

POIKKEAMISET ASEMAKAAVASTA JA PERUSTELUT

Tonttien käyttötarkoitus / kaavamerkintä

Korttelin kaavamerkintä on **AL-1** = *Asuin -, liike- ja toimistorakennusten korttelialue, jolle voi sijoittaa edellä mainittujen toimintojen lisäksi hotellin, asuntolan, tehostettua palveluasumista tai päiväkodin*

Lisäksi korttelissa on yhteispiha-alue **AH-1** = *Asumista palveleva korttelialue, joka tulee toteuttaa ja hoitaa puistomaisena viheralueena. Alueelle on laadittava istutussuunnitelma. Alueelle voidaan johtaa viereisten asuintonttien hulevesiä. Alueelle voidaan sijoittaa hulevesien imeyttämiseen, viivytykseen tai johtamiseen tarkoitettuja rakenteita. Jäljessä suluissa olevat numerot osoittavat korttelin ja tontit, joiden yhteisiä leikki- ja oleskelualueita varten korttelialue on varattu. Alueelle saa sijoittaa kolme lyhytaikaista pysäköintipaikkaa, jotka on varattu kotihoidon käyttöön. Alueelle saa sijoittaa päiväkodin leikkialueen, joka on myös asukkaiden käytössä.*

Poikkeamisluvan kohteena olevan toiminnan kuvaus

Kyseessä on terveyskeskuspalveluihin liittyvä yksityinen toiminta. Rakennuksessa tarjotaan lääketieteellisiä asiantuntijapalveluita sekä lyhytkestoisia tutkimus ja hoitopalveluita, joita ovat mm kuvantamis-, laboratoriopalvelut sekä erilaiset hoidolliset toimenpiteet mm päiväkirurgiset toimenpiteet. Toiminta on päivätoimintaa sisältäen lääkärin vastaanoton päivystystoiminnan. Päiväkirurgiset toimenpiteet eivät edellytä yöpymistä, eikä rakennuksessa ole erillistä vuodeosastoa. Päiväkirurgisten toimintojen osuus koko rakennuksesta on noin 10 %. Rakennuksessa asioi päiväaikaan lyhytaikaisesti vierailevia asiakkaita, joiden sisäänkäynnit on sijoitettu rakennuksen kadun puoleiseen eteläkulmaan ja pysäköintilaitoksesta tuleville pihasivulle.

Poikkeamiset kaavasta ja perustelut:

1. Rakennuksen käyttötarkoitus

- rakennuksen käyttötarkoitus sisältyy asemakaavamerkinnän AL-1 sisälle. Päiväkirurgisten toimintojen sijoittumista rakennukseen voidaan jossain määrin pitää vähäisenä kaavasta poikkeamisena.

Perustelu: Vastaavat yksityisesti toimivat terveysalan toiminnot yleisesti niin Lahdessa, kuin muuallakin Suomessa ovat sijoittuneet liike- ja toimistorakennusten kaavan käyttötarkoitukseen.

2. AH tontin eteläosan risteyksen kulman toteutus (istutettava tontin osa)

- alue kaavassa määritelty istutettavaksi tontin osaksi.
- kaavamerkintä is = *istutettava alueen osa, jolla on kasvatettava puita ja pensaita ryhminä. Aluetta ei saa käyttää paikoitukseen tai huoltoajoon. Alueelle voi sijoittaa kahvilan terassin.*
- istutettava alue toteutetaan erillisen ympäristösuunnitelman mukaisesti ja kaavan mukaisesti sille sijoitetaan kasvatettavia puita ja pensaita ryhminä.

Kaavapoikkeama: kaavasta poiketen alueelle sijoitetaan kaksi inva-autopaikkaa, jotka sijoittuvat sisäänkäynnin läheisyyteen. AH-1 tontille voidaan kaavan mukaisesti sijoittaa kolme inva-autopaikkaa, jotka on varattu kotipalvelun käyttöön. Tässä tapauksessa autopaikat palvelevat mm. toimitilarakennuksessa asioivien liikuntarajoitteisten henkilöiden lyhytaikaiseen pysäköintiin.

Perustelu: toiminta tarvitsee sisäänkäynnin läheisyyteen kaksi inva-autopaikkaa, jotka toimivat myös lyhytaikaisessa saattoliikennepysäköinnissä (taksit ym.). Inva autopaikat on mahdollista kaavan mukaisesti sijoittaa sisäpihan puolelle piha-alueelle, mutta is alueelle sijoitettuna vähennetään pihalle kohdistuvaa ajoneuvoliikennettä. Nykyisiä katupuita pyritään säilyttämään.

3. Huoltoliikenne AH-1 tontille

- Toiminnan jätehuolto on sijoitettava rakennuksen toiminnan takia erillisenä rakennuksen yhteyteen, jolloin rakennuksen huoltoalueen kulmaan on mahdollistettava jätehuoltoajoneuvon huoltoreitti.
- Lisäksi toiminnan tarvike- ja muu vähäisissä määrin oleva huoltoliikenne tarvitsee huoltoreitin.

Kaavapoikkeama: kaavan alkuperäisen pääkäyttötarkoituksen mukaisesti AH-1 alue on tarkoitettu lähinnä asuinrakennusten yhteiseksi piha- ja oleskelualueeksi. Huoltoreitti on alun perin suunniteltu isokokoisten pelastusajoneuvojen reitiksi.

Perustelut: Huoltoliikenteen mahdollisesti aiheuttamat haitat minimoidaan sijoittamalla huolto toimitilarakennuksen etukulmaan, jolloin huoltoliikennettä ei uloteta varsinaiselle piha-alueelle. Huoltoreitti ja sen viereen tuleva jalankulku eriytetään huoltoliikennealueella niin materiaalein, kun koroke, reunakivi, pollarit tms. ratkaisuilla. Huoltoajoreitin kohdalla ei ole kaavassa liittymäkieltoaluetta.