historialliset arvot säilyvät. Rakennukseen kohdistuvista korjaus- ja muutostöistä on pyydettävä maakuntamuseon lausunto.

Lisäksi Kokkolan ja sen lähiympäristöä koskee asemakaavassa merkintä rm-1, rakennusala, jolle saa sijoittaa majoitusta palvelevia rakennuksia. Määräyksen mukaan lisärakentamisessa tulee ottaa huomioon suojeltavan rakennuksen ja sen pihapiirin kulttuurihistorialliset ominaispiirteet ja arvot.

Lupa- ja valvonta viraston mukaan korjaus- ja kunnostussuunnitelmassa esitetyt toimenpiteet ovat kaavan mukaisia, eivätkä vaaranna sen maakunnallisesti merkittäviä arvoja. Virastolla ei ole huomautettavaa suunnitelman mukaisiin toimenpiteisiin. Asemakaavamääräyksen mukaisesti toimenpiteistä on pyydetty museoviranomaisen lausunto.

Lupa- ja valvontavirasto huomauttaa, ettei lupahakemuksen liitteenä ole toimitettu asianmukaista pääpiirustussarjaa, jossa suunnitellut toimenpiteet, niiden sijainnit ja laajuudet kävisivät ilmi. Luvan hakijan tulee arvioida rakentamisen vaikutukset sekä soveltuvuus lähiympäristöön ja havainnollistaa ne asianmukaisin dokumentein.

Lausunnon antaja Hakijan vastine
Lausuntopvm 10.11.2026
Sisältö Sysmän kunta huomioi Lahden museoiden 1.10.2026, ympäristönsuojeluviranomaisen 21.10.2026 ja Lupa- ja valvontaviraston 23.10.2026 antamat lausunnot seuraavasti.

Korjaukset tehdään Suomen Rakennuskonservoinnin 11.7.2026 laatiman korjaus- ja kunnostussuunnitelman mukaisesti. Työt toteutetaan asemakaavan sr-määräystä noudattaen rakennuksen historialliset arvot ja ominaispiirteet säilyttäen. Rakenteiden avaaminen ja vaurioituneiden materiaalien uusiminen rajataan välttämättömään. Säilyttämiskelpoiset rakennusosat säilytetään ja irrotettavat osat palautetaan mahdollisuuksien mukaan paikoilleen.

Kaavamääräyksen edellyttämä museoviranomaisen lausunto on pyydetty ja saatu. Museo on pitänyt korjaustoimenpiteitä asianmukaisesti mitoitettuina, ja Lupa- ja valvontavirasto on arvioinut suunnitelman mukaiset toimenpiteet kaavan mukaisiksi.

Maanpinnan muotoilu ja sadevesien ohjaus toteutetaan korjaussuunnitelman ja museon lausunnon mukaisesti. Erillistä salaojitusta ei toteuteta. Portaiden ja esteettömän luiskan mahdolliset muutossuunnitelmat hyväksytetään museolla.

Ulkovuoraus ja hirsirunko korjataan säästävin menetelmin. Ulkovuorauksen maalauksessa käytetään museon suosituksen mukaista maalia. Mahdolliset värimuutokset käsitellään museon kanssa. Rakenteiden tiiveyteen kiinnitetään erityistä huomiota, ja museolta pyydetään tarvittaessa työnaikaista neuvontaa tai katselmus.

Rakennus- ja purkujätteet lajitellaan ja toimitetaan vastaanottopaikkoihin, joilla on lupa kyseisten jätteiden vastaanottamiseen.

Lausunnon antaja Lahden museot - Alueellinen vastuumuseo
Lausuntopvm 01.10.2026
Sisältö Rakennettu kulttuuriperintö ja maisema

Sysmän leirintäalueen päärakennus, "Kokkola" tai aiemmin "Airola", sijaitsee maakunnallisesti arvokkaaksi määritellyllä Sysmän kirkonkylän ja Otamon alueella. Alueesta todetaan Päijät-Hämeen kulttuuriympäristöselvityksessä (MARY 2, 2024) seuraavaa: Keskiaikaisperäisten Sysmän kirkonkylän ja Otamon 1800- ja 1900-lukujen eri vuosikymmenien rakennuskanta muodostaa kunnan kehitystä

kerroksellisesti ilmentävän kokonaisuuden. Lukuisat julkiset ja liikerakennukset yhdessä asuinrakennusten ja säilyneiden tilakeskusten kanssa ilmentävät taajamayhteisön elintapojen kehitystä sekä rakennusaikakausiensa tyylipiirteitä jugendista klassismiin ja funktionalismiin. Alueelta löytyneet muinaisjäännökset ja muutamat huomattavan vanhat rakennukset kertovat kyläkeskittymän pitkästä asutushistoriasta. Alueen eri osissa ominaispiirteensä säilyttänyt kulttuuriympäristö on taajamakuvallisesti huomattava." Kokkolana tunnettu leirintäalueen päärakennus on alueensa avainkohde ja edustaa jugend-tyyliä Sysmän kirkonkylässä.

