

Asikkalan kunta, kaavoitus
kirjaamo@asikkala.fi

Viite: Lausuntopyyntöne 11.11.2021

Asia: Asikkala, Opistonkulma poikkeamislupahakemus

Asikkalan kunnalta on haettu poikkeamislupaa kaavan osoittamasta käyttötarkoituksesta sekä rakennusalueen rajan ylittämisestä luhtitaloasuinrakennuksen ja autotalli-varaston rakentamiseen. Hanke kohdistuu Vääksyn vanhan keskustan kyläkuvallisesti arvokkaalle ydinalueelle, jossa sijaitsee useita suojeltuja rakennuksia. Alue on maakunnallisesti arvokas rakennettu kulttuuriympäristö (Päijät-Hämeen maakuntakaava 2014) ja rajoittuu valtakunnallisesti arvokkaaseen Vääksyn kanavan RKY-alueeseen (Museovirasto 2009). Vääksyn osayleiskaavassa suunnittelualueelle kohdistuu kaavamääräykset sk-2: *Kyläkuvallisesti arvokas alue. Maakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö/1 Vääksyn kanava ympäristöineen* sekä sk-3: *Kyläkuvallisesti arvokas alue. Paikallisesti merkittävä yhtenäisen rakennuskannan alue/1 Vääksyn vanha keskusta*. Alueella on voimassa Liike- ja koulukeskustan asemakaava (1980), jossa kiinteistön käyttötarkoitus on YO: *opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue*. Kiinteistön rakennustehokkuus on käyttötarkoituksesta johtuen 0,4, kun ympäröivillä omakoti- ja liikekäyttöön osoitetuilla tonteilla se on 0,25.

Kiinteistöllä sijaitsevassa päärakennuksessa toimi apteekki vuosina 1905–1959. Alun perin Piekkolan torpaksi tiedetty talo on laajennettu nykyiseen kokoonsa ja mansardikattoiseksi apteekin aikana, 1919. Myöhemmin kunta omisti rakennuksen, ja päärakennus kunnostettiin kansalaisopiston käyttöön 1980. Tältä ajalta juontaa myös asemakaavan käyttötarkoitus. Vuodesta 2007 rakennus siirtyi yksityisomistukseen. Päärakennus on asuin- ja majoituskäytössä, ja pihapiiriin on rakennettu myös saunarakennus. Päärakennuksella on asemakaavassa suojelumääräys sr: *Taajamakuvan säilymisen kannalta tärkeä rakennus. Rakennusta ei saa purkaa ilman pakottavaa syytä. Rakennuksessa suoritettavien korjaus- ja muutostöiden tulee olla sellaisia, että taajamakuvan kannalta merkittävä luonne säilyy*.

Hakijan tavoitteena on poikkeamislupamenettelyllä rakentaa kiinteistölle kaksikerroksinen luhtitaloasuinrakennus sekä autotalli-varastorakennus. Tontin osassa, jonne asuinrakennusta suunnitellaan, on aiemmin sijainnut piharakennus, jossa apteekin aikana vuoteen 1925 saakka toimi limonaditehdas. Piharakennus purettiin 1980-luvulla. Asemakaavassa on kyseiseen tontin osaan määritelty rakennusala, jonka

uudisrakennussuunnitelma kuitenkin osittain ylittää autotalli-varastorakennuksen osalta. Hakemuksen liitteenä ei ole viitteellistä suunnitelmaa tai havainnekuvaa uudisrakennuksista.

Alueellinen vastuumuseo ei lähtökohtaisesti puolla poikkeamislupia vanhentuneiden asemakaavojen alueilla, joihin kohdistuu kulttuuriympäristö- ja suojeluarvoja. Poikkeamista ei maankäyttö- ja rakennuslain mukaan voi myöntää, jos se vaikeuttaa rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista tai johtaa vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen (MRL 171§). Ottaen huomioon alueen ominaispiirteet, maaomistajien tasavertaisuus ja ympäristön muiden asuinkortteleiden rakennustehokkuus, poikkeamista ei voi puoltaa esitetyllä rakennustehokkuudella. Esitetty luhtitalotyypinen rakentaminen ei myöskään ole alueelle ominaista. Vääksyn vanhan keskustan kaltaisilla alueilla tulee pyrkiä hallittuun, kulttuuriympäristön arvot huomioon ottavaan muutokseen, joka tulee ensisijaisesti toteuttaa asemakaavan ohjausvaikutuksen ja rakennustapaohjeiden kautta.

Pääosin jo toteutuneen asemakaavan päivittäminen ei ole kunnan kaavoitusohjelmassa. Paikka sinänsä on soveltuva vanhan keskustan alueen hienovaraiseen täydennysrakentamiseen. Mikäli kunta harkitsee poikkeamislupaa asemakaavan ajantasaistamisen sijasta, alueellinen vastuumuseo katsoo sen edellyttävän vastaavia reunaehtoja, jotka asemakaavan muutoksessakin ratkaistaisiin, jotta poikkeamiset ehdot täytyisivät:

- 1) Käyttötarkoituksen muutos asuin- tai liikekäyttöön tulee tarkoittaa myös tonttitehokkuuden laskemista samalle tasolle kuin ympäröivillä vastaavassa käytössä olevilla kiinteistöillä.
- 2) Uudisrakennuksille ja muulle ympäristön suunnittelulle asetetaan rakentamistapaohjeet, joilla varmistetaan rakennusten ja rakenteiden soveltuminen ympäristöönsä ottaen huomioon rakennustyyppin, mittakaavan ja massoittelem, materiaalit ja värit.
- 3) Alueellista vastuumuseota kuullaan rakennuslupavaiheessa arkkitehdin laatimista suunnitelmista.

Päärakennuksen katon ja ikkunoiden korjaaminen/vaihtaminen ei edellytä poikkeamislupaa, vaan suunnitellut toimenpiteet voidaan toteuttaa tavanomaisen luvituksen kautta, alueellista vastuumuseota kuullen. Museo antaa neuvontaa korjaus- ja muutostöiden suunnittelussa.

Alueellinen vastuumuseo pyytää kuntaa toimittamaan lupapäätöksen tiedokseen.

Lahten museot / Päijät-Hämeen alueellinen vastuumuseo

tutkimuspäällikkö

Hannu Takala

tutkija

Reetta Nousiainen

tutkija, korjausrakentamisen asiantuntija

Anssi Malinen

Tiedoksi

Museovirasto, Hämeen Ely-keskus