

PROJECT · LAW

Oikeudellinen selvitys poikkeamisluvan myöntämisen edellytyksistä

1 Kysymyksenasettelu

Pirkanmaan sairaanhoitopiirin kuntayhtymän keskussairaalan (TAYS) alueella on tarve lisärakentamiselle, jotta vuonna 1962 valmistuneen B-rakennuksen vuode- ja muut osastot sekä A - ja K-rakennuksissa sijaitsevat ensiavun, leikkaussali- ja kuvantamisen sairaalatoiminnot voitaisiin korvata nykyaikaisilla tiloilla. Tilat ovat elinkaarensa päässä tekniikaltaan ja rakennuksien rungon mitoitus ei vastaa nykyajan vaatimuksia. Kosteusvaurioiden vuoksi väliaikaisesti FM1-rakennukseen siirretty teho-osasto on tarve palauttaa lähemmäksi sairaalalan ydintä ja muita toimintoja.

B-, A- ja K-rakennuksien tilat muodostavat nykyisellään TAYSin keskeisimmän sairaalatoiminnan ytimen. Sairaanhoitopiirin tavoite lisärakentamisessa on saada ne sijoitettua tulevaisuudessa yhtä keskeisesti suhteessa toisiinsa ja muihin ympärillä olevissa rakennuksissa oleviin toimintoihin nähden. Uusia tiloja kaavaillaan tehtäväksi B-rakennuksen eteläpuoleiselle alueelle, joka on ainoa paikka sairaalan keskellä, jossa on tarpeeksi tilaa niille.

Alueella on voimassa 11.5.2015 hyväksytty asemakaava nro 8311, jossa TAYSin sairaala-alue on osoitettu sairaala- ja opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueeksi (YSO). Asemakaavan mukaan korttelin 881 tontilla 45 on rakennusoikeutta 335 000 k-m². Käyttämätöntä rakennusoikeutta on jäljellä 124 578 k-m². Rakennusoikeuden sijoittumista tontilla on ohjattu rakennusalamerkinnöin ja esittämällä rakennusalan suurin sallittu kerrosluku tai rakennuksen vesikaton ylimmän kohdan korkeusasema. Sairaalan B-rakennus on suojeltu merkinnällä sr. Asemakaavamääräysten mukaan B-rakennusta ei saa purkaa ja mm. julkisivujen muutoksia on rajoitettu.

Sairaalan lisärakentamisesta on esitetty poikkeamislupahakemusta varten suunnitelma, jonka mukaan tontille 45 rakennettaisiin noin 78 000 k-m² sairaalarakennuksia B-rakennuksen ja Teiskontien väliselle alueelle. Uudisrakennukset ylittäisivät osittain asemakaavan rakennusalan ylimmän sallitun vesikaton korkeusaseman, osittain suurimman sallitun kerrosluvun. Esitetty rakentaminen ylittää myös osittain asemakaavassa osoitetut rakennusalat ja sijoittuisi istutusalan alueelle (merkintä i-11).

Pirkanmaan sairaanhoitopiirin kuntayhtymä on pyytänyt lausuntoa siitä, voiko esitetyn rakentamisen toteuttaa niin, että asemakaavan rakennusaloja koskevista määräyksistä myönnetään poikkeaminen. Maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:n 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.

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.

MRL 171 § mahdollistaa sen, että asemakaavassa osoitetusta rakennusalaista, rakennuksen ylimmästä sallitusta korkeudesta tai istutusmääräyksestä myönnetään poikkeus. Nämä ovat tyypillisiä tilanteita, joissa poikkeamislupia myönnetään. Luvan myöntämisen edellytyksiä on kuitenkin tarkasteltava yksityiskohtaisemmin.

2 Erityinen syy poikkeamiselle

MRL 171.1 §:n mukaan poikkeamisluvan myöntämiselle on oltava erityinen syy. Erityistä syytä ei sinänsä ole määritelty, mutta sen pitäisi olla maankäytön suunnittelun tavoitteita edistävä. Erityinen syy voi olla esimerkiksi asemakaavan hyväksymisen jälkeen muuttuneisiin olosuhteisiin liittyvä tai palvelutason turvaamiseen ja parantamiseen liittyvä.¹ MRL 5 §:n mukaan alueiden käytön suunnittelun tavoitteita on muun muassa edistää yhdyskuntarakenteen ja alueiden käytön taloudellisuutta, palvelujen saatavuutta sekä yhdyskuntien toimivuutta ja hyvää rakentamista. MRL 4 a §:n mukaan alueiden käytön suunnittelussa on turvattava huoltovarmuuden edellyttämät kehittämistarpeet.

