Poikkeamislupahakemus P11/2026

TEKN 11.11.2026 § 194
1381/10.03.00.01/2026

	Valmistelijat ja lisätiedot (etunimi.sukunimi@tornio.fi) Päivi Harjuniemi
Hakijat	Tornion kaupunki Suensaarenkatu 4 95400 Tornio
Rakennuspaikka	Kiinteistötunnus: 851-412-7-24 Pinta-ala: n. 28775 m2
Rakennushanke	Vanhan koulun purkaminen.
Poikkeaminen	Rakentamislain 50 §
Hakemuksen perustelut	“Huonokuntoisena houkutteleva ilkivallan ja sisälle murtautumisen kohde sekä turvallisuusriski kouluympäristössä.”
Kuuleminen	Hakija on kuullut rajanaapurit seuraavasti:



Muistutukset	Hankkeesta ei ole jätetty muistutuksia.
Kaavatilanne	Hanke sijaitsee kaupunginvaltuuston 14.12.2009 hyväksymän Tornion yleiskaavan 2021 mukaisella julkisten palvelujen ja hallinnon alueella ja maakunnallisesti arvokkaan kulttuuriympäristön (sk/m) alueella. Lisäksi Arpelan vanha koulu on maakunnallisesti erittäin arvokas, suojeltava rakennuskohde.
Lausunto	Rakennuspaikka sijaitsee Arpelantien varrella. Rakentamislain 57 §:n mukaan kunta voi erityisestä syystä myöntää luvan poiketa alueidenkäyttölaissa säädetystä tai sen nojalla annetusta ja tässä laissa säädetystä tai sen nojalla annetusta säännöksestä, määräyksestä, kiellosta tai muusta rajoituksesta. Poikkeamislupaa ei kuitenkaan saa myöntää, jos se: 1)aiheuttaa haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle; 2)vaikeuttaa luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista; 3)vaikeuttaa rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista;

4)johtaa vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuttaa merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

Hanke sijaitsee kaupunginvaltuuston 14.12.2009 hyväksymän Tornion yleiskaavan 2021 mukaisella julkisten palvelujen ja hallinnon alueella. Haluamme, että alueen arvorakennusten kortteleita vaalitaan ja uudisrakentaminen sopeutetaan siten, että alue säilyy arvokkaana ja viihtyisänä julkisten palvelujen ja hallinnon alueena.

Lisäksi hanke sijaitsee maakunnallisesti arvokkaan kulttuuriympäristön (sk/m) alueella. Alueen perinteinen rakenne ja rakentamisen mittakaava tulee säilyttää. Kyläalueilla tiestön linjaukset, vanhat pihapiirit ja niitä ympäröivät viljelys- ja niittyalueet tulee säilyttää. Uusia rakennuspaikkoja suunniteltaessa tulee noudattaa perinteistä sijoittelutapaa ja pihapiirin muodostusta. Alueella olevia rakennuksia ei saa purkaa ilman MRL 127 §:ssä mainittua lupaa.

Lisäksi Arpelan koulu on maakunnallisesti erittäin arvokas, suojeltava rakennuskohde. Määräämme MRL 41.2 §:n nojalla, että arvokkaita rakennuksia ei saa purkaa ilman MRL 127 §:ssä mainittua lupaa. Rakennuksiin tehtävät muutokset on tehtävä erityisellä varovaisuudella ja kunnioituksella alkuperäistä tyyliä kohtaan.
Mikäli kohteen arvoa alentavia muutoksia on aiemmin suoritettu, on ne korjaus ja muutostöiden yhteydessä pyrittävä joko entistämään tai tekemään muulla rakennukseen tai lähiympäristöön sopivalla tavalla.

Vireillä olevassa Tornion yleiskaava 2040 kaavaluonnoksessa rakennus on merkitty paikallisesti arvokkaaksi kohteeksi. Kaava ei kuitenkaan ole vielä lainvoimainen.

