



Tampereen kaupunki
PL 487
33101 TAMPERE

Lausuntopyyntöne lupapiste 27.10.2021, LP-837-2021-04128

**Pirkanmaan ELY-keskuksen lausunto poikkeamislupahakemuksesta, TAYS,
Lääkärintie 10**

Tampereen kaupunki pyytää Pirkanmaan ELY-keskukselta lausuntoa TAYS:n lisärakentamisen poikkeamislupahakemuksesta. ELY-keskus on Aihio Arkkitehdit OY:n / PSHP:n pyynnöstä antanut 24.8.2021 ennakkolausunnon asiasta.

Suunnitelmat ovat ennakkolausunnon antamisen jälkeen muuttuneet jonkin verran, mm. rakentamiskorkeuksien osalta. Poikkeamisina esitetään nyt seuraavaa:

- Poiketaan rakennuksen suurimmasta sallitusta kerrosluvusta. IV-kerroksisen rakennusalan osalle sijoitettaisiin VII-XII -kerroksiset rakennusosat. Hakemusaineistossa on kuitenkin epäselvyyttä sen osalta, onko korkein osa XI- vai XII-kerroksinen.
- Poiketaan rakennuksen vesikaton ylimmästä sallitusta korkeusasemasta. Suurimman sallitun korkeusaseman ollessa asemakaavassa 130,0 metriä uudet rakennusosat ylittäisivät 142,53 m, 147,03 m, 160,53 m ja 165,03 m korkeudelle. Näistä tosin viimeksi mainittu korkeus puuttuu poikkeamiset esittävästä poikkeamisyhdistelmäpiirroksista (4.10.2021).
- Poiketaan rakennusala Teiskontien puoleisella reunalla.
- Poiketaan em. rakennusalan ylittävässä paikassa istutettavasta alueen osasta sijoittaen sille rakentamista.

Rakennusoikeuden määrää ei ylitetä.

TAYS:n alueella on voimassa asemakaava vuodelta 2014. Asemakaavassa sairaalan A- ja B-rakennusosat on osoitettu suojelumerkinnällä (sr). A-rakennusosan suojelumerkinnällä tarkoitetaan rakennustaiteellisesti arvokasta rakennusosaa, jota ei saa purkaa. Rakennuksessa suoritettavilla korjaus- ja muutostöillä ei saa turmella rakennuksen kiinteän sisustuksen rakennustaiteellisia arvoja. B-rakennusosan suojelumerkinnällä tarkoitetaan rakennustaiteellisesti arvokasta ja kaupunkikuvan ja kaupunkimaiseman säilymistä kannalta tärkeää rakennusosaa, jota ei saa purkaa. Rakennuksessa suoritettavilla korjaus- ja muutostöillä ei saa turmella rakennuksen katu- tai pihasisivujen rakennustaiteellisia arvoja, eikä rakennusmassan maisemallista säilymistä

25.11.2021

kaupunkikuvassa. Rakennusten julkisivuja voidaan korjata siten, että rakennuksen asema historiallisena arkkitehtuurin sommitelmana säilyy osana uudisrakentamisen kokonaisuutta. Rakennussuojelumääräyksien lisäksi asemakaavassa on kiinnitetty huomiota B-rakennusta ympäröivien rakennusalojen suurimpiin sallittuihin kerroslukuihin (IV) ja vesikaton ylimmän korkeusaseman tasoon (+130,0 m), millä on selvästi haluttu turvata B-rakennuksen kaupunkikuvallinen ja maisemallinen asema.

Hakija on hakemuksessaan esittänyt laajasti perusteluita poikkeamisluvan tarpeelle. ELY-keskuksen näkemyksen mukaan hakemuksen perusteluissa on esitetty myös lain tarkoittamia erityisiä syitä poikkeamisluvan myöntämiselle. Tällaiseksi erityiseksi syyksi voidaan katsoa sairaalan toimintojen kehittämistarpeet ja niiden suuri yhteiskunnallinen merkitys.

Poikkeamisluvan myöntämisedellytyksiä arvioitaessa on tutkittava, voidaanko esitetty rakentaminen ratkaista poikkeamisenmenettelyllä. Lisäksi on arvioitava, voidaanko esitettyä rakentamista ylipäättäen pitää mahdollisena. Toisin sanoen sellaista ratkaisua, jota ei voitaisi asemakaavan muutoksellakaan mahdollistaa, ei voida poikkeamisenmenettelyssä luvittaa. ELY-keskus on aiemmassa ennakkolausunnossaan avannut näkemyksiään poikkeamisluvan käyttömahdollisuudesta nyt käsillä olevassa hankkeessa. ELY-keskus viittaa ennakkolausuntoonsa ja arvioi tässä lausunnossa erityisesti sitä, onko suunnitelmaa kehitetty riittävästi ennakkolausunnossa edellytettyn suuntaan.

Esitetyn uudisrakentamisen toteuttaminen poikkeamislupamenettelyn kautta, ilman asemakaavan muuttamista, on ELY-keskuksen arvion mukaan mahdollista, mikäli uudisrakentaminen ei johda MRL 171.2 §:n kohdassa 4 tarkoitetulla tavalla merkittävään rakentamiseen, eikä se aiheuta merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia. Kyse on asemakaavassa osoitetun, sinänsä huomattavan suuren rakennusoikeuden sijoittamisesta rakennuspaikalle asemakaavan rakennusaloista ja muista merkinnöistä ja määräyksistä poikkeavalla tavalla. Hallituksen esityksessä rakennuslainsäädännön uudistamiseksi (HE 101/1998) on merkittävä rakentaminen katsottu poikkeamisluvan myöntämisen ehdottomaksi esteeksi. Esimerkkinä esityksessä mainitaan ympäristöstään täysin poikkeava rakentaminen, kuten kerrostalo pientaloalueella tai suuri varastorakennus asuinalueella. Sairaalarakentamisen sille varatulla kaavatontilla ei voida katsoa johtavan tällaiseen merkittävään rakentamiseen.

