

§ 45 LAUSUNTO HÄMEENLINNAN HALLINTO-OIKEUDELLE KOSKIEN POIKKEAMISPÄÄTÖSTÄ SAIRAALAN LAAJENTAMISEKSI KIINTEISTÖLLÄ LÄÄKÄRINTIE 10, KAUPPI

Päätösehdotus:

Annetaan oheinen liitteenä oleva lausunto Hämeenlinnan Hallinto-oikeudelle ja päätökseen liitetään lopussa esitetty liiteaineisto.

1 SELOSTUS ASIASTA

1.1 Haettu poikkeaminen

Pirkanmaan sairaanhoitopiirin kuntayhtymä on hakenut Tampereen yhdyskuntalautakunnalta lupaa poiketa asemakaavasta nro 8311 (11.5.2015) tontilla 837-132-881-49 osoitteessa Lääkärintie 10. Poikkeamista on haettu asemakaavan kerrosluvusta, vesikaton ylimmästä korkeusasemasta, rakennusosalasta ja istutettavasta alueen osasta. Tontin rakennusoikeus on 335 000 k-m², josta on käyttämättä 124 578 k-m². Poikkeamisen kerrosala on 37 000 k-m² eli noin 11 % tontin rakennusoikeudesta. Tontin asemakaavan mukaisesta kerrosalasta ei ole haettu eikä myönnetty poikkeamista.

Yhdyskuntalautakunta on pyytänyt ja saanut Pirkanmaan ELY-keskuksen, Pirkanmaan maakuntamuseon ja Tampereen kaupungin ympäristönsuojelun sekä viheralueet ja hulevedet - yksikön lausunnot. Naapureita on kuultu asiassa ja hakemus on kuulutettu, mutta mielipiteitä tai muistutuksia ei ole esitetty.

1.2 Hakemuksen erityinen syy

Hakija on esittänyt poikkeamisen erityisesti syyksi seuraavaa. Investointihanke on vaativille erikoissairaanhoidon toiminnoille välttämätön ja kiireellinen toteuttaa, koska nykyiset tilat ovat elinkaarensa päässä ja rakennusten huono kunto aiheuttaa laajan toiminnan keskeytymisen riskin.

Pirkanmaan hyvinvointialueen vaativan erikoissairaanhoidon tarve kasvaa väestön ikääntymisen ja väestön kasvun seurauksena ja nykyiset tilat eivät mahdollista erikoissairaanhoidon palvelujen toteuttamista tulevaisuudessa.

Hanke koostuu koko Pirkanmaata palvelevista kriittisimmistä erikoissairaanhoidon toiminnoista sisältäen ensihoidon ja päivystys-, leikkaus- ja teho-osastojen, diagnostiikan, laboratoriotutkimusten ja kuvantamisen tiloja. Hanke muodostaa sairaalatoimintojen keskeisimmän infrastruktuurin. Niitä ei pystytä alueella mihinkään toiseen paikkaan siten että nykyinen sairaala toimii samanaikaisesti rakentamisen kanssa ja silti mahdollistetaan sairaalatoimintojen kannalta kriittiset yhteydet myös tulevaisuudessa

1.3 Yhdyskuntalautakunnan päätös ja sen suhde valituksessa esitettyihin väitteisiin

Yhdyskuntalautakunta on päättänyt asian muutosehdotuksen mukaisesti myöntänyt haetun poikkeamisluvan. Päätöksen mukaan poikkeamiselle on osoitettu erityinen syy eikä myöntämisen estettä ole. Päätöksen perustelut on esitetty erillisessä pöytäkirjan liitteessä (liite 15).