Tornionlaakson museo toteaa lausunnossaan 13.10.2026 muun muassa seuraavaa:

“Alueellisena vastuumuseona Tornionlaakson museo vastaa toimialueensa rakennetun kulttuuriympäristön, maiseman ja arkeologisen kulttuuriperinnön asiantuntija- ja viranomaistehtävistä. Tornionlaakson museon korjausrakentamisen asiantuntija ja rakennustutkija ovat käyneet tutustumassa rakennuksen tämänhetkiseen tilaan 7.10.2026. Museo on lausunut rakennuksen purkamisaikomuksesta ensimmäisen kerran vuonna 2016, jolloin museon rakennustutkija on myös käynyt paikan päällä.

<u>Suunnittelutilanne, rakennettu kulttuuriympäristö ja maisema</u>
Lupahakemuksen kohteena oleva rakennus sijaitsee Arpelantien ja Jatkontien risteyksen läheisyydessä kiinteistöllä 851-412-7-24 Koulutalo. Kiinteistö sijoittuu kaavallisesti Länsi-Lapin maakuntakaavan (2015) ja Tornion yleiskaavan 2021 (2009) alueille. Alueella ei ole tarkempaa kaavaa. Maakuntakaavassa Arpela on osoitettu Keskuskyläksi (at) sekä Kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeäsi alueeksi (ma 8126), jonka kaavamääräyksen mukaan Suunnittelussa on turvattava merkittävien kulttuurihistoriallisten ja maisemallisten arvojen säilyminen.

Yleiskaavassa Arpelan kyläkeskus on osoitettu Maakunnallisesti arvokkaaksi kulttuuriympäristöksi (sk/m), jonka kaavamääräyksen mukaan Alueen perinteinen rakenne ja rakentamisen mittakaava tulee säilyttää. Kyläalueilla tiestön linjaukset, vanhat pihapiirit ja niitä ympäröivät viljelys- ja niittyalueet tulee säilyttää. Uusia rakennuspaikkoja suunniteltaessa tulee noudattaa perinteistä sijoittelutapaa ja pihapiirin muodostusta. Alueella olevia rakennuksia ei saa purkaa ilman MRL 127 §:ssä mainittua lupaa.

Keskellä Arpelan kylää sijaitseva vanha koulurakennus sijoittuu yleiskaavassa Julkisten palvelujen ja hallinnon alueelle (PY), jonka kaavamääräys on seuraava: (Arpelan koulu, ja seurakuntatalo) Haluamme, että alueen arvorakennusten kortteleita vaalitaan ja uudisrakentaminen sopeutetaan siten, että alue säilyy arvokkaana ja viihtyisänä julkisten palvelujen ja hallinnon alueena.

Vanha puukoulu on osoitettu yleiskaavassa Maakunnallisesti erittäin arvokkaaksi suojeltavaksi rakennuskohteeksi, jonka kaavamääräys on seuraava: Määräämme MRL 41.2 §:n nojalla, että arvokkaita rakennuksia ei saa purkaa ilman MRL 127 §:ssä mainittua lupaa. Rakennuksiin tehtävät muutokset on tehtävä erityisellä varovaisuudella ja kunnioituksella alkuperäistä tyyliä kohtaan. Mikäli kohteen arvoa alentavia muutoksia on aiemmin suoritettu, on ne korjaus ja muutostöiden yhteydessä pyrittävä joko entistämään tai tekemään muulla rakennukseen tai lähiympäristöön sopivalla tavalla.

<u>Lupahakemuksen kohteena oleva rakennus</u>
Hirsirunkoinen koulurakennus on valmistunut vuonna 1930. L:n muotoisen rakennuksen pohjoispäässä on eteinen, kaksi isoa luokkahuonetta ja yksi pienempi huone. Kaksikerroksisessa eteläpäässä on molemmissa kerroksissa kahden huoneen ja keittiön asunnot. Pohjoispäässä luokkahuoneiden päällä on kylmä ullakko. Rakennuksessa on rossipohja, betonisokkeli, konesaumapeltikate ja moniruutuiset ikkunat. Itäsivulla on kaksi sisäänkäyntikatosta ja frontoni. Eteläpäädyn alla on betonirunkoinen kellari ja pohjoispäässä on jälkikäteen rakennettu katos purunpoistolaitteille. Vanha koulurakennus edustaa lähinnä 1920-luvun klassismia ruutuikkunoineen, koteloituine räystäineen ja sisäänkäyntikatoksineen. Yläkertaan johtavassa porrashuoneessa on rakennuksen tyylin mukainen yksinkertainen kaide suippopäisine pylväineen sekä lakatut seinä- ja kattopaneelit. Tilojen erilaiset käyttötarkoitukset ovat havaittavissa myös julkisivuissa ikkunoiden koon perusteella. Rakennus on hyvin säilynyt alkuperäisessä/vanhassa asussaan sekä sisältä että ulkoa.

