

06.10.2023

Dnro 529/03.04.04.04.16/2023
531/03.04.04.04.16/2023

Asia Poikkeamista rakentamisessa koskevat valituslupahakemukset ja valitukset

Muutoksenhakijat 1) Tampereen kaupungin yhdyskuntalautakunta
2) Pirkanmaan hyvinvointialue

Päätös, jota muutoksenhaku koskee

Hämeenlinnan hallinto-oikeus 23.1.2023 nro 95/2023

Korkeimman hallinto-oikeuden ratkaisu

Korkein hallinto-oikeus myöntää kummallekin muutoksenhakijalle valitusluvan ja tutkii asian pääasian osalta.

Valituslupahakemukset hylätään maakuntamuseon valitusoikeutta koskevilta osilta.

Katselmuksen toimittamista koskeva vaatimus hylätään.

Hallinto-oikeuden päätös kumotaan ja yhdyskuntalautakunnan päätös saatetaan voimaan.

Asian tausta

(1) *Tampereen yhdyskuntalautakunta* on päätöksellään 14.12.2021 (§ 374) myöntänyt Pirkanmaan sairaanhoitopiirille (nykyisin Pirkanmaan hyvinvointialue) luvan poiketa asemakaavan mukaisesta kerrosluvusta, vesikaton ylimmästä korkeusasemasta, rakennusalasta ja istutettavasta alueen osasta Tays:n sairaala-alueella osoitteessa Lääkärintie 10 sijaitsevalla kiinteistöllä. Lautakunta on lisäksi edellyttänyt, että hakija osoittaa rakennuslupavaiheessa riittävän viherrakentamisen suunnitelman jäljelle

jäävälle viheralueelle siten, että alueen puistomaisuus turvataan kaavan tavoitteiden mukaisesti.

(2) *Hallinto-oikeus* on valituksenalaisella päätöksellään Pirkanmaan maakuntamuseon valituksesta kumonnut lautakunnan päätöksen.

(3) Hallinto-oikeuden päätöksen perustelujen mukaan asiassa on kysymys Pirkanmaan maakuntamuseon toimialaan kuuluvasta asiasta ja sillä on siten oikeus valittaa nyt kyseessä olevasta poikkeamispäätöksestä maankäyttö- ja rakennuslain 193 §:n 7 kohdan perusteella.

(4) Pääasian oikeudellisen arvioinnin osalta hallinto-oikeus on lausunut seuraavasti:

(5) Valituksenalaisella päätöksellä Pirkanmaan sairaanhoitopiirille on myönnetty lupa saada poiketa asemakaavan mukaisesta rakennusalueelle määritellystä vesikaton ylimmästä korkeusasemasta ja kerrosluvusta sekä rakennushankkeen sijoittumisesta osittain asemakaavassa määritetyille istutettavalle alueen osalle.

(6) Alueella on voimassa melko uusi ja ajantasainen vuonna 2015 hyväksytty asemakaava. Rakennuspaikan vieressä sijaitsevat keskussairaalan osittain suojellut A- ja B-rakennukset. Asemakaavassa B-rakennuksen korkeusasema on määritelty selvästi korkeammaksi kuin ympäröivien rakennuksien korkeusasema ja suojelumääräyksissä on korostettu rakennusten rakennustaiteellisten arvojen säilyttämisen lisäksi myös B-rakennuksen muodostaman rakennusmassan maisemallista säilymistä kaupunkikuvassa. Suunnitelman mukaiset uudet rakennukset ylittäisivät huomattavasti asemakaavassa rakennusalueelle määritellyn vesikaton ylimmän korkeusaseman ja asemakaavan salliman kerrosluvun. Hanke muuttaisi pysyvästi keskussairaalan ympäristöä ja suojeltujen rakennusten näkymää kaupunkikuvassa ja rakennetussa kulttuuriympäristössä.