Tässä tapauksessa erityinen syy on nähtävissä tarpeessa siirtää B-, A- ja K-rakennuksien toiminnot uudisrakennuksiin, jotka sijaitsevat yhtä keskeisesti sairaala-alueella. Tämä Sairaanhoidopiirin poikkeamislualle esittämä tarve on selvästi edellä esitettyjä alueiden käytön suunnittelun tavoitteita palveleva ja on siten MRL 171.1 §:ssä tarkoitettu erityinen syy. Tarkemmin erityistä synn käsilläoloa voi tarkastella seuraavasti:

2.1 Palveluiden saatavuus ja alueiden käytön taloudellisuus

Investointihanke on Pirkanmaan hyvinvointialueen vaativille erikoissairaanhoidon toiminnoille välttämätön ja kiireellinen toteuttaa, koska nykyiset tilat ovat elinkaarensa päässä ja talotekniikan huono kunto aiheuttaa laajan toiminnan keskeytymisen riskin, heikentää sairaanhoidopiirin kykyä tuottaa lakisääteisiä palveluja sekä vaarantaa potilasturvallisuuden toteutumisen.

Pirkanmaan hyvinvointialueen vaativan erikoissairaanhoidon tarve kasvaa väestön ikääntymisen ja väestön kasvun seurauksena ja nykyiset tilat eivät mahdollista erikoissairaanhoidon palvelujen toteuttamista 2030-luvulla.

Toiminnan ja henkilöstön käytön kannalta on välttämätöntä rakentaa uudisrakennukset lähelle vuonna 2019 valmistuneita tiloja ja toimintoja ja hajallaan

¹ Jääskeläinen, Lauri, Syrjänen, Olavi: Maankäyttö- ja rakennuslaki 2014, s. 853.

olevien toimintojen keskittämisellä voidaan saavuttaa merkittävää tuottavuuden kasvua, jolla vähennetään kustannusten kasvua.

TAYSin alueen uudistamisen volyymin toteutuminen mahdollisimman optimaalisena on mahdollista vain osoitetulle alueelle, koska se on ainoa paikka alueella, jonne ensiavun, tehohoidon, leikkaussalien ja vuodeosastojen sijoitus saadaan ratkottua siten, että sairaalatoiminnan ja potilasturvallisuuden kannalta kriittiset yhteystarpeet saadaan ratkottua ja välimatkat jo rakennettuun ympäristöön pidettyä tehokkaina. Lisäksi koska muun sairaalan toimintojen on oltava käytössä laajennuksen rakentamisen aikana, tämä sijoittelu mahdollistaa sairaalatoiminnan turvallisen toiminnan rakentamisen aikana.

Sairaalan sisäisten toiminnallisten toimintojen optimaalisella sijoittelulla vaikutetaan suuresti myös sairaalan käyttökustannusten pienentämiseen.

2.2 Asemakaavan jälkeen muuttuneet olosuhteet sekä hyvän rakentamisen tavoite

Asemakaavan nro 8311 valmistelu on aloitettu 2009 ja selvitykset laadittu 2010-luvun alussa. Tämän jälkeen on rakennuksissa olevia riskejä toteutunut ja muista sairaaloista saatujen kokemusten sekä lisääntyneen selvitysten perusteella vahvistunut yleinen näkemys siitä, että vanhoja rakennuksia ei voida enää käyttää tulevaisuuden sairaalatoimintoihin. Syynä tähän on vanhojen sairaalarakennusten liian pieni runkomitoitus (mm. liian pieni kerroskorkeus) ja rakenneriskit (kantavuus liian heikko, teknisesti riskirakenteita). Vuonna 1962 valmistuneita rakennuksia ei voida käyttää enää tulevaisuudessa sairaalatoimintaan.

Tämän tarkentuneen selvityksen vuoksi tontilla olevaa rakennusoikeutta on voitava käyttää lähempänä B-rakennusta, jotta sairaalatoimintojen keskeinen sijainti voidaan säilyttää.