Asuntopäädyn wc-tiloissa on ollut jo joitain vuosia ennen edellistä katselmusta vesivahinko, jolloin väli- ja alapohjaa sekä seinien pintamateriaaleja on osittain purettu; avatuilta osilta kantavissa rakenteissa ei kuitenkaan ole näkyvillä merkittäviä vaurioita. Rakennuksen länsisivulla olevassa sisäkulmassa oli nähtävissä hirsien sisäpinnassa valkoista sienirihmastoa jo vuonna 2016. Ilmeisesti sadeveden tai yläpohjan lämpövuotojen aiheuttama lumen sulaminen ja valuminen seinää pitkin on kastellut seinärakenteen. Uudessa katselmuksessa vaurio ei näyttänyt edenneen ja hirret olivat vielä kovia.

Viimeiset kymmenen vuotta lisää tyhjillään ja vailla ylläpitoa näkyvät rakennuksessa lisääntyneinä vaurioina. Vauriot eivät näytä päässeen niin pahoiksi, etteikö niitä voisi järkevässä mittakaavassa korjata. Vesikaton ruodelaudat ovat paikoitellen märkiä. Ullakolla on ulkoseinien ylimmissä hirsissä muutamassa kohdassa sienikasvustoa ja samoissa kohdin yläpohjan hiekka on märkää. Länsijulkisivulla on pidemmältä matkalta useampi ylin hirsi märkänä, mikä näkyy myös julkisivulaudoituksen yläosassa. Tässä kohdassa hirret ovat vielä suhteellisen kovia. Yhdessä kohdassa pohjoisjulkisivulla kaksi ylintä hirttä ovat läpilahoja ja sienikasvuston peitossa, mikä näkyy myös alapuolen luokkatilassa. Kattopellin jalkaränni on paikoin menettänyt muotonsa ja rikkoutunut. Katon pohjoislappeella on lumieste, joka on toisesta päästään irronnut, ja sen läpiviennit todennäköisesti vuotavat. Julkisivulaudoituksen sekä ikkunoiden maalipinnat ovat kuluneet ja hilseilleet. Ikkunalaseja on rikottu

ja ikkunat on peitetty vanerein. Rakennuksen perustukset ovat suorat ja suhteellisen hyväkuntoiset.

<u>Arkeologinen kulttuuriperintö</u>
Kiinteistön alueella ja sen lähiympäristössä ei ole muinaismuistolain (295/63) nojalla rauhoitettuja muinaisjäännöksiä tai muita tiedossa olevia arkeologisia kulttuuriperintökohteita. Lähin tunnettu muinaisjäännöskohde on rakkakuoppakohde Kivimaa (1000001201), joka sijaitsee kiinteistöstä noin 4,7 kilometriä koilliseen. On epätodennäköistä, että vuonna 1930 rakennetun, kellarilla varustetun rakennuksen alla olisi säilyneitä kiinteitä muinaisjäännöksiä.

