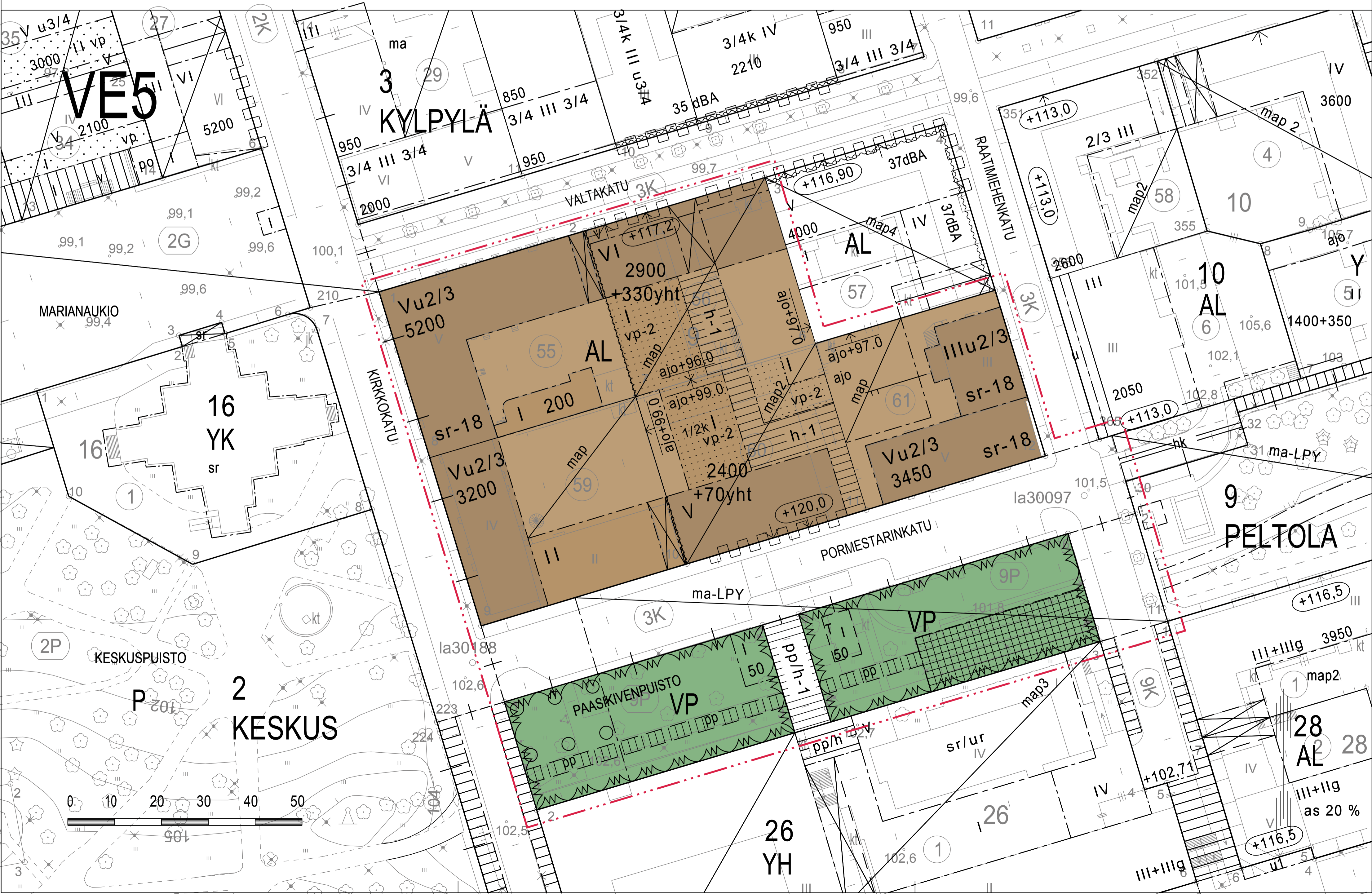


POISTUVA KAAVA

- ALK¹** Yhdistetty liikke- ja asutokerrostalojen korttelialue, jolle saa rakentaa asuntoja rakennettavaksi sallitusta kerrosalasta.
- AL** Liikerakennusten korttelialue.
- 1800** Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
- II** Roomalainen numero osoittaa suurimman sallitun kerrostalon. Murtoluku sen edessä osoittaa kellarikerroksessa sallitun kerrosalaan laskettavan rakennusoikeuden.
- +110,25** Rakennuksen julkisivupinnan ja vesikaton leikkauskohdan enimmäiskorkeus.
- ma1** Maanalainen tila, jota saa käyttää keilaritilana ja autojen pysäköintiin.



ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

- AL** Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue.
- VP** Puisto.
- 3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
- Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
- Osa-alueen raja.
- 3** Kaupunginosan numero.
- KYLP** Kaupunginosan nimi.
- 9** Korttelin numero.
- PORMESTAR** Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.
- 5800** Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
- +400yht** Luku osoittaa neliömetreinä, kuinka suuren osan rakennuksen alimmasta kerroksesta saa kerrosalaneliömetreinä ilmoitetun kerrosalan lisäksi käyttää asukkaiden yhteistiloihin.
- VII** Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrostalon.
- 1/2k VII** Murtoluku roomalaisen numeron edessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa kellarin tasolla käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi.
- V u2/3** Murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa ulakon tasolla käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi.
- Rakennusala.**
- +** Suojeltava rakennus. Rakennusta ei saa purkaa. Rakennuksessa voidaan tehdä toiminnan vaatimia muutoksia. Korjaus- ja muutostöiden tulee olla sellaisia, että rakennuksen historiallisesti arvokas ja ympäristön kannalta merkittävä luonne säilyy. Korjaus- ja muutostöissä tulee käyttää alkuperäisiä rakennusosia vastaavia materiaaleja. Rakennuksessa tehtävistä korjaus- tai muutostöistä on pyydettävä museoviranomaisen lausunto.
- Rakennuksen julkisivupinnan ja vesikaton leikkauskohdan ylin korkeus-asema.**
- Nuoli** osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.
- Uloke**, jonka kohdalla rakennuksen ensimmäinen kerros on jätettävä rakentamatta. Ulokkeen alikukkorokseus tulee olla vähintään 3,4 metria.
- Ohjeellinen maanalaissiihtoihin johtavan pysäköintiluisan sijainti.**
- Maanalainen tila** pysäköintiä varten.
- Maanalainen tila**, johon saa sijoittaa autojen säilytyspaikan kahteen kerrokseen sekä varasto- ja väestönsuojatiloja. Kellarikerroksen läpiajot ja kulkuuhyteydet jortelien muille tonteille on turvattava ja sovitettava rasitesopimuksilla.
- Maanalainen yleinen pysäköintilaitos.**
- Maanalaissiihtoihin johtavan liittymän korko ja liikimääräinen sijainti.**
- Katuaueen rajan osa**, jonka kohdalla ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.
- Tontin rajan osa**, jonka kohdalle ei saa sijoittaa ikkunoita.
- Yleiselle jalankululle ja huoltoajolle varattu alueen osa.**
- Ohjeellinen jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa.**
- Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu**, jolla hälytysajot tontilta on sallittu.
- Rakennusala**, jolle saa sijoittaa viherpihan. Viherpiha tulee toteuttaa rakennettuna oleskelualueena, jossa tulee olla myös istutuksia. Viherpiha voi sijoittua maantasoon, mutta myös toisen kerroksen tasolle.

- ○ ○ ○** Säilytettäväistutettava puuriivi.
- Aukio/tori.
- Ohjeellinen rakennusala, jolle saa sijoittaa taksiaseman.
- Katu.
- Rakennukseen jätettävä kulkuaukko.
- ajo** Ajoyhteys.

YLEISET MÄÄRÄYKSET

- AL -korttelialueelle** saa sijoittaa myös majoitus-, palvelu-, ravintola- ja palveluasumisen tiloja. Korttelin katutasokerrokseen tulee sijoittaa pääosin liike- ja palvelutiloja.
- Asunnoista korkeintaan 50% saa olla yksioita.
- AL-korttelialueelle** on varattava rakennettua ja istutettavaa ulko-oleskelualueita 10% rakennetusta kerrosalasta. Ulko-oleskelualue voi sijoittua viherkannalle. Ulko-oleskelualueiden melutaso ei saa ylittää ohje-arvoa $L_{eq,T,22}$ 55 dB kello 7-22 välillä. Pihan oleskelualueet tulee suojata aidoin tai rakentein siten, että melun ohjearvot eivät ylitä.

- Rakennusten kadunpuoleisten parvekkeiden tulee olla sisäänvedettyjä tai ns. ranskalaisia parvekkeita. Parvekkeiden tulee olla lasitettuja. Lasitettuja parvekkeita ei lasketa kerrosalasta.
- Julkisivut tulee toteuttaa laadukkaasti, keskustarakentamiseen sopivien materiaalein. Ensimmäisen kerroksen kadun puoleisen julkisivun tulee olla pääosin ikkunapintaa ja umpiosat kivialtaata. Katutason elävöittämiseksi julkisivuja on jäsennettävä esimerkiksi sisäänkäyntien syvennyksillä.
- Rakennusmassat tulee yhdistää kokonaisuudeksi yhtenäisillä julkisivuilla. Asuinkerrosten julkisivujen tulee olla rapattuja ja toteutettua ilman näkyviä elementtisauvoja. Julkisivut tulee käsitellä muurimaisena pintana, jota on rytmitty väri- tai materiaaliyhdistelmillä.
- Rakennuksen ulkoseinien, ikkunoiden ja ilmanvaihtokaukkojen sekä muiden rakenteiden ääneneristävyyden liikenne- ja ilmanvaihtokaukkojen melua vastaan on oltava vähintään 35 dBA.