Päärakennus on rakennettu arviolta 1800-luvun lopulla ja se on suojeltu (sr-merkintä, kulttuurihistoriallisesti ja ympäristön kannalta arvokas rakennus) asemakaavassa, joka on saanut lainvoiman 16.10.2019. Rakennusta tai sen osaa ei saa purkaa, eikä siinä saa tehdä korjaus-, muutos-tai lisärakentamistöitä, jotka heikentävät rakennuksen historiallisia arvoja. Korjaus- ja muutostöiden tulee olla sellaisia, että rakennuksen historialliset arvot säilyvät. Rakennukseen kohdistuvista korjaus-ja muutostöistä on pyydettävä alueellisen vastuumuseon lausunto.

Museo on tehnyt kohteeseen katselmuksen 21.4.2026 ja todennut asianomaisen esittämät kunnostustoimenpiteet tarpeellisina. Kunta on teettänyt Kokkolan korjaus- ja kunnostustyön suunnitelman (Suomen rakennuskonservointi 11.7.2026). Lausuntopyynnössä esitetyt toimenpiteet pohjautuvat pääosin kyseiseen suunnitelmaan.

Rakennuksen pääsisäänkäynnin puoleisella sivulla pihan maan pinta on kohonnut ja keskiosan kohdalla asfaltti on melkein puurakenteessa kiinni. Pihan maanpintaa tulee madaltaa niin, että kivijalkaa on näkyvissä vähintään 20 cm, mielellään 30 cm. Lisäksi maan pintaa tulisi kallistaa rakennuksesta poispäin. Suositus kallistukseksi on 5 cm/m vähintään kolmen metrin matkalla. Suunnitelmissa on parantaa etupuolen sadevesien ohjausta myös parantamalla katolta tulevien sadevesien ohjausta. Syöksytorvien alle asennetaan rännikaivot, joista vesi ohjataan huoltorakennuksen edustan sadekaivoon johtavaan sadevesiviemäriin. Erillistä salaojitusta salaojaputkilla ei suositella. Vanhan rakennuksen kohdalla salaojituksella voidaan aiheuttaa rakennukselle uusia vaurioita salaojituksen muuttaessa maan kosteutta perustusten ympäristössä.

Pääsisäänkäynnin pihan kunnostustöiden vuoksi portaat ja esteetön luiska joudutaan purkamaan. Jos sisäänkäynnin em. rakenteisiin on tulossa muutoksia, tulee suunnitelmista keskustella ja suunnitelmat hyväksyttää museolla.

Ulkovuorauksen ja hirsirungon vauriot korjataan säästävän korjaamisen periaattein. Jos rungon korjaamisen vuoksi joudutaan purkamaan esim. ulkovuorausta tai seinän alaosan vaakalankkuja, pyritään se tekemään niin, että vuoraus voidaan palauttaa takaisin paikalleen. Halkeilleita vuorauslautoja voi kitata pellavaöljykitillä.

Ulkovuoraus on maalattu aikaisemmin pellavaöljymaalilla, joten museo suosittelee uudelleenmaalausta myös aidolla pellavaöljymaalilla, jotta seinärakenne säilyttää hengittävyytensä. Toimitetussa korjaussuunnitelmassa todetaan, että nykyisen maalipinnan alta on löytynyt alkuperäistä/aiempaa kartanonkeltaista maalipintaa. Korjaustöiden

yhteydessä voidaan harkita alkuperäiseen julkisivun sävyyn palaamista, tai muita rakennuksen aikakauden ja rakennustyypin historiaan soveltuvia värejä. Ennen maalausta julkisivun värivaihtoehdoista tulee kussakin tapauksessa teettää värimallit, jotka hyväksytetään museolla. Jos julkisivun väriä vaihdetaan, myös ikkunapuitteiden väriä tulee tarkastella uudelleen. Myös mahdollisesta vesikatteen värin muutoksesta tulee keskustella museon kanssa. Museo antaa pyydettäessä neuvontaa värien valinnassa.

Ulkovuorauksen, hirsirungon, ikkunoiden, perustusten ja vesikaton kunnostukset sekä sisätiloissa lattioiden suoristus tehdään Suomen rakennuskonservoinnin korjaus- ja kunnostussuunnitelman mukaan. Toimenpiteissä rakenteiden tiiveyteen tulee kiinnittää erityistä huomiota.