(7) Kun otetaan huomioon hankkeen laajuudesta ja hankealueen ympäristöstä saatu selvitys, suunniteltu rakennushanke aiheuttaa haittaa asemakaavan toteuttamiselle ja vaikeuttaa rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista. Suunniteltua rakentamista ei voida toteuttaa yksittäistapauksellisella poikkeamismenettelyllä, vaan se edellyttää asemakaavallista tarkastelua, joka mahdollistaa hankkeen arvioinnin laajemmasta, eri maankäyttötarpeiden ja suojelumääräysten yhteensovittamisen näkökulmasta. Koska maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:n 2 momentin mukaiset poikkeamisen edellytykset eivät täyty, saman pykälän 1 momentissa tarkoitettujen hankkeen perusteeksi esitettyjen erityisten syiden olemassaololla ole asian ratkaisun kannalta oikeudellista merkitystä.

(8) Edellä esitetty huomioon ottaen Tampereen yhdyskuntalautakunnan päätös 14.12.2021 (§ 374) tulee kumota ja poikkeamislupahakemus hylätä.

Asian ovat ratkaisseet hallinto-oikeuden jäsenet Virpi Juujärvi, Maria Jokinen ja Antti Mikkonen, joka on myös esitellyt asian.

Vaatimukset ja selvitykset korkeimmassa hallinto-oikeudessa

(9) *Tampereen kaupungin yhdyskuntalautakunta ja Pirkanmaan hyvinvointialue* ovat pyytäneet lupaa valittaa hallinto-oikeuden päätöksestä. Muutoksenhakijat ovat samansisältöisissä valituksissaan vaatineet, että hallinto-oikeuden päätös kumotaan. Asiassa on järjestettävä katselmus B-rakennuksen suojelutavoitteiden toteutumisen tarkastelemiseksi.

(10) Asemakaavan valmistumisen jälkeen vanhoissa 1960-luvulta olevissa sairaalarakennuksissa A ja B on todettu työterveyteen vaikuttavia sisäilmaongelmia. Muun muassa teho-osasto ja osa poliklinikoista on jouduttu siirtämään sisäilmaongelman takia alueella oleviin toimistorakennuksiin. Poikkeamishakemuksella on tavoiteltu lupaa hankkeelle, joka korvaa kriittisten toimintojen kannalta keskeisimmät, tulevaisuuden sairaalakäyttöön teknisesti sopimattomat ja merkittäviä sisäilmariskejä sisältävät rakennukset. Korvaavat tilat luodaan uusilla rakennuksilla Pirkanmaan vaativan erikoissairaanhoidon ytimeen.

(11) Toiminnan ja henkilöstön käytön kannalta on välttämätöntä rakentaa uudisrakennukset lähelle A- ja B-rakennusten muodostamaa toiminnallista ydintä ja vuonna 2019 valmistuneita tiloja ja toimintoja. Hajallaan olevien toimintojen keskittämisellä voidaan saavuttaa merkittävää tuottavuuden kasvua, jolla vähennetään kustannusten kasvua. B-rakennuksen ja Teiskontien välinen alue on ainoa paikka, joka sijaitsee tarpeeksi lähellä toiminnallista ydintä ja jonne voidaan keskittää päivystys Acuta, kuvantaminen, teho- ja leikkausosastot ja saada niiden yläpuolelle toimintojen tarvitsemat vuodeosastot. Näin rakentaminen voidaan toteuttaa sairaalan toiminnan kannalta mahdollisimman vähäisellä häiriöllä.

(12) Muutoksenhakijat katsovat, että alueellisen vastuumuseon toimialaan ei museolain 7 §:n mukaan kuulu viranomaisten päätösten valvominen. Pirkanmaan maakuntamuseon rooli asiassa on lausunnonantaja alueellisena vastuumuseona. Lainsäädännön mukaan joko ELY-keskus tai Museovirasto voisivat tulla asiassa kyseeseen valvovana viranomaisena.

(13) Hallinto-oikeus ei ole perustellut riittävästi sitä, minkä vuoksi rakentaminen vaatisi asemakaavallista tarkastelua. Hallinto-oikeus on jättänyt päätöksessään tarkastelematta hankkeen tarpeellisuuden, tarkoituksenmukaisuuden ja muut erityiset syyt, joita poikkeuksen myöntämiselle on. Hallinto-oikeuden perustelut ovat riittämättömät ja se on tehnyt virheellisen ratkaisun.