Poikkeamisluvan myöntämisen edellytyksistä mahdollista haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueidenkäytön muulle järjestämiselle tulee huolellisesti arvioida. Nyt kyseessä olevassa tapauksessa poikkeamiset liittyvät vaikutuksiltaan merkittävimmit osin rakentamisen korkeuteen (kerrosluku ja rakennuksen vesikaton ylin korkeusasema), joka poikkeaa huomattavasti rakennusosalalle osoitetusta suurimmasta sallitusta korkeudesta. Kysymys mahdollisesta kaavoitukselle tai kaavan toteuttamiselle aiheutuvasta haitasta kytkeytyy olennaisesti rakennetun ympäristön suojeluun, jolta kannalta asiaa on erityisesti

25.11.2021

tarpeen arvioida. Tässä yhteydessä tulee arvioida myös sitä, olisiko poikkeamishakemuksessa esitetty rakentaminen voitu mahdollistaa alueen melko tuoreessa asemakaavassa (varovaisuusperiaate).

ELY-keskus esittää näkemyksensä, että poikkeamisluvan myöntämisedellytyksiä ei ole kaikilta osin pystytty osoittamaan. Ongelmana on, että poikkeamisten myöntäminen saattaisi MRL 171.2 §:n kohdan 3 mukaisesti vaikeuttaa rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista sekä aiheuttaa haittaa edellä todetulla tavalla kaavoitukselle ja kaavan toteuttamiselle. Kysymys koskee asemakaavalla suojellun B-rakennuksen suojelutavoitteisiin olennaisesti liittyvän kaupunkikuvallisen ja maisemallisen merkityksen heikkenemistä, jos rakennuksen eteen sen kaakkoispuolelle rakennetaan liian korkeita rakennuksia.

Hakemusaineiston havainnekuvien perusteella voidaan todeta, että uudisrakennusosat peittävät B-rakennuksen näkyvyyttä etelän ja kaakon suunnalla. Peittävyttä on kuitenkin vaikea arvioida tarkasti, koska havainnekuvista ei ilmene, onko uudisrakennusten korkeus edellä todettujen ristiriitaisten tietojen mukainen 160,53 m vai 165,03 m. Voidaan kuitenkin arvioida, että uudisrakennusten ylimmän korkeusaseman ei tulisi nousta 150,0 metrin yläpuolelle, jotta B-rakennuksen silhuetin säilyminen kaukomaisemassa turvattaisiin.

Poikkeamisluvan myöntäminen ei vaikeuta luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista. Poikkeamisella ei ole tältä osin vaikutusta asemakaavassa turvattuihin liito-oravan esiintymiseen tai kulkuyhteyksiin alueella.

Pirkanmaan ELY-keskus toteaa poikkeamislupahakemuksesta, että se ei kaikilta osin täytä ELY-keskuksen 24.8.2021 hakijalle antamassa ennakkolausunnossa esittämiä edellytyksiä. Ongelmana on B-rakennuksen eteen sen kaakkoispuolelle suunnitellun rakentamisen korkeus. ELY-keskus ei pysty esittämään täsmällistä metrimäärää hyväksyttävälle enimmäiskorkeudelle, mutta on johdonmukaisesti niin ennakkolausunnossaan kuin neuvotteluissakin esittänyt kantanaan B-rakennuksen silhuetin näkyminen kaukomaisemassa, mikä ei nyt esitettyssä rakentamisessa toteudu. Poikkeamishakemuksen mukaisen rakentamisen osalta on vielä todettava, että asemakaavalla suojeltu B-rakennus on siinä joka tapauksessa säilytetty erillisenä ja itsenäisenä rakennuksena, joka edelleen näkyisi useaan suuntaan kaupunkikuvallisesti huomattavana ja tunnistettavana rakennuksena, eikä sen säilymiseen vähäisempien muutostenkaan myötä sinänsä kohdistu uhkaa. Koska B-rakennuksen suojelutavoitteisiin kuitenkin olennaisesti liittyy kaupunkikuvallinen merkitys, ja koska asemakaavassa erityisesti on varattu tilaa B-rakennuksen kaakkoispuolelle, ei poikkeamisratkaisulla voida esitettyssä määrin sallia rakennuksen peittymistä kaukomaisemassa. Näin ollen hakemuksen mukaisen rakentamisen arvioidaan vaikeuttavan rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista.

ELY-keskus esittää, että TAYS:n alueen asemakaavan ajanmukaisuutta tulee tarkastella sekä sairaalan kehittämistarpeiden että muiden tekijöiden

25.11.2021

kuten rakennetun ympäristön suojelun näkökulmasta. ELY-keskus katsoo, että suunnitelman mukainen lisärakentaminen olisi tarkoituksenmukaista ratkaista asemakaavan muutoksella.

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty viraston sähköisessä asianhallintajärjestelmässä. Asian on esitellyt ylitarkastaja Ilari Rasimus ja ratkaissut yksikön päällikkö Pauliina Pelkonen.

Jakelu Tampereen kaupunki, lupapiste

Tiedoksi Pirkanmaan maakuntamuseo
Pirkanmaan liitto

Tämä asiakirja PIRELY/17903/2021 on hyväksytty sähköisesti / Detta dokument PIRELY/17903/2021 har godkänts elektroniskt

Ratkaisija Pelkonen Pauliina 26.11.2021 09:40

Esittelijä Rasimus Ilari 25.11.2021 23:42