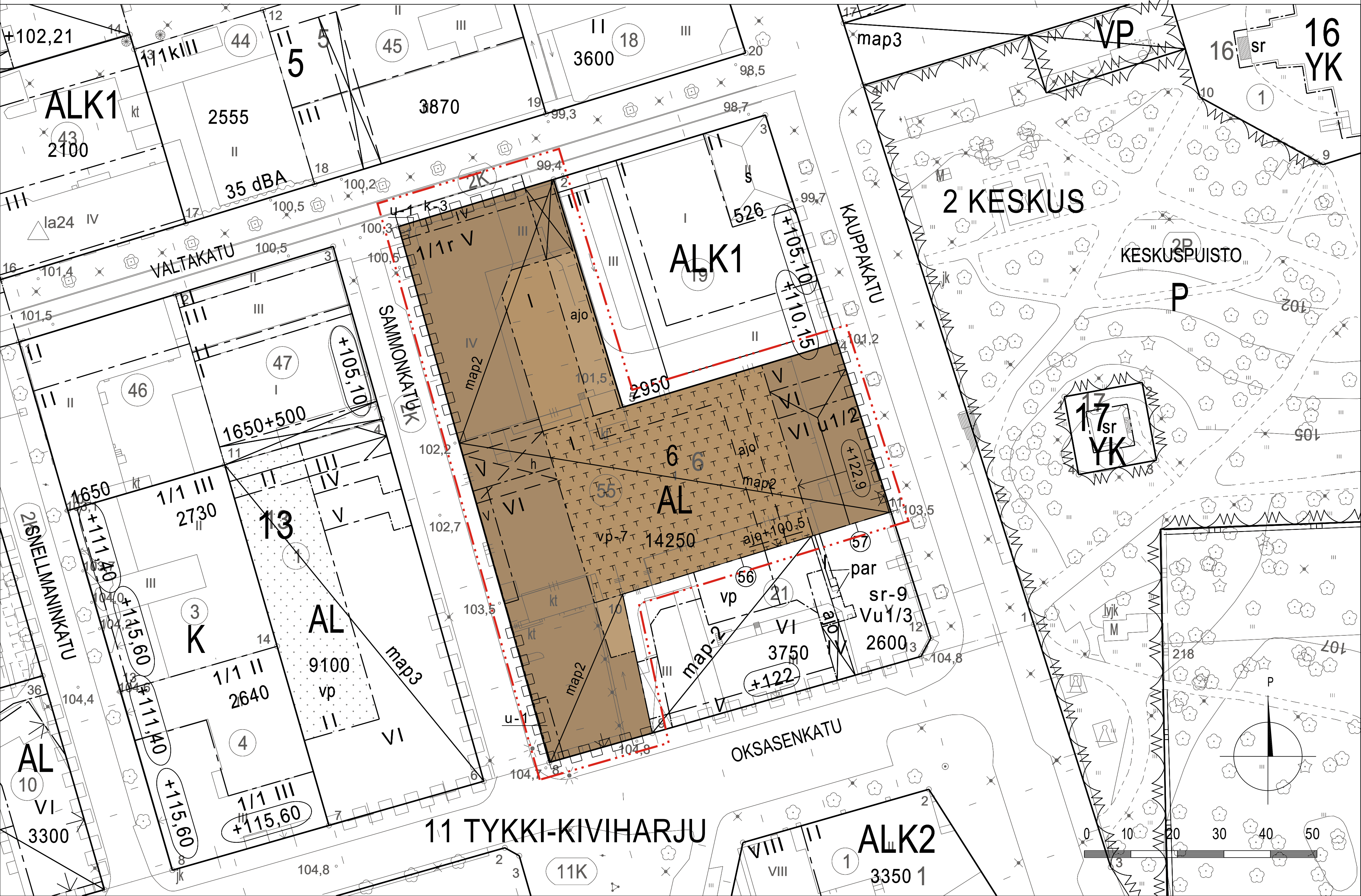


## POISTUVA KAAVA

- AL** Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue.
- 8540+2450** Lukusarja, jossa ensimmäinen luku ilmoittaa rakennuskoikeuden kerrosneliömetreitä ja toinen luku kellarikerroksessa lisäksi sallitun, rakennuksen pääkäyttötarkoituksen mukaisen rakennuskoikeuden nelio metreinä.
- II** Roomalainen numero osoittaa suurimman sallitun kerrosluvun. Murtoluku sen edessä osoittaa kellarikerroksessa sallitun kerrosalan lasketavan rakennuskoikeuden.
- +110,15** Rakennuksen julkisivupinnan ja vesikaton leikkauskohdan ylin korkeusasema.
- a** Rakennusala, jolle saa rakennuksen toiseen kerrokseen rakentaa autopaikoitustason. Autopaikoituksen kerrosalaa ei lasketa rakennuskoikeuteen kuuluvaksi tilaksi.
- ma** Maanlainen tila.
- map-2** Maanlainen tila, johon saa sijoittaa autojen säilytyspaikan kahteen kerrokseen sekä varasto- ja väestösuojatiloja.
- vp** Rakennusala, jolle saa sijoittaa viherpihan. Viherpiha tulee toteuttaa rakennettuna oleskelualueena, jossa tulee olla myös istutuksia.
- ////** Rakennuksen osa, jonka julkisivu on muutettava uudisrakennuksen julkisivukäsitteilyä vastaavaksi.
- Autopaikkoja on rakennettava tontille 55: liike- ja toimistotilat 1 autopaikka/60 kerrosneliömetriä, hotelli- ja ravintolatilat 1 autopaikka/90 kerrosneliömetriä, asunnot 1 autopaikka/asunto. Autopaikkoja on rakennettava tontille 21 (56 ja 57): Liike- ja toimistotilat: 1 ap/60 kerros-m², Majoitus- ja ravintolatilat 1ap/90 kerros-m², Asunnot: 1 ap/75 kerros-m².



## ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

- AL** Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue.
- 3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
- Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
- Osa-alueen raja.
- 2** Kaupunginosan numero.
- KESK** Kaupunginosan nimi.
- 6** Korttelin numero.
- Katu.
- VALTAKATU** Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.
- 14250** Rakennuskoikeus kerrosneliömetreinä.
- VI** Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
- 1/1r V** Murtoluku roomalaisen numeron edessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta ulakon tasolla saa käyttää kerrosalaa laskettavaksi tilaksi.
- VI u1/2** Murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta ulakon tasolla saa käyttää kerrosalaa laskettavaksi tilaksi.