(14) Rakennuspaikka on osa vuonna 2015 hyväksytyyn asemakaavan mukaista sairaala- ja opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialuetta (YSO). Rakennuspaikan luoteispuolella sijaitsevat B-rakennus ja A-rakennus on asemakaavassa osoitettu osittain suojeltaviksi merkinnällä sr. Asiassa keskeisen B-rakennusosan suojelumerkinnällä tarkoitetaan rakennustaiteellisesti arvokasta ja kaupunkikuvan ja kaupunkimaiseman säilymisen kannalta tärkeää rakennusosaa, jota ei saa purkaa. Rakennuksessa suoritettavilla korjaus- ja muutostöillä ei saa turmella rakennuksen katu- tai

pihasivujen rakennustaiteellisia arvoja eikä rakennusmassan maisemallista säilymistä kaupunkikuvassa. Rakennusten julkisivuja voidaan korjata siten, että rakennuksen asema historiallisena arkkitehtuurin sommitelmana säilyy osana uudisrakentamisen kokonaisuutta.

(15) Asemakaavaselostuksessa on todettu, että ”rakennusten suojelutason periaatteena on ollut rakennusten ja rakennusosien yleinen tunnettuus ja julkinen luonne. A-rakennuksen julkisen aulatilän arkkitehtuuri ja sairaalahistoria ja B-rakennuksen osalta maisemallinen asema maamerkinä ja Tays:n imagon sekä tunnettuuden säilyttäminen osana uudistuvaa kokonaisuutta.”

(16) Hallinto-oikeus on perustanut johtopäätöksensä B-rakennuksen rakennusmassan maisemalliseen säilyttämiseen lähinnä B-rakennuksen kaavamääräyksessä esitettyyn suojelumääräykseen (sr). Sen mukaan muutostöillä ei saa turmella rakennusmassan maisemallista säilymistä kaupunkikuvassa. Poikkeamislupahakemuksessa ei kuitenkaan ole kysymys tästä kaavamääräyksestä poikkeamisesta. Rakennuksen vesikaton ylimmän kohdan korkeusasema on ilmoitettu asemakaavamääräyksissä ilman tarkentavia kirjauksia.

(17) Rakennusten näkyvyyttä Tays:n sairaalan alueen ulkopuolelle on käsitelty lähinnä yleiskaavassa. Tampereen kantakaupungin yleiskaavassa 2040 kyseessä oleva alueen merkintä on maisemallisesti ja kaupunkikuvallisesti huomioitava rakennettu kulttuuriympäristö. Yleiskaavan mukaan aluetta ja kohdetta koskevissa toimenpiteissä on otettava huomioon rakennetun ympäristön kokonaisuus, ominaispiirteet ja identiteetti. Kohdekohtaisen selostuksen mukaan uusia rakennuksia on rakennettu jatkuvasti, ja muutos alueella onkin pysyvää. Sairaalaan puhutaan campus-alueena, ja se on monipuolinen terveydenhoidon opetus-, terveysteknologia- ja yritysalue. Alueella on tärkeä rooli kaupunkikuvassa, Teiskontien sisääntuloväylän varressa ja Kissanmaankadun päätteellä. Hyvin hoidetut viheralueet ovat vastapainona massiiviselle rakentamiselle.

(18) Pirkanmaan maakuntakaavassa 2040 Tays:n alue on merkitty maakunnallisesti merkittäväksi rakennetuksi kulttuuriympäristöksi. Maakuntakaavan suunnittelumääräyksen mukaan alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa, rakentamisessa ja käytössä tulee turvata ja edistää alueen kaupunkikuvan ja rakennusperinnön arvojen säilymistä ja edelleen kehittämistä. Uusi rakentaminen on sopeutettava alueen kulttuuriympäristön ominaispiirteisiin ja ajalliseen kerroksellisuuteen.

(19) Pirkanmaan maakuntakaavassa 2040 lähes koko Tampereen keskustan alue on osoitettu valtakunnallisesti tai maakunnallisesti rakennetuksi kulttuuriympäristöksi. Tämä ei ole kuitenkaan estänyt Tampereen keskustan merkittävää muutosta viimeisten vuosien aikana.