Valituksessa on kiinnitetty huomiota vesikaton ylimmästä korkeusasemasta poikkeamiseen. Päätöksen liitteen 5 osoittamalla tavalla rakennusosalalla, jossa poikkeamista haetaan, asemakaavassa merkitty vesikaton ylin korkeusasema on +130,00. Poikkeamista haetaan neljälle

rakennukselle, joista kahden vesikaton ylin korkeusasema on +142,53, osittainen ilmanvaihtokonehuonekerros huomioituna +147,03 ja kahden muun +156,03, ilmanvaihtokonehuone huomioituna +160,53. Asemakaavassa osoitetusta vesikaton ylimmästä korkeusasemasta poiketaan 12,53-30,53 m. Tämän poikettavan osan kerrosala on 13 700 m². Poikkeamiset rakennusalan rajasta sekä istutettavan alueen osasta (i-11) Teiskontien puoleisella viheralueella ovat kerrosalaltaan 10 750 m².

Päätöksen perusteluissa on katsottu, että maankäyttö- ja rakennuslain ("MRL") 171 §:n 2 momentin 3) -kohdan mukaiset rakennetun ympäristön suojelua koskevia tavoitteita ei ole ilmoitettu asemakaavassa tai sen tausta-aineistossa. Yhdyskuntalautakunta on tarkastellut asiassa voimassa olevan Tampereen kantakaupungin yleiskaavassa 2040 esitetyjä tavoitteita relevantteina rakennetun ympäristön suojelua koskevinä tavoitteina. Yhdyskuntalautakunta on perustellut päätöksensä sillä, että poikkeamislupa ei vaaranna yleiskaavassa esitetyjä rakennetun ympäristön suojelemista koskevia tavoitteita.

Edelleen perustelujen mukaan yleiskaavassa eri suunnista on erityisesti huomioitu Teiskontien sisääntuloväylä eli näkymä lähestyttäessä kaupunkia idästä sekä näkymä Kissanmaankadun päätteestä. Kangasalan suunnasta Teiskontien sisääntuloväylältä tarkasteltuna B-rakennuksen julkisivu säilyy edelleen kaupunkikuvassa vahvana osana sairaalan muodostamaa kulttuuriympäristöä ja Kissanmaankadun päätteestä näkymä ei muutu kadulta tarkasteltaessa.

Yhdyskuntalautakunta on perustellut päätöstään sillä, että hakemuksessa on huomioitu näkymä kaupungin suunnasta Teiskontieltä kohti B-rakennuksen tunnettua, TAYS-logon sisältävää päätyä. B-rakennuksen suhde lisärakentamiseen on suunniteltu siten, että väliin jää merkittävä ilmatila ja etäisyys, eivätkä uudisrakennusten massat vaikuta B-rakennuksen asemaan pääsisäänkäyntiaukiolla.

Edelleen yhdyskuntalautakunta on katsonut, että asemakaavaa laadittaessa rakennetun ympäristön tavoitteita on suhteutettu palvelujen ja toimintojen toimintamahdollisuuksien turvaamiseen. A- ja B-rakennusten säilyttämistä on tarkasteltu osana uudistuvaa kokonaisuutta. Näin ymmärrettynä rakennetun ympäristön suojelun tavoitteet käsittävät alueen historiallisen rakennuskannan säilyttämisen osana jatkuvasti kehittyvää sairaala-alueita. Yhdyskuntalautakunta on katsonut, että poikkeamislupa ei vaaranna tämän tavoitteen toteutumista.

2 VASTINE VALITUKSEEN

2.1 Kohteesta ja sen historiasta

Valituksessa on sivuilla 2-3 on esitetty Tampereen yliopistollisen sairaalan (TAYS) rakentamisen vaiheita sekä sen B-rakennuksen arvoja. Yhdyskuntalautakunta ei ole päätöksessään kiistänyt B-rakennuksen arkkitehtonisia, sosiaalihistoriallista tai maisemallista arvoa eikä poikkeamislupa johda muutoksiin, jotka heikentäisivät B-rakennuksen arkkitehtonisia arvoja.