2.3 Huoltovarmuus

Huoltovarmuudella tarkoitetaan väestön toimeentulon kannalta välttämättömien toimintojen turvaamista vakavien häiriöiden ja poikkeusolojen varalta. Välttämättömiin toimintoihin voidaan lukea terveydenhuolto. Huoltovarmuuden kehittämisestä ja ylläpidosta vastaava viranomais on Huoltovarmuuskeskus.

Huoltovarmuuskeskuksen esittämien tavoitteiden² mukaan ”terveydenhuollossa on erityisesti turvattava sairaaloiden ensihoidon ja päivystys-, leikkaus- ja teho-osastojen, diagnostiikan, laboratoriotutkimusten ja kuvantamisen jatkuvuus.” Näistä edellämainituista toiminnoista ensihoidon päivystys-, leikkaus- ja teho-osastot sekä kuvantaminen sijaitsevat olemassa olevissa A-, K-, FM1 ja B-rakennuksissa. Nämä toiminnot voidaan turvata häiriöiltä ja varmistaa niiden keskeytymätön toiminta vain poikkeamisluvan mukaisella hankkeella, jota viedään eteenpäin pikaisella aikataululla.

Covid-19 pandemia on myös tuonut esille varajärjestelyjen ja kapasiteetin muuntojoustamisen tarpeen. Mikäli pandemia olisi ollut nykyistäkin rajumpi, olisi se ajanut melko nopeasti tehohoidon ja vuodeosastokapasiteetin ylikuormittumiseen. Vararatkaisuja olisi jouduttu rakentamaan väliaikaisiin paikkoihin ja niissä toimintaedellytykset olisivat heikentyneet. Tulevaisuudessa uudisrakennuksilla

² <https://www.huoltovarmuuskeskus.fi/toimialat/terveydenhuolto>

pystytään vastaamaan tarpeeseen siten että toimintojen muuttaminen pandemiatapauksissa mahdollistetaan muuntojoustavin ratkaisuin, joissa osastojen sijoitusta ja toimintaa voidaan vaihdella ja kapasiteetin kasvattamistarpeeseen reagoida nopeasti. Tärkeä osa varautumista on myös esimerkiksi varautua tehohoidon vaatimien kriittisiin järjestelmiin useammassa paikassa. Tällainen edellä mainittujen toimintojen kannalta tärkeä keskeisellä sijainnilla olevan kapasiteetin lisääminen on mahdollista poikkeamisluvan mukaisella hankkeella.

3 Poikkeamisen myöntämisen muista edellytyksistä

MRL 171.2 §:n tekijät on arvioitava erikseen 1 momentissa tarkoitettusta erityisestä syystä. Vaikka syy olisi erityisen painava, kunkin edellytyksen käsilläolo on arvioitava erikseen. Mikäli poikkeamisluvan myöntämiselle on 2 momentissa tarkoitettu este, poikkeamista ei voi myöntää vaan hankkeen toteuttaminen vaatii asemakaavan muuttamista. Jäljempänä kutakin edellytyksistä on käsitelty yksi kerrallaan.

3.1 Haitta kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle

MRL 171.2 §:n 1-kohdan mukaan poikkeamisesta ei saa aiheutua aiheuttaa haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle. Haitalla tarkoitetaan tilannetta, jossa poikkeamista haetaan hankkeelle, jota ei kaavoituksessakaan mahdollisesti voisi hyväksyä kaavan sisältövaatimukset huomioon ottaen. Näin on erityisesti, kun poikkeamislupahakemuksella poikettaisiin asemakaavassa osoitetusta tai ympäröivän alueen käyttötarkoituksesta, ja näiden eri käyttömuotojen yhteen sovittaminen edellyttäisi yhtä hanketta laajemman alueen tarkastelua kaavoituksessa.³ Vastaava tilanne olisi, jos asemakaavassa osoitettu rakennusoikeus ylitettäisiin selvästi. Tällaiset poikkeamiset aiheuttaisivat haittaa kaavoitukselle, koska maanomistajien tasapuolisen kohtelun periaatteen mukaisesti muillekin vastaavassa asemassa oleville maanomistajille olisi myönnettävä vastaava poikkeamislupa. Tällöin yhden poikkeamisen myöntäminen johtaisi laajempaan suunnittelelmattomaan rakentamiseen.