Koska alue on ollut asuttuna jo hyvin pitkään, todennäköisyys aiemmin tuntemattomien irtainten arkeologisten jäännösten löytymiselle alueelta on kuitenkin olemassa. Tämän vuoksi museo haluaa muistuttaa, että muinaismuistolain 14 §:n mukaisesti, mikäli maata kaivettaessa tai muuta työtä suorittaessa tavataan kiinteä muinaisjäännös, jota aikaisemmin ei ole tunnettu, on työ kohteen luona keskeytettävä välittömästi ja löydöstä on viipymättä tehtävä
ilmoitus joko Museovirastolle tai alueellisen vastuumuseon (Tornionlaakson museo) arkeologille. Niin ikään muinaismuistolain 16 §:n mukaisesti, jos alueelta löydetään muinaisesineeksi epäilty esine tai sellaisen katkelma, on kaivuu paikalla lopetettava välittömästi ja otettava yhteys joko Museovirastoon tai alueellisen vastuumuseon arkeologiin. Kiinteä muinaisjäännös on automaattisesti lain suojaama ja muinaismuistolain (295/1963) 1 §:n mukaisesti ilman muinaismuistolain nojalla annettua lupaa on muinaisjäännöksen kaivaminen, peittäminen, muuttaminen, vahingoittaminen, poistaminen tai muu kajoaminen kielletty.

<u>Tornionlaakson museon kanta</u>
Tornionlaakson museon näkemyksen mukaan Arpelan vanha koulurakennus on hirsirunkoisena ja kantavilta rakenteiltaan suhteellisen hyväkuntoisena kunnostettavissa ilman, että sen kulttuurihistorialliset arvot vaarantuvat. Rakennus on osa kyläkokonaisuutta ja sen arvoa nostavat hyvin säilyneet alkuperäiset rakennusosat. Rakennus on olennainen osa kylän maakunnallisesti arvokasta rakennettua kulttuuriympäristöä ja identiteettiä.

Tornionlaakson museo ei puolla poikkeamisluvan myöntämistä. Museon näkemyksen mukaan poikkeaminen rakennuksen purkamiseksi olisi rankentamislain (751/2023) 57 §:n 2 momentin kohtien 1 ja 3 vastainen. Rakennuksen kuntoa, korjausmahdollisuuksia tai muita poikkeamisen edellytyksiä ei ole selvitetty eikä purkamiselle ole esitetty perusteita, jotka museon näkemyksen mukaan edellyttäisivät yleiskaavassa erittäin arvokkaaksi suojelukohteeksi osoitetun rakennuksen purkamista.

Tornionlaakson museo pitää erittäin valitettavana, että kulttuurihistoriallisesti merkittävän rakennuksen ylläpidosta ei ole huolehdittu, mutta museo ei pidä ylläpidon laiminlyöntiä riittävänä syynä maakunnallisesti merkittävässä kulttuuriympäristössä sijaitsevan kohteen purkamiselle. Museo muistuttaa, että rakentamislain (751/2023) 140 §:n mukaan rakennukset ja niiden ympäristö on pidettävä kunnossa ja erityisesti kaavassa tai lain nojalla suojellun rakennuksen omistajan on rakennuksen käytössä ja kunnossapitämisessä lisäksi otettava huomioon rakennussuojelusta johtuvat vaatimukset heikentämättä rakennuksen turvallisuuteen tai terveellisyyteen liittyvää ylläpitoa. Mikäli rakennuksen käyttöönotolle ei ole viimeisinä vuosina ollut mahdollisuuksia, ei rakennus silti ole purkukuntoinen. Kosteusvaurioiden syyt tulisi poistaa ja vauriot korjata ennen kuin ne etenevät.

Rakenteiltaan hyväkuntoisen, korjaus- ja käyttökelpoisen rakennuksen purkaminen ei ole kestävän kehityksen ja ilmastonmuutoksen hillintään liittyvien kansallisten tavoitteiden mukaista. Kestävä kehitys vaatii hyödyntämään jo tehtyjä investointeja ja säästämään luonnonvaroja. Olemassa olevien rakenteiden ja rakennusten säilyttäminen ja korjaaminen ovat kestävän kehityksen ja ympäristön kannalta vähintään yhtä tärkeitä kuin esimerkiksi rakennusten energiatehokkuus. Museo pitää huolestuttavana erityisesti erilaisiin julkisiin rakennuksiin kohdistuvia purkamishankkeita. Kuntien rakennusperintö ja samalla kuntalaisten kulttuuriperintö ja historiantuntemus sekä rakennuskannan kerroksellisuus kaventuvat. Etenkin hyväkuntoisille rakennuksille tulee aina ensisijaisesti etsiä uusi käyttötarkoitus, väliaikaiset käyttötarkoitukset tulee myöshuomioida."