(20) Muutoksenhakijat katsovat, että yleiskaavan ja maakuntakaavan tavoitteet alueen tärkeästä roolista kaupunkikuvassa sekä uuden rakentamisen sopeuttamisesta aikaisempaan rakennuskantaan on suhteutettava muuhun

kaupunkikehitykseen. Muu kaupunkikehitys menee koko ajan suuntaan, jossa aiemman matalan rakennuskannan yhteyteen rakennetaan korkeita rakennuksia, ja yksittäisten kohteiden näkyvyys kaukomaisemassa rajautuu koko ajan entistä pienemmäksi.

(21) Muutoksenhakijoiden mukaan B-rakennuksen pitkän julkisivun näkyvyys ei säilyisi Teiskontieltä katsottuna voimassa olevan kaavan mukaisellakaan rakentamisella. Kaavan mukainen rakentaminen peittää B-rakennuksen julkisivun, ja näin ollen poikkeusluvalla mukainen rakentaminen ei tuo tähän asiaan muutosta. Rakennuksen näkyvyyttä kaupunkikuvassa kaakon suuntaan ei siis voi pitää asemakaavan tavoitteena, ellei kysymys ole vaikutusten tarkastelusta kaukomaisemassa.

(22) B-rakennuksen näkyvyyttä kaupunkikuvassa olisi tarkasteltava kaukomaisemassa eli joidenkin kilometrien päässä, jotta poikkeamishakemuksen mukaisella hankkeella olisi vaikutusta. Tällöinkin muutos on lähinnä yksittäisestä suunnasta, Taysin sairaala-alueelta etelään kulkevan Hervannan valtavyöhykkeen suunnasta tarkasteltuna. Sairaala-alueen kaakkoispuolella ei juurikaan ole kaupunkialueita, joilta B-rakennus näkyisi, vaan rakennukset, puut ja asemakaavan mukainen rakentaminen peittäisivät rakennuksen näkyvyyden.

(23) Katsottaessa kilometrien päästä yksittäisen rakennuksen vaikutus pienenee, eikä rakennus ole enää yksilöitävissä. Asemakaavamääräyksessä käytetäänkin sanaa rakennusmassa, joka ei viittaa erityisesti yksilöitävään, tunnistettavaan rakennukseen.

(24) B-rakennuksen näkyvyyden tarvetta tai tarkasteltavia näkymäsuuntia ei ole määritetty asemakaavan tai muunkaan kaavan aineistossa.

(25) Muutoksenhakijat korostavat, että yleiskaavan tavoitteiden mukainen alueen tärkeä rooli kaupunkikuvassa ei muutu, vaan sairaala-alue säilyy omana tunnistettavana alueenaan kaukomaisemassa myös tulevaisuudessa. Uudisrakennus muodostaa edelleen sairaala-alueelle tunnusomaisen vastaavan rakennusmassan kaukomaisemassa.

(26) B-rakennusta ei pureta, vaan suunnitellussa hankkeessa se korjataan yli 100 miljoonan euron kustannuksella toimistokäyttöön keskelle sairaala-alueella. B-rakennus jää merkittäväksi elementiksi alueelle, varsinkin pääsisäänkäynnin alueelle.

(27) Hallinto-oikeus ei ole päätöksessään erottanut tarkastelua verrattuna nykytilanteeseen tai kaavan mukaiseen tilanteeseen eikä eritellyt, kuinka poikkeusluvalla rakennettu kohde vaikeuttaisi voimassa olevan kaavan toteutumista tai tulevaa kaavoitusta. Pelkästään se, että suunniteltu rakennushanke poikkeaa asemakaavasta, ei voi olla perusteena poikkeusluvalla hylkäämiselle.

(28) Pohdittaessa mahdollista haittaa kaavoitukselle on suhteutettava haettava poikkeaminen voimassa olevaan asemakaavaan sekä otettava huomioon hankkeen yksilölliset olosuhteet, jotka vaikuttavat siihen, kuinka suuren alueen suunnittelutilannetta pitää tarkastella. Pirkanmaan ELY-keskus on suunnitelmasta antamassaan ennakkolausunnossa todennut, että vaikka kysymys on huomattavan suurista rakennusoikeuden määristä, ne eivät suhteessa asemakaavan mukaiseen rakennusoikeuden määrään tai käyttötarkoitukseen merkitse sellaista poikkeamista, joka aiheuttaisi haittaa kaavoitukselle.