AUTOAUKKOJEN LASKENTANORMIT:

1. 1 ap/ 60 kerros-m² Liike- ja toimistotilat
2. 1 ap/150 kerros-m² Hotellioloiminta. Hotellioloiminoiksi autoaikkamitoituksessa luetaan majoitustilojen lisäksi hotellin käytössä olevat ravintola-, keittiö-, kokous- ja aulatilat.
3. 1 ap/ 90 kerros-m² Ravintolatilat
4. 1 ap/ 75 kerros-m² Asunnot
5. 1 ap/180 kerros-m² Palveluasuminen
6. 1 ap/180 kerros-m² Yleishyödylliseen toimintaan tarkoitettu opiskelijaj- ja nuorisuasuminen

Autoaikkaveloitetta voidaan vähentää 5 autoaikkaa yhtä yhteiskäyttöpaikkaa kohden. Yhteiskäyttöön osoitettujen autoaikkajen laskennallinen osuus saa olla enintään 10% tontin autoaikkajen kokonaismäärästä. Jos autoaikkajia sijoitetaan nimeämättöminä läheiseen kaupunkiin omistamaan tai hallinnoimaan pysäköintilaitokseen, voidaan niiden määrästä siitä osin vähentää 30%. Edellä mainituilla pysäköintilaitoksilla toimenpiteillä tehtävien vähenemysten kokonaismäärä saa olla enintään 30% laskentanormin määrittämästä kokonaistaikkamäärästä.

Autoaikkajien lukumäärää määriteltäessä kunkin porrashuoneen 15 kerros-m² ylittävää osaa ja aputilojen sekä autojen säilytyskseen rakennettujen rakennusosan kerrosalaa ei tarvitse ottaa huomioon. Porrashuonekäytävät määritellään osaksi porrashuonetta.

Polkupyörille ja ulkoiluvälineille tulee järjestää säilytystilaa 1,5 m² / asunto esteettömästi saavutettaviin tiloihin ja 50% tiloista tulee sijoittua tasolle, joka on saavutettavissa esteettömästi käyttämättä hissiä. Muiden kuin asuntojen käyttötarkoitusten osalta tulee säilytystilaa varata 1 paikka / 50 kerros-m².

Paloteknisiä ratkaisuja suunniteltaessa on korttelin tontteja käsiteltävä yhtenä kokonaisuutena riittävän turvallisuustason 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.

Talotekniikkaan liittyvät tilat tulee sijoittaa kerroksiin. Ilmanvaihtolaitteiden vaakaputkistoja ei saa sijoittaa vesikatopinnan yläpuolelle.

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

Kaava-alueella oleva tonttijako on sitova.

Tontin 60 kellarin liikimääräiseltä tasolta +99,0 tulee järjestää ajoyhteys kulkurasiiteella tontin 59 kellaritiloihin. Tontin 56 liittymästä Valtakadulle ei ole mahdollista järjestää ajoyhteys maanalaissiihtoihin.

Korttelin 9 tonttien 56 ja 60 purettavasta rakennuksesta tulee laatia rakennushistoriallinen inventointi ennen purkamista.

Korttelialueelle saa rakentaa kiinteistökohtaisia muuntamoita. Muuntamo tulee sijoittaa rakennuksen sisälle.

VE5

LAPPEENRANNAN KAUPUNKI
ELINVOIMAN JA KAUPUNKIKEHITYKSEN TOIMIALA
Kaupunkisuunnittelu

ASEMAKAAVAN MUUTOS
3 Kylpylä
Kortteli 9, tontit 55, 56, 59, 60, 61 ja osalle katualuetta.
9 Peltola
Osalle puisto- ja katualuetta.

MUODOSTUU
3 Kylpylä, kortteli 9, tontit 55, 59, 61 ja katualueet
9 Peltola puisto- ja katualueet

Lappeenrannassa 12.2.2018 Maarti Pimiä, kaupunginarkkitehti

Pohjakartta täyttää maankäyttö- ja rakennuslain 323/11.4.2014 vaatimukset

Lappeenrannassa 3.10.2017 Riitta Puurtinen, kaupungingeodeetti

Tasokoordinaattijärjestelmä ETRS89 - GK28 Korkeusjärjestelmä N2000

Vahvistanut: Ennakkokokouksen 14.2. - 9.3.2018
Kaup.keh. RK
KH
Nähtävillä
KV

Valmistelijat KH Piirtäneet KH
Mittakaava 1:500 Työ nro K2619

LUONNOS
VE5
12.2.2018