




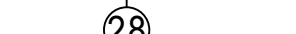

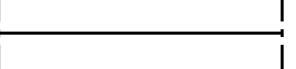
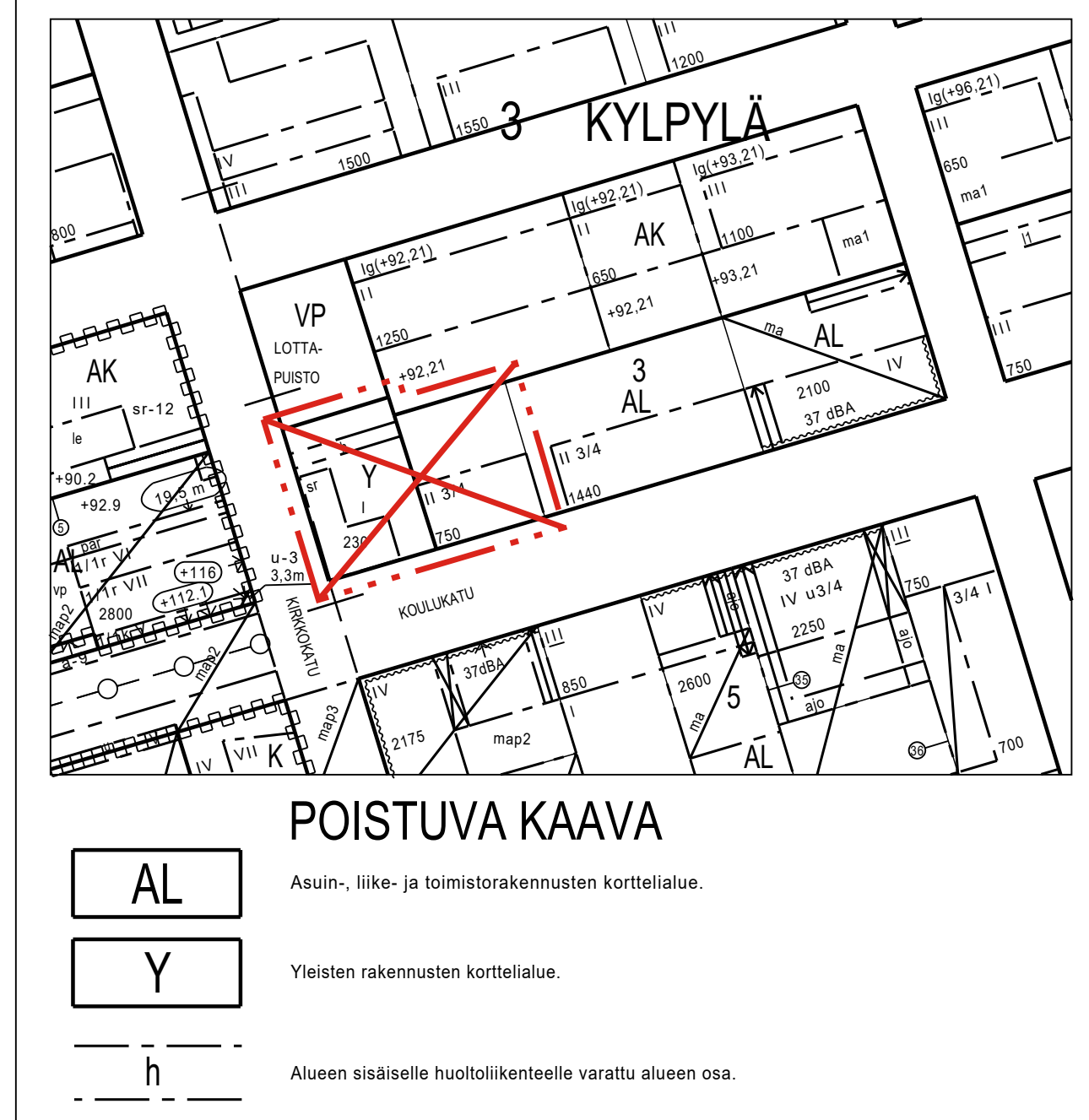