On huomioitava, että sairaanhoitopiirin esittämän selvityksen mukaan B-rakennuksen runkomitoitus kerroskorkeuden, pilarien leveyden ja välipohjan kantavuuden osalta on sellainen, että sitä ei enää käytetä tontin pääkäyttötarkoituksen mukaiseen toimintaan tulevaisuudessa. Valituksessa viitatus TAYS:in keskussairaalan rakennetun ympäristön inventoinnin (2008) valmistumisen jälkeen B-rakennuksessa on tehty mikrobilöydöksiä riskirakenteiksi luokiteltavista betonisten välipohjien sisällä olevista puurakenteista sekä hormirakenteista. Nämä seikat

heikentävät B-rakennuksen käytettävyyttä alkuperäisessä käytössään potilasvuodeosastoina tai muussa sairaalatoiminnassa, mikä puolestaan vaikuttaa rakennuksen sosiaalishistorialliseen arvoon.

2.2 Kaavamerkinnästä ja sen merkityksestä

Valituksessa on vedottu asemakaavan nro 8311 B-rakennukseen kohdistuvaan kaavamerkintään (sr). Kaavamääräysten mukaan:

”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.”

Valituksessa on katsottu, että kaavamääräyksestä ilmeni rakennuksen maisemallista säilyttämistä koskeva tavoite. Yhdyskuntalautakunnan käsitys on että kaavamääräyksen kieltä turmella rakennusmassan säilymistä kaupunkikuvassa ei tarkoittaisi ehdotonta kieltä tehdä muutoksia, jotka vaikuttavat B-rakennuksen maisemalliseen asemaan. Mahdollisen B-rakennukseen kohdistuvan muutostyön rakennuslupaharkinnassa olisi erikseen arvioitava, onko muutos sellainen joka ”turmelee” rakennusmassan säilymistä kaupunkikuvassa.

Hanketta on esitelty Tampereen kaupunkikuvatoimikunnassa 14.9.2021 ja kaupunkikuvallisesti hankkeeseen ei ole kokouksen muistion mukaan suhtauduttu kielteisesti kaupunkikuvallisesta näkökulmasta.

Vaikka nyt myönnettyssä poikkeamisluvassa ei ole kysymys kaavamääräyksessä tarkoitettua toimenpiteestä, eikä kaavamääräys sellaisenaan ole sovellettavissa, niin joka tapauksessa, yhdyskuntalautakunnan päätöksessä on huomioitu B-rakennuksen maisemallinen säilyminen ja todettu, että näkyvyys säilyy ennallaan Teiskontien risteykseen keskustasta lähestyttäessä (päätynäkyvä) ja että B-rakennus näkyy hyvin Teiskontielle Kangasalan suunnasta lähestyttäessä (päätyksen liite 13).

2.3 Asemakaavan aineisto ja sen tulkinta

Edellä mainitun kaavamääräyksen merkitystä on suhteutettava myös muuhun kaava-aineistoon sen arvioimiseksi, mitä rakennetun ympäristön suojelua koskevat tavoitteet ovat olleet. Itse asemakaavassa 8311 tai siihen liittyvässä selostuksessa ei ole esitetty rakennetun ympäristön suojelun tavoitteita. Asemakaavan rakennustapaohjeen (liite 19, s. 9) mukaan ”Rakennusten massoittelussa tulee huomioida rakennushistoriallisesti merkittävän A ja B rakennusten muodostama sommitelma” ja ”Laajentamisessa on otettava huomioon suojellut rakennukset.” Asemakaavan 8311 B-rakennuksen eteläpuolella asetettuja rakennusten korkeutta rajoittavia määräyksiä ei ole asemakaavaselostuksessa erityisesti perusteltu. Rakennustapaohjeessa ei ole esitetty, mistä suunnasta A- ja B-rakennusten sommitelmaa tulee huomioida.