- Rakennusala.
- Rakennuksen julkisivupinnan ja vesikaton leikkauskohdan ylin korkeusasema.
- Rakennuksen harjasuuntaa osoittava viiva.
- Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.
- u-1** Uloke, jonka kohdalla rakennuksen ensimmäinen kerros on jätettävä rakentamatta.
- Rakennukseen jätettävä kulkuaukko.
- Rakennukseen jätettävä kulkuaukko, sijainti ohjeellinen.
- Ajoyhteys.
- Ohjeellinen ajoyhteys.
- Maanlainen tila, johon saa sijoittaa autojen säilytyspaikan kahteen kerrokseen sekä varasto- ja väestösuojatiloja. Kellarikerroksen läpääjot ja kulkuyhteydet korttelin muille tonteille on turvattava ja sovitettava rasitesopimuksilla.
- Katualueen rajan osa, jonka kohdalla ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.
- Alueen sisäiselle huoltoliikenteelle varattu alueen osa, sijainti ohjeellinen.
- Rakennusala, jolle saa sijoittaa viherpihan. Viherpiha tulee toteuttaa rakennettuna oleskelualueena, jossa tulee olla myös istutuksia. Viherpiha voi sijoittua myös vesikatolle ja pihalle saa sijoittaa autopaikkoja sekä asukkaiden yhteiskäyttöön tarkoitettuja yksikerroksisia rakennuksia.
- Rakennusalueelle saa rakentaa katoksen. Katoksen tukirakenteiden tulee sijoittua tontille ja alikukkorkeuden tulee olla vähintään 3,2 metriä.
- k-3**

## YLEISET MÄÄRÄYKSET

AL -korttelialueelle saa sijoittaa myös majoitus-, palvelu-, ravintola- ja palveluasumisen tiloja. Katutasokerroksiin Valtta-, Kauppa- ja Oksasenkadun puoleisille rakennusosille saa sijoittaa vain liike- tai palvelutiloja, joiden yhteispinta-ala tulee olla tontilla 55 vähintään 2000 kerros-m².

Julkisivut tulee toteuttaa laadukkaasti, keskustarakentamiseen sopivin materiaalein. Ensimmäisen kerroksen Valtta-, Kauppa- ja Oksasenkadun puoleisen julkisivun tulee olla pääosin ikkunapintaa ja umpiosat kivillaatta. Sammonkadun puoleisen ensimmäisen kerroksen julkisivun tulee olla kivillaattaa ja pintaa tulee elävöittää julkisivusuilla sekä tasoerojen vaihtelulla.

Kadun puoleiset rakennusten sisäänkäynnit tulee toteuttaa vähintään 1,5 metriä kiinteistön rajasta sisään vedetyillä syvennyksillä ja katurakenteen sekä sisäänkäyntien väliset korkeuserot tulee tasata kiinteistön rajojen sisäpuoleisilla rakenteilla. Ajoiliittymissä tulee seinärakenteiden sijoittumisessa huomioida henkilöautojen kuljettajan paikalta 45 asteen näkemäalueet jääkäytävän reunaan.