Lupa- ja valvontavirasto toteaa lausunnossaan 15.10.2026 muun muassa seuraavaa:

"Lupa- ja valvontavirasto toteaa, että Arpelan vanha puukoulu on osoitettu suojeltavaksi voimassa olevassa yleiskaavassa. Kohdetta ei ole osoitettu myöskään Tornion yleiskaavan 2040 valmisteluaineistossa kaavakartalle punaisella numerolla siten kuin lisäselvitystä vaatineet kohteet on kaavaluonnoksen määräyksen mukaan osoitettu. Kaavan valmisteluaineiston perusteella kohteen suojelumääräyksen tarve on vaikuttanut olevan edelleen perusteltu. Kohde on tunnistettu osaksi Arpelan maakunnallisesti arvokasta kulttuuriympäristökokonaisuutta.

Tornionlaakson museo on antanut rakennuksen purkamisesta lausunnon 7.6.2016. Lausunnossa museon kanta on ollut, että purkamisen sijasta rakennukselle tulisi etsiä uusi käyttötarkoitus tai omistaja. Tornionlaakson museo on antanut lausunnon myös nyt vireillä olevasta poikkeamisluvasta 13.10.2026. Lausunnon mukaan alueellinen vastuumuseo ei puolla poikkeamisluvan myöntämistä. Museon näkemyksen mukaan poikkeaminen rakennuksen purkamiseksi olisi rakentamislain (751/2023) 57 §:n 2 momentin kohtien 1 ja 3 vastainen. Lupa- ja valvontavirasto näkee asian samalla tavoin kuin alueellinen vastuumuseo, ja katsoo, että museon lausunnossa kuvatut seikat on otettava luvan harkinnassa huomioon."

Arpelan vanha koulu on osoitettu voimassa olevassa yleiskaavassa maakunnallisesti erittäin arvokkaaksi suojeltavaksi rakennuskohteeksi. Tornionlaakson museon lausunnon mukaan rakennus on kantavilta rakenteiltaan suhteellisen hyväkuntoinen ja kunnostettavissa sen kulttuurihistoriallisia arvoja vaarantamatta. Museo ei ole rakentamisen purkamisen kannalla. Myös Lupa- ja valvontaviraston mukaan museon lausunto on otettava huomioon asiaan ratkaisussa.

Rakennuksen purkaminen merkitsisi sen kulttuurihistoriallisten arvojen menettämistä ja heikentäisi Arpelan arvokasta kyläkokonaisuutta. Purkaminen olisi yleiskaavan suojelutavoitteiden vastaista. Poikkeamislupaa rakennuksen purkamiseen ei voida myöntää rakentamislain 57§:n 2 momentin kohtien 1 ja 3 vastainen.

Sovelletut oikeusohjeet

Rakentamislain 50 §
Rakentamislain 57 § ja 79 §
Tornion kaupungin maksut rakentamislain viranomaistehtävissä

Maksu

550 euroa myönteisessä lupapäätöksessä
275 euroa kielteisessä lupapäätöksessä

Liitteet	Liitekartat Asemapiirros Tornionlaakson museo Lapin elinvoimakeskuksen lausunto
Esittelijä	Kaupunginarkkitehti Ryynänen Harri

Päätösehdotus

Teknisten palvelujen ei myönnä poikkeamislupaa. Päätöksestä laskutetaan viranomaistehtävistä suoritettavien maksuperusteiden mukainen maksu. Lupapäätös liitteineen toimitetaan hakijalle, Tornion kaupungin rakennusvalvontatoimelle, valmistelijalle sekä Lupa- ja valvontavirastolle.

Pöytäkirja pidetään kokouksessa tarkastettuna tämän asian osalta.

Päätös

Kaupunginarkkitehti teki kokouksessa muutetun päätösesityksen, selvitetään Museovirastolta suojelumerkkinnän poistamisen mahdollisuus sekä lisäselvitys korjauksen ja purkamisen kustannuksista.

Hyväksyttiin.

_____