Vuonna 1962 valmistuneet A- ja B-rakennus eivät sijaitse poikkeamisluvan alueella. B-rakennuksen asema historiallisena arkkitehtuurin sommitelmana säilyy osana uudisrakentamisen kokonaisuutta. Uudisrakennukset on suunniteltu samaan koordinaatistoon A- ja B-rakennusten kanssa.

Asemakaavaselostuksessa (liite 18, s. 62) on esitetty suojelutason periaatteena olleen rakennusten ja rakennusosien yleinen tunnettuus ja julkinen luonne. A-rakennuksen osalta näitä tekijöitä ovat julkisen aulatilän arkkitehtuuri ja sairaalahistoria ja B-rakennuksen osalta ”maisemallinen asema maamerkinä ja TAYSin imagon ja tunnettuuden säilyttäminen osana uudistuvaa kokonaisuutta”. B-rakennuksen päätynäkymä on mediassa niin paikallisella kuin valtakunnallisella tasolla käytetty näkymä, ja on tunnetuin mielikuva muodostaessa TAYSin sairaalakampuksen imagoa ja tunnettuutta. Tämä päätynäkymä ei muutu poikkeamisen myötä. Asemakaavaselostuksessa (s. 62) on lisäksi esitetty ratkaisun ottavan huomioon sekä suojelun ja rakentamisen näkökohdat sekä sairaalatoiminnan toimintamahdollisuudet. Yhdyskuntalautakunta on katsonut, että poikkeamisluvan myöntäminen ei vaikeuta tätä asemakaavan kokonaisratkaisun tavoitteiden toteuttamista.

2.4 Korkeusasemasta

Valituksessa on vedottu asemakaavassa B-rakennuksen ympärillä oleviin vesikaton ylimmän kohdan korkeusaseman sekä kerroskorkeuden rajoituksiin osoittamaan asemakaavassa olevaa B-rakennuksen maisemallisen säilyttämisen tavoitetta. Yhdyskuntalautakunta toteaa, että näille kaavamääräyksille ei ole asemakaavassa 8311 tai sen kaavaselostuksessa esitetty selvää tavoitetta, joten valituksessa esitetty on valittajan omaa päätelmää. Joka tapauksessa valituksessa sivulla 1 esitetyt kerroskorkeuksien vertailut eivät pidä paikkaansa.

Asemakaavassa B-rakennuksen vesikaton ylimmäksi korkeusasemaksi on määrätty +150,5 ja sen keskikohdassa +156,0. Todellisuudessa B-rakennuksen korkeus on suurempi +151,0 (ylitystä 0,5 m) ja ilmanvaihtokonehuoneen kohdalla korkeustaso on +157,73 (ylitystä 1,73 m).

Poikkeamislupa-asiakirjoissa esitetyssä asemakaavapoikkeamisyhdistelmässä (päätöksen liite 5) uudistamishankkeen korkeuserot B-rakennukseen ovat käytännössä pienemmät kuin valituksessa on väitetty. Päätöksen liitteen 5 osoittamalla tavalla matalamman vuodeosasto-osan kohdalla kerroslukua on VII ja maksimi korkeustaso +142,53 ja ilmanvaihtokonehuoneen kanssa +147,03 (VIII). Korkeamman vuodeosasto-osan kohdalla kerroslukua on X ja maksimi korkeus on +156,03 ja ilmanvaihtokonehuoneen kanssa +160,53 (XI).

Näiden korkeusasemien mukaisesti B-rakennuksen koillispään julkisivu näkyy jatkossakin esteettömästi. Lounaispään eteen suunnitellut uudisosat ovat lähes 4 metriä matalampia (+147,03) kuin B-rakennus (+151,0), joten silhuetti B-rakennuksen yläosineen näkyy tässä myös varmasti. B-rakennuksen korkeamman +157,73 keskiosan linjassa kohtisuoraan tulevat kahden uudisosan ilmanvaihtokonehuoneet nousevat 2,8 metriä B-rakennuksen keskiosan yläpuolelle. Tämä on ainoa osa, joka poikkeaa silhuetista, muodostaen uuden arkkitehtonisen luoteis-kaakko-suuntaisen akselin yhdessä B-rakennuksen korkean osan kanssa. Huomioitavaa on myös, että kaavadokumenteissa ei ole esitetty mitään perusteluja rakennusten korkeusasemille. Kaavamääräystä B-rakennuksen silhuetin näkyvyyden suhteen ei ole. Korkeaan ympäristön rakennuskantaan nähden rakennuspaikan ylimmän räystäskorkeuden ylitystä ei voida pitää vaikutuksiltaan merkittävänä rakentamisena.