Pohdittaessa mahdollista haittaa kaavoitukselle on suhteutettava haettava poikkeaminen voimassa olevaan asemakaavaan sekä otettava huomioon hankkeen yksilölliset olosuhteet, jotka vaikuttavat siihen, kuinka ison alueen suunnittelutilannetta pitää tarkastella. Pirkanmaan ELY-keskus on suunnitelmasta antamassaan ennakkolausunnoissa⁴ todennut, että vaikka kyse on huomattavan suurista rakennusoikeuden määristä, eivät ne suhteessa rakennusoikeuden määrään tai kaavan mukaiseen käyttötarkoitukseen merkitse sellaista poikkeamista, joka aiheuttaisi haittaa kaavoitukselle.

Nyt esitetyssä suunnitelmassa on kyse asemakaavan pääkäyttötarkoituksen mukaisista toiminnoista, jotka sijoitettaisiin eri tavalla. Kyse on yksittäistapauksessa myönnettävästä poikkeamisesta, jolla ei ole vaikutusta viereisten tonttien tai rakennuspaikkojen mahdollisuuksiin tai oikeuksiin rakentaa. Poikkeamisluvan myöntämisen estettä ei siten ole.

³ KHO 21.12.2017 taltio 6654.

⁴ Pirkanmaan ELY-keskus 23.8.2021, lausunto PIRELY/13006/2021.

3.2 Luonnonsuojelun tavoitteet

MRL 171.2 §:n 2-kohdan mukaan poikkeamista ei saa myöntää, jos se vaikeuttaa luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista. Tampereen kaupungin selvityksestä 24.11.2015 selviää, että Teiskontien ja sairaalan välisellä alueella on joitakin vanhoja havaintoja liito-oravasta, mutta alue ei ole lajin elinympäristön ydinaluetta.⁵ Selvityksessä todetut liito-oravien kulkuyhteydet on merkitty voimassa olevaan asemakaavaan. Selvityksen mukaan B-rakennuksen ja Teiskontien välisellä alueella ei ole liito-oravien kulkureittejä. Ei ole mitään syytä olettaa, että liito-oravien määrä olisi alueella olisi lisääntynyt vuoden 2015 selvityksen jälkeen, eikä alueelle ole esitetty muita luonnonsuojelun tavoitteita. Tällöin poikkeamisluvan myöntämisen estettä ei ole.

3.3 Rakennetun ympäristön suojelemista koskevat tavoitteet

MRL 171.2 §:n 3-kohdan mukaan poikkeamista ei saa myöntää, jos se vaikeuttaa rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista. Tässä tapauksessa on selvää, että keskussairaalan alue on suojeltua rakennettua ympäristöä, mikä ilmenee muun muassa asemakaavan 8311 suojelumääräyksistä. Jotta voitaisiin tarkastella, onko poikkeamisluvan myöntämiselle edellytyksiä, on selvitettävä ne tavoitteet, joihin suojelupäätöksillä on pyritty. Tämän jälkeen voidaan arvioida, vaikeutuuko tavoitteiden saavuttaminen poikkeamisluvan toteutuessa.

Asemakaavassa on ilmoitettu rakennetun ympäristön suojelumääräykset, mutta ei varsinaisesti suojelumääräysten tavoitteita. Asemakaavan tavoitteet voivat ilmetä asemakaavaselostuksesta, joka MRL 55.2 §:n mukaan liittyy asemakaavaan, muista selvityksistä, joita on hyödynnetty asemakaavan valmistelussa tai ylemmän tason kaavoituksesta (yleiskaava, maakuntakaava).

Alueella on voimassa Tampereen yleiskaava 2040. Tässä TAYSin alue on osoitettu maisemallisesti ja kaupunkikuvallisesti huomioitavaksi rakennetuksi kulttuuriympäristöksi (M13). Yleiskaavan selostuksen 20.9.2018 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. Sairaalasta 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.

⁵ Selvitys raitiotielinjauksen ensimmäisen vaiheen alueen liito-oravatilanteesta sekä raitiotien vaikutuksista lajin elinolosuhteisiin. Tampereen kaupunki 24.11.2015, s. 4.

Näitä rakennetun ympäristön suojelun tavoitteita tarkasteltaessa voidaan todeta, että haettu poikkeama ei vaaranna rakennetun ympäristön suojelemista koskevia tavoitteita. Kangasalan suunnasta Teiskontien sisääntuloväylän näkyvässä tarkasteltuna B-rakennuksen julkisivu säilyy edelleen kaupunkikuvassa vahvana osana sairaalan muodostamaa kulttuuriympäristöä. Kissanmaankadun päätteen näkyvä ei muutu.

