

Sysmän kunta / rakennusvalvonta

Viite: Lausuntopyyntö 22.4.2026

Asia: Purkamislupa, Leppäkorventie 16, Sysmä

Kiinteistö Oy Sysmän Vuokratalo hakee purkamislupaa osoitteessa Leppäkorventie 16 sijaitsevalle kolmekerroksiselle vuokrakerrostalolle. Kerrostalo on osa Leppäkorventielle vuosina 1969–71 rakennettua seitsemän kerrostalon kokonaisuutta.

Lahten museot / Päijät-Hämeen alueellinen vastuumuseo lausuu purkamisluvasta pyydettyä lausuntonaan seuraavaa.

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.

Muilta osin museolla ei ole asiakohdan hankkeesta huomautettavaa arkeologisen kulttuuriperinnön osalta.

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) taajamakuvasuhteisesti 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 taajamakuvasuhteisesti 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.

Purkulupahakemuksen liitteenä olevan *Purkukartoitus, Leppäkorventie 16, Sysmä (Rakennustoimisto Grönman Oy, 13.10.2025)* raportin mukaan rakennuksen kunto on heikko; useassa asunnossa on vesivahinkojen aiheuttamia vaurioita. Kiinteistön tekniset järjestelmät (vesi, viemäri, sähkö) ovat käyttökänsä päässä, eikä rakennuksen kunnostaminen ole taloudellisesti kannattavaa. Purkamista haetaan rakennuksen erittäin huonon teknisen kunnan, kosteus- ja mikrobivaurioiden sekä havaittujen haitta-aineiden perusteella.

Rakennuksesta tehdyn haitta-ainekartoituksen (*Rakennustoimisto Grönman Oy, 25.3.2025*) toimeksiantona oli kartoittaa asbestia tai muita haitallisia aineita sisältävät materiaalit / rakenteet rakennuksen mahdollista myöhemmin toteutettavaa purkamista varten. Kartoitus perustuu asiakirjatietoihin, aistinvaraisiin havaintoihin, kokemuseräiseen tietoon, rakenneavauksiin ja materiaalinäytteisiin. Tutkimuksissa asbestia todettiin 6/19 näytteessä. Kartoituksessa todettujen asbestipitoisten materiaalien purku ei ole tarpeen, mikäli rakennusta ei pureta. Selvityksen mukaan rakennuksesta saattaa löytyä kivihiilipikeä, kreosoottia, PAH- ja PCB-yhdisteitä sekä raskasmetalleja.

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 liitteenä 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 kerrostalon on yleiskaavassa varustettu sk-merkinnällä. Sk-merkinnän määräyksen mukaan kerrostalon 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 haitattomuus 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.

Lahten museot / Päijät-Hämeen alueellinen vastuumuseo

tutkimuspäällikkö	Liisa Koskelainen
arkeologi	Esko Tikkala
korjausrakentamisen asiantuntija	Ritva Ruponen
rakennustutkija	Sanni Hujanen

Tiedoksi: Museovirasto