2.5 Yleiskaavan merkityksestä

Valituksessa on vedottu yleiskaavan 2040 kaavamääräykseen. Yleiskaavassa TAYSin alue on osoitettu maisemallisesti ja kaupunkikuvallisesti huomioitavaksi rakennetuksi kulttuuriympäristöksi (M13). Yleiskaavan selostuksen 20.9.2018 (liite 20) mukaan kohteena on ”Kantasairaala, voimalaitos ja asuinrakennukset (TAYS)”. Edelleen kaavaselostuksessa kohde on kuvattu seuraavasti:

Arkkitehtikilpailun voittivat arkkitehdit Erkki Helamaa ja Veijo Martikainen. V. 1958 aloitettiin rakennustyöt ja v. 1962 sairaala aloitti toimintansa. Uusia rakennuksia on rakennettu jatkuvasti ja muutos alueella onkin pysyvää. Sairaalaan puhutaan campus-alueena ja se on monipuolinen terveydenhoidon opetus-, terveys- teknologia- ja yritysalue. Alueella on tärkeä rooli kaupunkikuvassa, Teiskontien sisääntuloväylän varressa ja Kissanmaankadun päätteenä. Hyvin hoidetut viheralueet ovat vastapainona massiiviselle rakentamiselle.

Yleiskaavan 2040 mukaan rakennetun ympäristön suojelun tavoitteena on toisaalta säilyttää jo 60-vuotta sairaalakäytössä ollut alue toimivana terveydenhoidon ja siihen liittyvien yritystoimintojen alueena, toisaalta säilyttää alueen rakennusten rooli kaupunkikuvassa, joista suunnista on erityisesti huomioitu Teiskontien sisääntuloväylä eli näkymä lähestyttäessä kaupunkia idästä sekä näkymä Kissanmaankadun päätteenä. Selvyyden vuoksi todetaan, että tässä ei ole korostettu B-rakennuksen asemaa vaan alueen asemaa yleensä. Edellä esitetyllä tavalla A- ja B-rakennusten muodostama sommitelma ja näkyvyys on huomioitu useaan suuntaan.

Tampereen kaupunkikuvatoimikunta 14.9.2021 piti kokouksessaan mahdollisena, että uutta kaupunkikuvaa luodaan sairaalarakennuksilla, jotka edustavat nykyaikaista sairaalatoimintaa ja kuvaavat samalla myös alueen kehittymistä.

Yhdyskuntalautakunta voi näitä rakennetun ympäristön suojelun tavoitteita tarkastellessaan todeta, että myönnetty poikkeama ei vaaranna rakennetun ympäristön suojelemista koskevia tavoitteita. Kangasalan suunnasta Teiskontien sisääntuloväylän näkymässä tarkasteltuna B-rakennuksen julkisivu säilyy edelleen kaupunkikuvassa vahvana osana sairaalan muodostamaa kulttuuriympäristöä. Kissanmaankadun päätteen näkymä ei muutu.

2.6 Alueen kehityksestä

Valituksessa on sivulla 4 vedottu siihen, että TAYS:in alueen inventoituja kohteita on jo purettu niin, että alueen rakennushistorialliset arvot ovat heikentyneet. Valituksessa ei ole selvästi tuotu esiin, miten tämä seikka pitäisi ottaa huomioon valituksenalaisen päätöksen lainmukaisuuden arvioinnissa.