(29) Nyt esitetyssä suunnitelmassa on kysymys asemakaavan pääkäyttötarkoituksen mukaisista toiminnoista, jotka sijoitettaisiin eri tavalla. Asiassa on kysymys yksittäistapauksessa myönnettävästä poikkeamisesta, jolla ei ole vaikutusta viereisten tonttien tai rakennuspaikkojen mahdollisuuksiin tai oikeuksiin rakentaa.

(30) *Pirkanmaan maakuntamuseo* on antanut valitusten johdosta selityksen.

(31) *Muutoksenhakijat* ovat antaneet vastaselitykset.

Korkeimman hallinto-oikeuden ratkaisun perustelut

Valituslupahakemusten osittainen hylkääminen

(32) Oikeudenkäynnistä hallintoasioissa annetun lain 111 §:n 1 momentin mukaan valituslupa on myönnettävä, jos:

- 1) lain soveltamisen kannalta muissa samanlaisissa tapauksissa tai oikeuskäytännön yhtenäisyyden vuoksi on tärkeitä saattaa asia korkeimman hallinto-oikeuden ratkaistavaksi;
- 2) asian saattamiseen korkeimman hallinto-oikeuden ratkaistavaksi on erityistä aihetta asiassa tapahtuneen ilmeisen virheen vuoksi; tai
- 3) valitusluvan myöntämiseen on muu painava syy.

(33) Sen perusteella, mitä muutoksenhakijat ovat esittäneet ja mitä asiakirjoista muutoin ilmenee, asian saattamiseen korkeimman hallinto-oikeuden ratkaistavaksi maakuntamuseon valitusoikeutta koskevan kysymyksen osalta ei ole valitusluvan myöntämisen perustetta.

Katselmuspyynnön hylkääminen

(34) Oikeudenkäynnistä hallintoasioissa annetun lain 48 §:n 1 momentin mukaan hallintotuomioistuin voi järjestää asian selvittämiseksi katselmuksen. Kun otetaan huomioon asian laatu ja perusteet, joiden vuoksi muutoksenhakijat ovat pyytäneet katselmuksen järjestämistä sekä asiakirjoista saatava selvitys ja havainnekuvat rakentamisen vaikutuksista, katselmuksen järjestäminen ei ole asian selvittämiseksi tarpeen.

Poikkeamisen myöntäminen

Kysymyksenasettelu

(35) Asiassa on ratkaistavana, onko asemakaavasta poikkeamiselle ollut maankäyttö- ja rakennuslaissa asetetut edellytykset vai onko hallinto-oikeus voinut esittämillään perusteilla kumota poikkeamispäätöksen. Asiassa on erityisesti kysymys vireisellä rakennuspaikalla sijaitsevan suojellun B-rakennuksen muodostaman näkymän säilymisestä kaupunkimaisemassa.

Sovellettavat oikeusohjeet

(36) Maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:ssä säädetään poikkeamistoimivallasta ja poikkeamisen edellytyksistä. Pykälän 1 momentin mukaan kunta voi erityisestä syystä hakemuksesta myöntää poikkeamisen tässä laissa säädetystä tai sen nojalla annetusta rakentamista tai muuta toimenpidettä koskevasta säännöksestä, määräyksestä, kiellosta tai muusta rajoituksesta. Pykälän 2 momentin mukaan poikkeamista 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; tai
- 4) johtaa vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuttaa merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

Tosiseikat ja asiassa saatu selvitys

(37) Asiassa on kyse Tays:n sairaalan laajennuksesta, joka suunnitelmien mukaan edellyttää asemakaavasta poikkeamista. Suunnitelmien mukaan uusi rakennuskokonaisuus sijoitetaan B-rakennuksen ja Teiskontien väliselle alueelle.

(38) Alueella on voimassa valtuuston vuonna 2015 hyväksymä asemakaava, jossa rakennuspaikka on osoitettu sairaala- ja opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueeksi (YSO).