Itse asemakaavassa 8311 tai siihen liittyvässä selostuksessa ei ole esitetty rakennetun ympäristön suojelun tavoitteita. Asemakaavaa varten laadituissa selvityksissä on rakennetun ympäristön suojeluun liittyviä periaatteita esitetty useissa asiakirjoissa. Asemakaavan rakennustapaohjeen mukaan ”Rakennusten massoittelemassa tulee huomioida rakennushistoriallisesti merkittävän A ja B rakennusten muodostama sommitelma.” Edelleen rakennustapaohjeen mukaan ”Laajentamisessa on otettava huomioon suojellut rakennukset.” Voimassa olevan asemakaavan B-rakennuksen eteläpuolella asetetuille rakennusten korkeutta rajoittaville määräyksille ei ole asemakaavaselostuksessa tai muissa em. asiakirjoissa esitetty konkreettisia tavoitteita. Rakennustapaohjeessa ei ole esimerkiksi esitetty, mistä suunnasta A- ja B-rakennusten sommitelmaa tulee huomioida. Poikkeamislupahakemuksen suunnitteluratkaisussa on esitetty monta näkymää, jossa B-rakennuksen näkyminen kaupunkikuvassa osana sairaalarakennusten muodostamaa aluetta on huomioitu em. asiakirjojen mukaisesti.

Asemakaavaselostuksessa on esitetty suojelutason periaatteena olleen (s. 62) 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 pääty näkyminen on yleisesti mediassa niin paikallisella kuin valtakunnallisella tasolla käytetty näkyminen, ja on tunnetuin mielikuva muodostaessa TAYSin sairaalakampuksen imagoa ja tunnettuutta.

Tämä TAYSin imagoon vaikuttava tekijä ei muuttuisi poikkeamisluvan myötä. suunnitelmassa on erityisesti korostettu näkymää kaupungin suunnasta Teiskontieltä kohti B-rakennuksen tunnettua, TAYS-logon sisältävää päätyä. B-rakennuksen suhde lisärakentamiseen on tutkittu siten, että väliin jää merkittävä ilmatila ja etäisyys, eivätkä uudisrakennusten massat vaikuta B-rakennuksen asemaan pääsisäänkäyntiaukiolla.

Sairaalan pääsisäänkäyntinäkyvässä sisäänkäyntiaukiolla B-rakennuksen kaupunkikuvallinen keskeinen rooli säilyy. Sairalahistorian muistumana sisäänkäyntiaukiolle toteutetun vesialtaan ja taideteoksen ”Elämän Liekki” yhdistelmä yhdessä B-rakennuksen kanssa siirtää kulttuuriperintöä jälkipolville ja niiden asema keskeisenä säilytetään.

Lisäksi hakemuksessa B-rakennuksen asema on huomioitu sekä itä- että länsisuunnan saapumisväyliltä osana uudistuvaa sairaalakokonaisuutta. Näitä suojelutason periaatteita voidaan pitää MRL 171.2 §:n 3-kohdassa tarkoitettuina rakennetun ympäristön suojelua koskevinä tavoitteina, eikä niiden toteutuminen vaarantuisi poikkeamisluvan myötä.

Suojelutason periaatteiden lisäksi asemakaavaselostuksessa (s. 62) on esitetty, että

Alueiden ja rakennusten suojelumerkinnot perustuvat luonto-, alue- ja rakennusinventointeihin sekä käytyihin neuvotteluihin maanomistajien,

vuokraoikeudenhaltijoiden ja viranomaisten välillä. Kokonaissuunnitelmassa ja asemakaavassa on pyritty sovittamaan suojelun ja rakentamisen näkökohdat kokonaisuuden kannalta kohtuullisella tavalla maankäyttö- ja rakennuslain tarkoittamalla tavalla huomioiden kaikkien tahojen tavoitteet ja intressit sekä myös huomioimaan Tampereen strategisesti merkittävien kehittyvien toimialojen toimintamahdollisuudet kulttuuriarvojen ja luontoarvojen lomassa.