3 LOPUKSI

Asemakaavaa laadittaessa rakennetun ympäristön tavoitteita on suhteutettu palvelujen ja toimintojen toimintamahdollisuuksien turvaamiseen. A- ja B-rakennuksien säilyttämistä on tarkasteltu osana uudistuvaa kokonaisuutta. Näin ymmärrettynä rakennetun ympäristön suojelun tavoitteet käsittävät TAYSin alueen historiallisen rakennuskannan säilyttämisen osana jatkuvasti kehittyvää sairaala-aluetta. Myönnetty poikkeus ei vaaranna tätä tavoitetta ja B-rakennus säilyttää tunnistettavan muotonsa ja asemansa kaupunkikuvassa.

Sairaanhoidopiirin teknisten selvitysten perusteella B-rakennus ei enää voi toimia sellaisena modernin sairaalatekniikan maamerkinä, jota se on aikanaan ollut. Lupahakemuksen mukaiset uudet sairaalarakennukset loisivat uudistuvaa sairaalaympäristöä kaupunkikuvaan säilyttäen useista suunnista myös näkymän B-rakennukseen. Teiskontien ja sairaalan pääsisäänkäynnin lähestymissuunnasta B-rakennuksen rooli keskeisenä tekijänä säilyy vahvana, vaalien perinteitä ja sen ympärille muodostonutta imagoa. Kaukomaisemaa tarkastellessa sairaalarakennusten tunnistettava sijainti, värit ja muoto säilyy.

Tampereen yhdyskuntalautakunta pitää hankkeen nopeaa edistämistä erittäin kriittisenä ja tärkeänä. Pyydämme hakijan esittämin perustein (liite 17) asian nopeaa käsittelyä, jotta erikoissairaanhoidon palveluiden Pirkanmaalla ei vaarannu ja, että Tampereen yliopistollisella sairaalalla on mahdollisuus tuottaa niitä myös tulevaisuudessa Kaupin kampuksen alueella.

PÄÄTÖKSEN LIITTEET

- Liite 1 YLA 14.12.2021 Poikkeamishakemus.pdf
- Liite 2 YLA 14.12.2021 Lisäperustelut poikkeusl...
- Liite 3 YLA 14.12.2021 Sijaintikartta.pdf
- Liite 4 YLA 14.12.2021 Asemakaava 8311.pdf
- Liite 5 YLA 14.12.2021 Asemakaavapoikkeamisalue...
- Liite 6 YLA 14.12.2021 Poikkeukset asemakaavast...
- Liite 7 YLA 14.12.2021 Option 2F asemapiirros.pdf
- Liite 8 YLA 14.12.2021 Tays 3-6-3-6.pdf
- Liite 9 YLA 14.12.2021 Lausunto Maakuntamuseo.pdf
- Liite 10 YLA 14.12.2021 Lausunto ELY-keskus.pdf
- Liite 11 YLA 14.12.2021 Lausunto Ympäristönsuoj...
- Liite 12 YLA 14.12.2021 Lausunto Viheralueet ja...
- Liite 13 YLA 14.12.2021 Hakijan vastineet lausu...
- Liite 14 YLA 14.12.2021 Oikeudellinen selvitys ...
- Liite 15 YLA 14.12.2021 § 374 Muutosehdotuksen ...
- Liite 16 Yhdyskuntalautakunta 14.12.2021.pptx
- Liite 17 Kiirehtimispyyntö Ar_090222.pdf
- Liite 18 Asemakaavaselostus 8311.pdf
- Liite 19 Asemakaavan 8311_rakentamistapaohje.pdf
- Liite 20 Yleiskaavaselostus Tampereen yleiskaav...
- Liite 21 2022-02-15 Ylan lausunto hallinto-oikeudelle
- Liite 22 Yla 14.2.2022 Asemakaavapäällikön päätös 24.1.2022 § 5