(39) Suunniteltu rakennushanke poikkeaa asemakaavasta seuraavasti: Asemakaavassa alueen kerrosluvuksi on osoitettu IV, mutta uuden rakennuskokonaisuuden kerrosluku on rakennuksen osasta riippuen IV, VI, VII, VIII, X tai XI. Suunnitelman mukaan rakennuksen vesikaton ylin korkeusasema on rakennuksen osasta riippuen +142,53 – +160,53 m, kun asemakaavassa rakennusala koskee määräys, jonka mukaan rakennuksen vesikaton ylimmän kohdan korkeusasema saa olla enimmillään +130 m. Lisäksi suunniteltu rakennus sijoittuu osin asemakaavassa osoitetun rakennusalan ulkopuolelle, istutettavaksi osoitetulle alueelle.

(40) Asemakaavassa B-rakennus on osoitettu suojeltavaksi (sr). Rakennuksen vesikaton ylimmän kohdan korkeusasemaksi on merkitty osin +150,5 m ja osin +156,0 m. Asiakirjaselvityksen mukaan rakennus on todellisuudessa 0,5-1,73 metriä asemakaavassa määriteltyä korkeampi.

(41) Rakennusten suojelua koskevien asemakaavan yleismääräysten mukaan 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 pihasivujen rakennustaiteellisia arvoja eikä rakennusmassan maisemallista säilymistä kaupunkikuvassa. Rakennusten julkisivuja voidaan korjata siten, että rakennuksen asema historiallisena arkkitehtuurin sommitelmana säilyy osana uudisrakentamisen kokonaisuutta.

(42) Yleiskaavassa (Kantakaupungin vaiheyleiskaava, valtuustokausi 2017–2021 ja Kantakaupungin yleiskaava 2040, kartta 3, kulttuuriperintö) sairaala-alue on osoitettu maakunnallisesti arvokkaaksi rakennetuksi kulttuuriympäristöksi, jota koskevan kaavamääräyksen mukaan ”alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa, rakentamisessa ja käytössä tulee turvata ja edistää alueen kaupunkikuvan ja rakennusperinnön arvojen säilymistä ja edelleen kehittämistä. Uusi rakentaminen on sopeutettava alueen kulttuuriympäristön ominaispiirteisiin ja ajalliseen kerroksellisuuteen.”

(43) Kohdekuvauksen mukaan sairaalan arkkitehtikilpailun voittivat arkkitehdit Erkki Helamaa ja Veijo Martikainen. Vuonna 1958 aloitettiin rakennustyöt ja vuonna 1962 sairaala aloitti toimintansa. Uusia rakennuksia on rakennettu jatkuvasti ja muutos alueella onkin pysyvää. Sairaalaan puhutaan campus-alueena ja se on monipuolinen terveydenhoidon opetus-, terveysteknologia- ja yritysalue. Alueella on tärkeä rooli kaupunkikuvassa, Teiskontien sisääntuloväylän varressa ja Kissanmaankadun pääteenä. Hyvin hoidetut viheralueet ovat vastapainona massiiviselle rakentamiselle.

(44) Maakuntakaavassa (Pirkanmaan maakuntakaava 2040) sairaalan alue on osoitettu maakunnallisesti merkittäväksi rakennetuksi kulttuuriympäristöksi. Suunnittelumääräyksen mukaan alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa, rakentamisessa ja käytössä tulee turvata ja edistää alueen kaupunkikuvan ja rakennusperinnön arvojen säilymistä ja edelleen kehittämistä. Uusi rakentaminen on sopeutettava alueen kulttuuriympäristön ominaispiirteisiin ja ajalliseen kerroksellisuuteen.

(45) *Tays:n alueen rakennetun ympäristön inventointi* -selvityksessä (Pirkanmaan maakuntamuseo 2008) B-rakennus on luokiteltu korkeimpaan arvoluokkaan 1. Selvityksen mukaan B-rakennuksella on arkkitehtonista ja sosiaalishistoriallista arvoa sekä maisemallisesti keskeiseen sijaintiin perustuvaa ympäristöarvoa.