Asuinkerrosten kadunpuoleisten julkisivujen tulee olla rapettuja ja toteutettu ilman näkyviä elementtisäumäjä. Julkisivut tulee rytmittää pystysuuntaisilla rajapinoilla värin, materiaalin tai julkisivun tasoerojen vaihdoksilla vähintään 30 metrin välein.

Rakennusten kadunpuoleisten parvekkeiden tulee olla sisäänvedettyjä tai ns. ranskalaisia parvekkeita. Parvekkeiden ja terassien tulee olla lasitettuja ja lasituksella tulee saavuttaa Oksasenkadulle avautuvilla parvekkeilla 9 dB:n ääneneristys liikennemelua vastaan. Ylimpien kerroksien terassien lasituksen tulee olla sisään vedetty lasituksen alapuolella sijaitsevista julkisivulinjasta vähintään 0,5 metriä. Lasitettujen parvekkeiden pinta-ala ei lasketa mukaan kerrosalaa.

Asunnon yhteyteen saa rakentaa viherhuoneen, jota ei lasketa kerrosalaa pinta-alaan 10 m² alittavalta osaltaan. Viherhuone ei saa korvata asunnon pääkäyttötarkoituksenmukaista tilaa.

Rakennuksen ulkoseinien, ikkunoiden ja ilmanvaihtokaukkojen sekä muiden rakenteiden ääneneristävyyden liikenne- ja ilmanvaihtokaukkojen melua vastaan on oltava vähintään 35 dBA.

Kauppakadun puoleisen rakennuksen ulkolle rakentuvien tilojen ikkunalyhdyt ja parvekkekatteet saavat nousta kattorakenteen yläpuolelle, kuitenkin 0,5 metriä sisään vedettynä julkisivun tasosta ja kaikki muodostuva kerrosala on ullakkokerrosta. Vesikaton Kauppakadun puoleisen loppuun tulee noudattaa tontin 57 vesikaton kaltevuutta sekä vesikaton räystäiden tulee jatkaa samaa likimääräistä korkeusasemaa +122,9. Vesikaton päädyn kohti pohjoista tulee olla aumakatto. Kauppakadun julkisivun viidennen kerroksen ikkunajaottelun tulee poiketa alemmista kerroksista ja kerrosjakoa tulee korostaa julkisivutehosteilla.

AL-korttelialueelle on varattava rakennettua ja istutettavaa leikki- ja ulko-oleskelualueita 5% rakennetusta asunton kerrosalasta. Mikäli leikki- ja ulko- oleskelutila jaetaan useaan erilliseen alueeseen, on yhtenäistä leikki- ja ulko-oleskelutilaa oltava tonttikohdaisesti vähintään 150 m²:n kokoinen alue. Ulko-oleskelualue voi sijoittua pysäköintihallin katolle. Ulko-oleskelualueiden melutaso ei saa ylittää ohje- arvoa  $L_{pAeq,25}$  55 dB kello 7-22 välillä eikä yömelun ohjearvoa  $L_{nAeq,22-7}$  45 dB kello 22-7 välillä. Pihan oleskelualueet tai melua aiheuttavat laitteet tulee suojata aidoin tai rakentein siten, että melun ohjearvot eivät ylitä. Pihalle ja pihakannelle saa rakentaa asukkaiden yhteiskäyttöön erillisiä rakennuksia.

## AUTOPAIKKOJEN LASKENTANORMIT:

- 1 ap/ 90 kerros-m² Liike- ja toimistotilat
- 1 ap/250 kerros-m² Hotellitoiminta. Hotellitoiminnoksi autopaikkamitoituksessa luetaan majoitustilojen lisäksi hotelliin käytössä olevat ravintola-, keittiö-, kokous- ja aulatilat.
- 1 ap/ 90 kerros-m² Ravintolatilat
- 1 ap/100 kerros-m² Asunnot
- 1 ap/180 kerros-m² Palveluasuminen
- 1 ap/180 kerros-m² Yleishyödylliseen toimintaan tarkoitettu opiskelija- ja nuorisuasuminen

Autopaikkojen lukumäärää määriteltäessä ulkoseinän 250 mm ylittävää osaa, kunkin porrashuoneen 15 kerros-m² ylittävää osaa ja aputilojen sekä autojen säilytykseen rakennetun rakennusosan kerrosalaa ei tarvitse ottaa huomioon. Porrashuoneikäytävät määritetään osaksi porrashuonetta.

Jos autopaikkoja sijoitetaan nimeämättöminä läheiseen kaupungin omistamaan tai hallinnoimaan pysäköintialueeseen, voidaan niiden määrästä siltä osin vähentää 30%.