Museo katsoo, että Kokkolan rakennuksen korjaus- ja kunnostustöiden suunnitelmat on tehty rakennuksen historiallinen arvo huomioon ottaen ja korjaustoimenpiteet ovat asianmukaisesti mitoitettuja. Museo kannustaa ottamaan yhteyttä työn edetessä ja voi tarvittaessa tehdä lisäkatselmuksia sekä tarjota työnaikaista neuvontaa. Museolla ei ole muuta huomautettavaa Sysmän leirintäalueen päärakennuksen korjaus- ja kunnostustyön aineistoihin.

Lausunnon antaja Ympäristönsuojelutarkastaja
Lausuntopvm 21.10.2026
Lausunnon tulos lausunto
Sisältö Ympäristönsuojelu on tutustunut Sysmän leirintäalueen päärakennuksen Kokkolan korjaus- ja kunnostustyön suunnitelmaan.

Suunnitelman perusteella kyseessä on tavanomainen kunnostustyö, jolla pyritään ylläpitämään rakennus hyväkuntoisena ja turvata rakennuksen kulttuurihistoriallisten arvojen säilyminen.

Korjaus- ja kunnostustöiden yhteydessä syntyvät rakennus- ja purkujätteet tulee lajitella ja toimittaa asianmukaisiin vastaanottopaikkoihin, joilla on lupa kyseisen jätteen vastaanottamiseen. Ympäristönsuojeluviranomaisella ei ole hankkeesta muuta huomautettavaa.

Liitteet Hankeselvitys tai -suunnitelma
Lausunto
Ote asemakaavasta
Asemapiirros
Julkisivupiirustus
Pohjapiirustus

PÄÄTÖS

Päätän rakentamislain ja sen nojalla annettujen säännösten ja määräysten perusteella myöntää luvan sekä vahvistaa esitetyt piirustukset noudatettaviksi jäljempänä mainituin ehdoin:

Rakennusta tai sen osaa ei saa ottaa käyttöön ennen kuin se on tarkastuksessa käyttöön hyväksytty, mikäli aiotaan ottaa käyttöön ennen lopputarkastusta, on pidettävä erillinen käyttöönottotarkastus.

Rakennushankkeeseen ryhtyvän on katsottava, että rakentaminen suoritetaan

rakentamislain ja sen nojalla annettujen säännösten ja määräysten sekä myönnetyn luvan mukaisesti. Hänen asianaan on myös osaltaan huolehtia rakennustyön riittävästä valvonnasta ja tarkastamisesta.

Työmaalla on pidettävä rakentamislain 118 §:n mukaista rakennustyön tarkastusasiakirjaa, johon työvaiheiden vastuuhenkilöt ja työvaiheiden tarkastuksia suorittavat henkilöt varmentavat suorittamansa tarkastukset. Tarkastusasiakirjaan merkitään myös rakennuttajan, suunnittelijan, urakoitsijan tai käytetyn asiantuntijan perusteltu huomautus, joka koskee rakennussuorituksen poikkeamista säännösten mukaisuudesta. Tarkastusasiakirja tai sen yhteenveto arkistoidaan rakennuksen lupa-asiakirjojen yhteyteen.

Mikäli rakennustyötä ei ole aloitettu kolmessa (3) vuodessa ja saatettu loppuun (5) viidessä vuodessa tämän päätöksen antamisesta, raukeaa nyt myönnetty lupa, ellei rakentamisluvan myöntävä viranomainen hakemuksesta pidennä voimassaoloaikaa.

Päätöksen perustelut

Hanke täyttää rakennuspaikalle, rakentamiselle ja rakentamisluvalle rakentamislaissa asetetut vaatimukset.

Työnjohtajat

Rakennustyötä 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 42§ ja 48§

Valmistelija

Tapio Tonteri

Päätöksen antaminen

Julkisen kuulutuksen katsotaan tapahtuvan antamispäivänä 25.11.2026, jolloin sen katsotaan tulleen asianosaisten tietoon.

Lupapäätöksen viimeinen valituspäivä on 28.12.2026.

Rakennustyön aloittaminen

Rakennustyötä ei saa aloittaa ennen kuin lupa on lainvoimainen 29.12.2026, ellei aloitusoikeutta ole myönnetty.

Käyttöönotto

Rakennusta tai sen osaa ei saa ottaa käyttöön ennenkuin se on katselmuksessa käyttöön hyväksytty.

Luvan voimassaolo

Rakennustyö on aloitettava 29.12.2029 mennessä ja saatettava loppuun 29.12.2031 mennessä. Lupa raukeaa mikäli voimassaoloaikaa ei erityisestä syystä pidennetä.

SYSMÄ 17.11.2026

Allekirjoittaja Tapio Tonteri
Rakennustarkastaja

Tiedoksi Lupa- ja valvontavirasto
Lahden museot / Päijät-Hämeen alueellinen 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)