(46) Arvoja on selvityksessä perusteltu seuraavasti: ”13-kerroksinen potilastorni hallitsee ympäristönsä rakennuskantaa. Korkean runkomuodon vuoksi se on sairaalan symboli ja maamerkki. B-siipi edustaa hyvin

kantasairaalan siipirakennusten arkkitehtuurin alkuperäistä muotokieltä ja rakennustapaa. Sen runkomuoto, tilajäsennys, ulkoasu, ulkoasun materiaalit ja julkisivujen aukotus on ovat säilyneet hyvin. B-siipi on luonteeltaan sairaalan potilasvuodeosastojen keskitetty rakennus. Siivessä liikenne ohjautuu pystysuunnassa vuodeosastoille keskitetyn hissihallin kautta. B-siiven toiminnallis-historialliset yhteydet ovat hyvin luettavissa osastoilla. Siipi kertoo hyvin sairaanhoidosta vuodeosastoilla ja henkilökunnan työympäristön kehittymisestä: vuodepaikkojen vähentymisestä, uusista tilatarpeista ja vuodeosastohoidon muutoksista 1960-luvulta 2000-luvulle. Oleskeluparvekkeet ovat säilyneet alkuperäisinä. Tuuletusparvekkeet siiven päädyssä on levytetty umpeen pellillä ja otettu teknisiksi tiloiksi.”

(47) Selvityksessä on esitetty toimenpidesuosituksia, jotka koskevat rakennuksen ulkoasua ja sisätiloja. Suositusten mukaan rakennuksen hyvin säilynyttä runkomuotoa ei tulisi muuttaa laajennuksilla tai muilla muutoksilla. B-siiven arkkitehtoninen hahmo olisi säilytettävä alkuperäisen muodon ja muotokielen mukaisena. Suositukset eivät koske rakennuksen ympärillä tapahtuvaa rakentamista.

(48) Selvityksen yhteenvedossa on esitetty muun muassa seuraavaa: ”Muutoksista huolimatta sairaala-alue, sen pienmaisemat ja viheralueet sekä maamerkit muodostavat merkittävän maisemakokonaisuuden Kaupin alueella. Viheralueiden ja puistojen merkitys vastapainona massiivisille sairaalarakennuksille on keskeinen ja ne tulisikin säilyttää mahdollisimman laajoina rakentamattomina virkistysalueina. Ympäristön näkymiä hallitsevat kantasairaalan 13 kerroksinen vuodeosasto siipi B sekä voimalaitoksen piippu, joiden säilyminen tulisi taata myös jatkossa. Kaupunkikuvallisesti merkittävien sairaalarakennusten näkyminen Teiskontielle ja alueen sisääntuloväylille tulisi myös säilyttää jatkossa. Alueen kasvavan pysäköintitarpeen ratkaisemiseksi suositellaan maanalaisen pysäköintilaitoksen rakentamista.

(= = =)

1957–1982 rakennetun kantasairaalan ja sen laajennusosien ominaispiirteiden säilyttämiseksi tulee kiinnittää huomiota alueen uudisrakentamiseen. Arkkitehtonisesti ja kaupunkikuvallisesti arvokkaita sisäpihoja ja rakennusten välejä ei tulisi rakentaa umpeen. Lisäksi uudisrakentaminen tulisi entistä paremmin sopeuttaa kantasairaalan alkuperäiseen ilmeeseen ja rakentamisen tapaan. Aluetta koskevat suunnitelmat tulisi harkita huolellisesti ja voimakkaiden muutosten tulisi olla hyvin perusteltuja. Yksityiskohtaisempia, rakennuskohtaisia toimenpidesuosituksia on annettu edellä inventointitietojen yhteydessä.

(= = =)

Tays:n sairaalarakennukset ovat kiistatta arkkitehtonisesti, rakennustaiteellisesti ja kaupunkikuvallisesti merkittäviä. Ne ovat tärkeä osa paikallista, jopa maakunnallista rakennusperintöä. Tällaista arvokasta

kokonaisuutta tulisi luonnollisesti vaalia pyrkien säilyttämään mahdollisimman paljon alkuperäisiä piirteitä.”