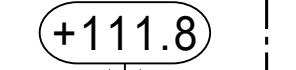
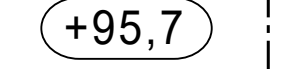
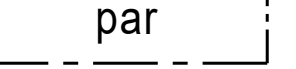
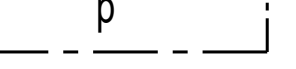
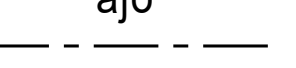
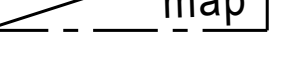
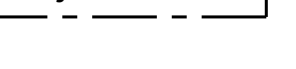
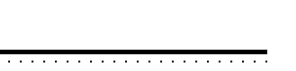
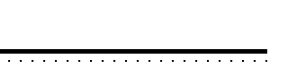


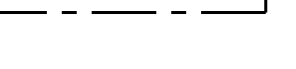
ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

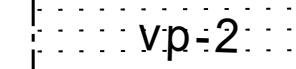
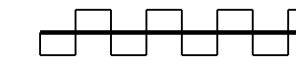
-  Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue.
-  3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
-  Kaupungin- tai kunnanosan raja.
-  Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
-  Osa-alueen raja.
- 3** Kaupungin- tai kunnanosan numero.

KYLPYLÄ

- 3** Kaupungin- tai kunnanosan nimi.
- 3** Korttelin numero.
-  Sitovan tonttijaon mukaisen tontin raja ja numero.
- 2200** Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä
- VI** Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
-  Rakennusala.
-  Rakennuksen harjasuuntaa osoittava viiva.



-  Rakennuksen julkisivupinnan ja vesikaton leikkauskohdan ylin korkeusasema.
-  Rakennuksen vesikaton ylimmän kohdan korkeusasema.
-  Parvekkeen rakennusala.
-  Pysäköimispaikka.
-  Ajoyhteys.
-  Maanalaisten tila pysäköintiä varten.
-  Maanalaisiin tiloihin johtavan liittymän korko ja likimääräinen sijainti.
-  Tontin rajan osa, jonka kohdalle ei saa sijoittaa ikkunoita.
-  Istutettava alueen osa.
-  Istutettava alueen osa, jolla olemassa oleva puusto on säilytettävä tai vaiheittain uusittava.
-  Johtoa varten varattu alueen osa.
-  Suojeltava rakennus. Rakennusta ei saa purkaa. Rakennusteollisesti, historiallisesti ja kaupunkikuvallisesti arvokas rakennus. Rakennuksessa suoritettavien korjaus- ja muutostöiden sekä käyttötarkoituksen muutosten tulee olla sellaisia, että rakennuksen rakennusteollisesti, historiallisesti arvokas ja kaupunkikuvan kannalta merkittävä luonne säilyy. Erityisesti julkisivukorjauksissa tulee käyttää alkuperäisiä tai niitä vastaavia materiaaleja. Rakennuksessa tehtävistä korjaus- ja muutostöistä on pyydettävä museoviranomaisen lausunto.

-  Rakennusala, jolle saa sijoittaa viherpihan. Viherpiha tulee toteuttaa rakennettuna oleskelualueena, jossa tulee olla myös istutuksia. Viherpiha voi sijoittua maantasoon, mutta myös toisen kerroksen tasolle.
-  Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.

YLEISMÄÄRÄYKSET:

AL -korttelialueelle saa sijoittaa myös majoitus-, palvelu-, ravintola- ja palveluasumisen tiloja.

Tontin 28 katutasokerrokseen Koulukadun puoleiselle osalle tulee sijoittaa pääosin liike- ja palvelutiloja.

AL-korttelialueelle on tontille 28 varattava rakennettua ja istutettavaa leikki- ja ulko-oleskelualueita vähintään 50 m²:n yhtenäinen alue ja vapaan tilan tulee olla vähintään 4 metriä leveä. Ulko-oleskelualue voi sijoittua kellarin kansirakenteelle. Ulko-oleskelualueiden melutaso ei saa ylittää ohje- arvoa L_{aeq7-22} 55 dB kello 7-22 välillä eikä yömelun ohjearvoa L_{aeq22-7} 45 dB kello 22-7 välillä. Pihakannan oleskelualueet tulee suojata vähintään 1,2 metriä korkealla aidalla siten, että melun ohjearvot eivät ylity. Pihatasanne saa rakentua ulokkeena 1 metrin etäisyydelle yli rakennusalueen rajan. Tontin 29 asukkailla on käyttöoikeus tontin 28 ulko-oleskelualueelle.