Yksi asukkaiden käyttöön tuleva yhteiskäyttöauton paikka korvaa 5 pysäköintipaikkaa ja yhteiskäyttöön osoitettujen autopaikkojen tulee sijoittua tontille. Yhteiskäyttöön osoitettujen autopaikkojen laskennallinen osuus saa olla enintään 25% kerrosalasta lasketujen autopaikkojen määrästä.

Maanpäällisiä autopaikkoja saa sijoittaa tontille 55 yhteensä 20 autopaikkaa.

Tontin 55 likimääräiseltä tasolta +99,5 tulee Valtakadulta järjestää ajoyhteys korttelin kellaritiloihin. Tontin 55 likimääräiseltä tasolta +100,0. +100,8 tulee järjestää ajoyhteyden varaus tontille 56.

AL-korttelissa polkupyörille ja ulkoiluvälineille tulee järjestää säilytystilaa 1 m² / 25 kerros- m² esteettömästi saavutettaviin tiloihin ja vähintään 50% tiloista tulee sijoittua tasolle, joka on saavutettavissa esteettömästi käyttämättä hissiä. Opiskelija-asunnoille tulee järjestää yksi polkupyörän säilytyspaikka / asukas.

Talotekniikkaan liittyvät tilat tulee sijoittaa kerroksiin tai ullakolle. IV-konehuoneita ja ilmanvaihtolaitteiden vaakaputkistojen ei saa sijoittaa vesikattopinna yläpuolelle. Autojen pysäköintitilojen savunpoiston edellyttämät rakenteet saa sijoittaa vp-7 alueelle, rakenteita ei lasketa kerrosalaa.

Valtakadun puoleisella julkisivulla saa rakentaa korkeintaan 3 metrin etäisyydelle tontin rajasta ulottuvan katoksen rakennusten koko julkisivun pituudelle. Katettua tilaa saa käyttää ravintolan anniskelualueena. Katoksen tulee olla teräsrakenteinen ja katemateriaalina on käytettävä valoa läpäisevää materiaalia. Katoksen tukirakenteiden tulee sijoittua tontille ja alikukkorkeuden tulee olla vähintään 3,2 metriä.

Paloteknisiä ratkaisuja suunniteltaessa on korttelin tontteja käsiteltävä yhtenä kokonaisuutena riittävän turvallisuusastan saavuttamiseksi. Suunnittelussa tulee huomioida asukkaiden omatoimisen pelastautumisen järjestämisen sisäpihan puoleisista asunnoista kadun tasolle.

Kaava-alue sijaitsee III-luokan pohjavesialueella (muu pohjavesialue). Maanalaisten paikoitustilojen suunnittelussa tulee huomioida ja selvittää rakentamisen vaikutukset pohjaveden pinnan tasoon sekä tarvittaessa vaikutukset pohjaveden virtausuuntiin.

Kaava-alueen maaperästä purkautuu radonkaasua, joka on huomioitava rakennussuunnittelussa. Asuntojen huoneilman vuosikeskiarvot eivät saa ylittää STM:n antamia kulloinkin voimassa olevia ohjearvoja.

Purettavista rakennuksesta tulee laatia rakennushistoriallinen inventointi ennen purkamista.

Korttelialueelle saa rakentaa kiinteistökohtaisia muuntamoita. Muuntamo tai muuntamot tulee sijoittaa rakennuksen sisälle ja liittymät jänniteverkkoon tulevat Sammonkadun puolelta.

Rakennuslupaa haettaessa tulee pyytää kaupunkiväyryöryhmin lausunto suunnitelmasta.

| LAPPEENRANNAN KAUPUNKI<br>ELINVOIMAN JA KAUPUNKIKEHITYKSEN TOIMIALA<br>Kaupunkisuunnittelu |                                     |
|--|-------------------------------------|
| ASEMAKAAVAN MUUTOS<br>2 Keskus.<br>Kortteli 6, tontti 55 ja osalle katualuetta.            |                                     |
| Lappeenrannassa 6.5.2020   | Maarit Pimiä, kaupunginarkkitehti   |
| Pohjakartta täyttää maankäyttö- ja rakennuslain 323/11.4.2014 vaatimukset                  |                                     |
| Lappeenrannassa 2.3.2018   | Riitta Ruutinen, kaupungingeodeetti |
| Tasokoordinaattijärjestelmä ETRS89 - GK28 Korkeusjärjestelmä N2000                         |                                     |
| Valvustanut  |                                     |
| Ennakkokuuleminen 5.11.2018-26.11.2018   |                                     |
| Kaup.keh. Itk  |                                     |
| KH   |                                     |
| Nähtävillä   |                                     |
| KV   |                                     |
| Valmistelija KH  |                                     |
| Piirtänyt KH   |                                     |
| Mittakaava 1:500   | Työ nro K2649                       |