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

ELY-keskus on ennakkolausunnossaan 23.8.2021 katsonut, että poikkeamiselle on edellytykset, mikäli suunnitelmia kehitetään niin, että B-rakennuksen suojele huomioidaan. Suunnitelmaa on muutettu ennakkolausunnon jälkeen ja ELY-keskuksen esittämiä näkökohtia on huomioitu. Poikkeamisluvan myöntämisen kannalta olennaista on arvioida, onko rakennetun ympäristön suojelun tavoitteet huomioitu riittävällä tavalla. Sairaanhoidopiirin saamien tietojen mukaan Tampereen kaupungin julkisivulautakunnan suhtautuminen suunnitteluratkaisuun on puoltava.

Lähi- ja kaukonäkymää pohdittaessa ja arvottaessa voidaan tarkastella toisaalta B-rakennuksen näkymiä eri suuntiin tai B-rakennuksen sijoittumista uudessa sairaalakampuksessa, jossa B-rakennukseen ei enää matalan kerroskorkeutensa vuoksi voida sijoittaa nykyaikaisen sairaalan toimintoja. 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. Kaukomaisemaa tarkastellessa sairaalarakennusten tunnistettava sijainti, väriyty ja muoto säilyy.

ELY-keskus Istutettavalle alueelle rakentaminen on esitettyssä poikkeamislupahakemuksessa alueen kokoon suhteutettuna sen verran vähäistä, ettei puistoalueen vähentymisen sinänsä pitäisi vaarantaa rakennetun ympäristön suojelua koskevia tavoitteita.

3.4 Vaikutuksiltaan merkittävä rakentaminen

MRL 171.2 §:n 4-kohdan mukaan poikkeamista ei voi myöntää, jos se johtaa vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuttaa merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia. Vaikutuksiltaan merkittävänä rakentamisena pidetään ympäristöstään täysin poikkeavaa rakentamista, kuten kerrostalon rakentamista omakotialueelle tai suuren päivittäistavarakaupan perustamista.⁶ Poikkeamislupahakemuksen hanketta pitää verrata niihin vaikutuksiin, joita kaavan mukaisella rakentamisella olisi.⁷

⁶ HE 101/1998, Hallberg–Haapanala–Koljonen–Ranta–Reinikainen: Maankäyttö- ja rakennuslaki 2020, s. 1098.

⁷ Heinilä, Aleks: Oikeus rakentaa 2017, s. 379.

Vaikutuksiltaan merkittävä rakentaminen ei viittaa poikkeamisluvalla haetun rakentamisen määrään sinänsä, vaan vaikutuksia tarkastellaan rakentamisen ympäristössä. Haetun poikkeamisen määrää koskeva arviointi on tehtävä 1-kohdan mukaisesti arvioimalla kaavan toteuttamiselle tai kaavoitukselle aiheutuvaa haittaa.

Ympäristö- tai muulla vaikutuksella tarkoitetaan tässä yhteydessä päästöjä tai liikenteen lisääntymistä tai muuta vastaavaa ympäristölle aiheutuvaa haittaa. Suunnitellun rakentamisen vaikutuksina voidaan pitää mahdollista asemakaavan sallittua korkeutta korkeamman rakentamisen aiheuttamaa ympäristön varjostamista tai näkymien peittämistä. Suunniteltujen rakennusten sijainti vastaavan korkuisen B-rakennuksen vieressä tarkoittaisi kuitenkin, ettei tilanne näiden tekijöiden suhteen muutu olennaisesti. Tällöin poikkeamisen myöntämisestä ei seuraa merkittäviä muutoksia ympäristössä tai vaikutuksia muiden maanomistajien alueella.

Esitettyjen kaavan sallituista korkeusasemista poikkeamisen ei voi katsoa johtavan vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen. Kyseessä on asemakaavassa tontille osoitetun rakennusoikeuden uudelleen sijoittamisesta rakennusaloille. Asemakaavasta poikkeavaa maankäyttöä on ainoastaan rakennusten sijoittaminen kaavassa istutuslaksiksi osoitetulle alueelle. ELY-keskus on ennakkolausunnossaan 23.8.2021 pitänyt poikkeamista mahdollisena, mikäli alueen puistomaisuus voidaan kaavan tavoitteiden mukaisesti turvata. Tarvittaessa poikkeamislupahakemuksessa voidaan asettaa hankkeelle sellaisia ehtoja, jotka turvaavat tavoitteen toteutumisen.

Laati



Matias Forss
Asianajaja