Koulukadun puoleisten parvekkeiden tulee olla sisäänvedettyjä tai ns. ranskalaisia parvekkeita. Katettuja parvekkeita ei saa rakentaa Koulukadun puoleisella julkisivulla kuudennen kerroksen tasolla. Muilta osin parvekkeiden tulee olla lasitettuja. 6. kerroksen terassien lasituksen tulee olla sisään vedetty lasituksen alapuolella sijaitsevasta julkisivulinjasta vähintään 0,5 metriä. Lasitettuja parvekkeita ja terasseja ei lasketa kerrosalaan.

Parvekelasituksen ollessa suljettuna asuntoon liittyvän parvekkeen melutaso ei saa ylittää melun A-painotetun ekvivalenttiason päiväohjearvoa (klo 7-22) 55 dB eikä yöohjearvoa (klo 22-7) 45 dB. Meluntorjunnan ohjearvojen mukaisesti äänieristettyjä, lasitettuja parvekkeita ei lasketa kerrosalaan eikä väestösuojamitoitukseen. Koulukadun puolella parvekelasitukset tulee toteuttaa siten, että lasituksen ääneneristävyyden on vähintään 11 dB.

Uudisrakennuksen julkisivut tulee toteuttaa laadukkaasti, keskustarakentamiseen sopivina materiaalein. Ensimmäisen kerroksen kadun puoleisten julkisivujen tulee olla pääosin ikkunapintaa ja sen kivirakenteisen julkisivumateriaalin tulee poiketa ylempien kerrosten materiaalista. Ylempien kerrosten julkisivujen tulee olla tiili- tai rappauspintaisia ja toteutettu ilman näkyviä elementtisaumoja. Tontin 28 itään suuntautuvaa julkisivua tulee elävöittää arkkitehtonisella väriajauksella.

Uudisrakennuksen ulkoseinien, ikkunoiden ja ilmanvaihtouukkojen sekä muiden rakenteiden ääneneristävyyden liikennemelua vastaan on oltava vähintään 35 dBA Koulukadun puoleisilla julkisivuilla.

Talotekniikkaan liittyvät tilat ja putkistot tulee sijoittaa yhtenäisen vesikattorakenteen alapuolelle.

Uudisrakennukseen sijoitettaessa ainoastaan Koulukadun puolelle avautuvia asuntoja, tulee asunnot varustaa koneellisella jäähdytyksellä.

Kaava-alueella oleva tonttijako on sitova.

Kirkkokadulta tulee järjestää ajoyhteys tontille 28. Tontin 28 likimääräiseltä tasolta +92.7 tulee järjestää ajoyhteyden varaus tontille 26.

Jätteiden säilytyksen tulee sijaita rakennuksen sisäpuolella, maanpäällinen jätekatos ei ole sallittu. Tontilla 29 on käyttöoikeus tontin 28 jätteiden säilytystilään.

Korttelialueelle saa rakentaa kiinteistökohtaisia muuntamoita. Muuntamoiden tulee sijaita rakennusten sisällä.

Kaava-alue kuuluu 1E-luokan pohjavesialueeseen. Alueella on kielletty sellainen rakentaminen ja muut toimenpiteet, joista voi aiheutua ympäristönsuojelulain (pohjaveden pilaamiskielto ja maaperän pilaamiskielto) tarkoittamia seuraamuksia. Toimenpiteet, joista voi aiheutua vesilain 3 luvun mukaisia seurauksia, kuten vaikutuksia pohjaveden laatuun tai määrään, ovat kiellettyjä ilman vesilain mukaista lupaa. Tehtäessä rakennustöitä pohjavesialueella on kiinnitettävä erityistä huomiota pohjaveden pilaantumisen estämiseksi.