(49) Selvityksen liitekartassa 5 (Tays:n alueen arvokkaat ominaispiirteet) B-rakennus on osoitettu maamerkiksi ja sitä ympäröi kaupunkikuvallisesti arvokkaiksi osoitettuja alueen osia.

Oikeudellinen arviointi ja johtopäätös

(50) Korkein hallinto-oikeus toteaa, että B-rakennusosa on asemakaavassa osoitettu suojeltavaksi. Rakennusta koskeva suojelumerkintä (sr) ei kuitenkaan koske rakennuksen ympärillä olevia alueita. B-rakennuksen rakennusmassan maisemallista säilymistä kaupunkikuvassa koskeva kaavamääräys koskee rakennuksessa itsessään suoritettavia korjaus- ja muutostöitä. Sellaisesta ei hakemuksen mukaisessa viereiselle tontille sijoittuvassa uudisrakentamisessa ole kysymys. Poikkeamishakemuksen mukaisessa rakentamisessa ei kajota B-rakennukseen eikä poikkeamista asemakaavan suojelumerkinnöistä tarvita.

(51) Asiassa esitetyn selvityksen perusteella Tays:n sairaala-alueella kokonaisuutena on rakennustaiteellisia ja arkkitehtonisia arvoja, ja sairaalarakennukset ovat kaupunkikuvallisesti merkittäviä. Alueen asemakaavassa tai yleiskaavassa ei kuitenkaan ole määrätty säilyttämään muuttumattomana sairaalarakennusten muodostamaa kaupunkikuvallista näkymää. Koko sairaala-aluetta koskevan yleiskaavamääräyksen mukaan uusi rakentaminen on sopeutettava alueen kulttuuriympäristön ominaispiirteisiin ja ajalliseen kerroksellisuuteen.

(52) Alueen asemakaava sallii nyt kyseessä olevalle rakennuspaikalle vesikaton rakentamisen korkeusasemaltaan enimmillään +130 m korkeana. Korkein hallinto-oikeus katsoo, että asemakaavan mukaisen rakentamisen vaikutukset kaupunkikuvassa tai vaikutukset B-rakennuksen rakennushistoriallisiin- tai kaupunkikuvallisiin arvoihin eivät merkittävästi poikkeaa poikkeamishakemuksen mukaisen rakentamisen vaikutuksista.

(53) Alue on asemakaavassa osoitettu sairaala- ja opetustoimintojen korttelialueeksi. Asiassa on kysymys yliopistollisen keskussairaalan laajan sairaala-alueen sisään sijoittuvasta varsin tuoreesta asemakaavassa osoitetusta rakennuspaikasta. Vastoin hallinto-oikeuden päätöksessä esitettyä asiassa ei ole tullut esiin, että alueella tai sen ympäristössä olisi nyt kysymyksessä olevan rakennushankkeen johdosta eri maankäyttötarpeista johtuvaa asemakaavallisen tarkastelun tarvetta.

(54) Edellä todetuilla perusteilla korkein hallinto-oikeus katsoo, ettei poikkeamisen myöntäminen aiheuta haittaa asemakaavan toteuttamiselle tai vaikeuta rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista. Hallinto-oikeus ei näin ollen ole voinut esittämillään perusteilla kumota poikkeamispäätöstä. Tämän vuoksi hallinto-oikeuden päätös on kumottava ja yhdyskuntalautakunnan päätös 14.12.2021 (§ 374) poikkeamisluvan myöntämisestä saatettava voimaan.

Tätä kaikki asianomaiset noudattakoot.

Korkein hallinto-oikeus:

Eija Siitari
oikeusneuvos

Mika Seppälä
oikeusneuvos

Tuomas Kuokkanen
oikeusneuvos

Taina Pyysaari
oikeusneuvos

Jaakko Autio
oikeusneuvos

Liisa Selvenius-Hurme
Asian esittelijä, esittelijäneuvos

Jakelu

Päätös	Pirkanmaan hyvinvointialue, maksutta Tampereen kaupunki/yhdyskuntalautakunta, maksutta
Jäljennös	Hämeenlinnan hallinto-oikeus Pirkanmaan maakuntamuseo Ympäristöministeriö