Rakennusluvun yhteydessä tulee esittää selvitys hulevesien hallinnasta ja johtamisesta. Hulevesien hallintasuunnitelma ja toteutus tulee laatia Lappeenrannan kaupungin hulevesiohjelman periaatteiden mukaisesti. Erityisesti tulee tutkia mahdollisuudet hulevesien viivyttämiseen tontilla ennen niiden johtamista hulevesiverkostoon sekä hulevesien hallinta tulvatilanteissa.

Rakennusten kellaritilojen liittäminen viemäriverkkoon saattaa edellyttää kiinteistökohtaista pumppaamaa.

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

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

Korttelin 3 tontin 28 purettavasta rakennuksesta tulee laatia rakennushistoriallinen inventointi ennen purkamistyön aloitusta.

Tontilla 28 rakennuksen perustuksiin liittyviä maankaivuutöitä ei saa ulottaa 2 metriä lähemmäksi tontin 17 rajaa.

Tämän asemakaavan alueelle myönnettävistä rakennus- ja toimenpideluvista on pyydettyä lausunto museoviranomaiselta ja kaupunkikuvatyöryhmältä.

Kadunpuoleiset rakennuksen sisäänkäynnit tulee toteuttaa vähintään 1,5 metriä kiinteistön rajasta sisään vedetyillä syvennyksillä ja katurakenteen sekä sisäänkäyntien väliset korkeuserot tulee tasata kiinteistön rajojen sisäpuoleisilla rakenteilla.

AUTOPAIKKOJEN LASKENTANORMIT:

- | | | |
|----|--------------------------------|---|
| 1. | 1 ap/ 90 kerros-m ² | Liike- ja toimistotilat |
| 2. | 1 ap/250 kerros-m ² | Hotelli/toiminta. Hotelli/toiminnoksi autopaikkamitoituksessa luetaan majoitustilojen lisäksi hotelliin käytössä olevat ravintola-, keittiö-, kokous- ja aulatilat. |
| 3. | 1 ap/ 90 kerros-m ² | Ravintolatilat |
| 4. | 1 ap/100 kerros-m ² | Asunnot |
| 5. | 1 ap/180 kerros-m ² | Palveluasuminen |
| 6. | 1 ap/180 kerros-m ² | Yleishyödylliseen toimintaan tarkoitettu opiskelija- ja nuorisosauminen |

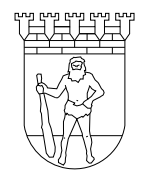
Autopaikkojen lukumäärää määriteltäessä ulkoseinän 250 mm ylittävää osaa, kunkin porrashuoneen 15 kerros-m² ylittävää osaa ja aputilojen sekä autojen säilytykseen rakennettuna kerrososan kerrosalaan ei tarvitse ottaa huomioon. Porrashuonekäytävät määritetään osaksi porrashuonetta.

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 laskettujen autopaikkojen laskennallisesta määrästä.

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

Tontin 29 autopaikkavelvoite on 2 paikkaa.

AL-korttelissa polkupyöriille 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 hissiiä. Opiskelija-asunnoille tulee järjestää yksi polkupyörän säilytyspaikka / asukas.


LAPPEENRANNAN KAUPUNKI
 ELINVOIMA JA KAUPUNKIKEHITYS
 Kaupunkisuunnittelu

ASEMAKAAVAN JA TONTTIAJON MUUTOS
3 KYLPYLÄ kortteli 3 tontit 3 ja 27.

MUODOSTUU
3 KYLPYLÄ kortteli 3 tontit 28 ja 29.

Lappeenrannassa 9 . 11 . 2021	Maarit Pimiä, kaupunginarkkitehti
Pohjakartta täyttää maankäyttö- ja rakennuslain 323/11.4.2014 vaatimukset	
Lappeenrannassa 15 . 9 . 2021	Riitta Ruutinen, kaupungingeodeetti
Tasokoordinaattijärjestelmä ETRS89 - GK28 Korkeusjärjestelmä N2000	
Vahvistanut	Ennakkokuuleminen 30.9. - 21.10.2021
	Kaupunkikehitys ITK 17.11.2021
	KH
	Nähtävillä
	KV
EHDOTUS 9.11.2021	
Suunnittelija KH	Valmistelija KK
Mittakaava 1:500	Työ nro K2702