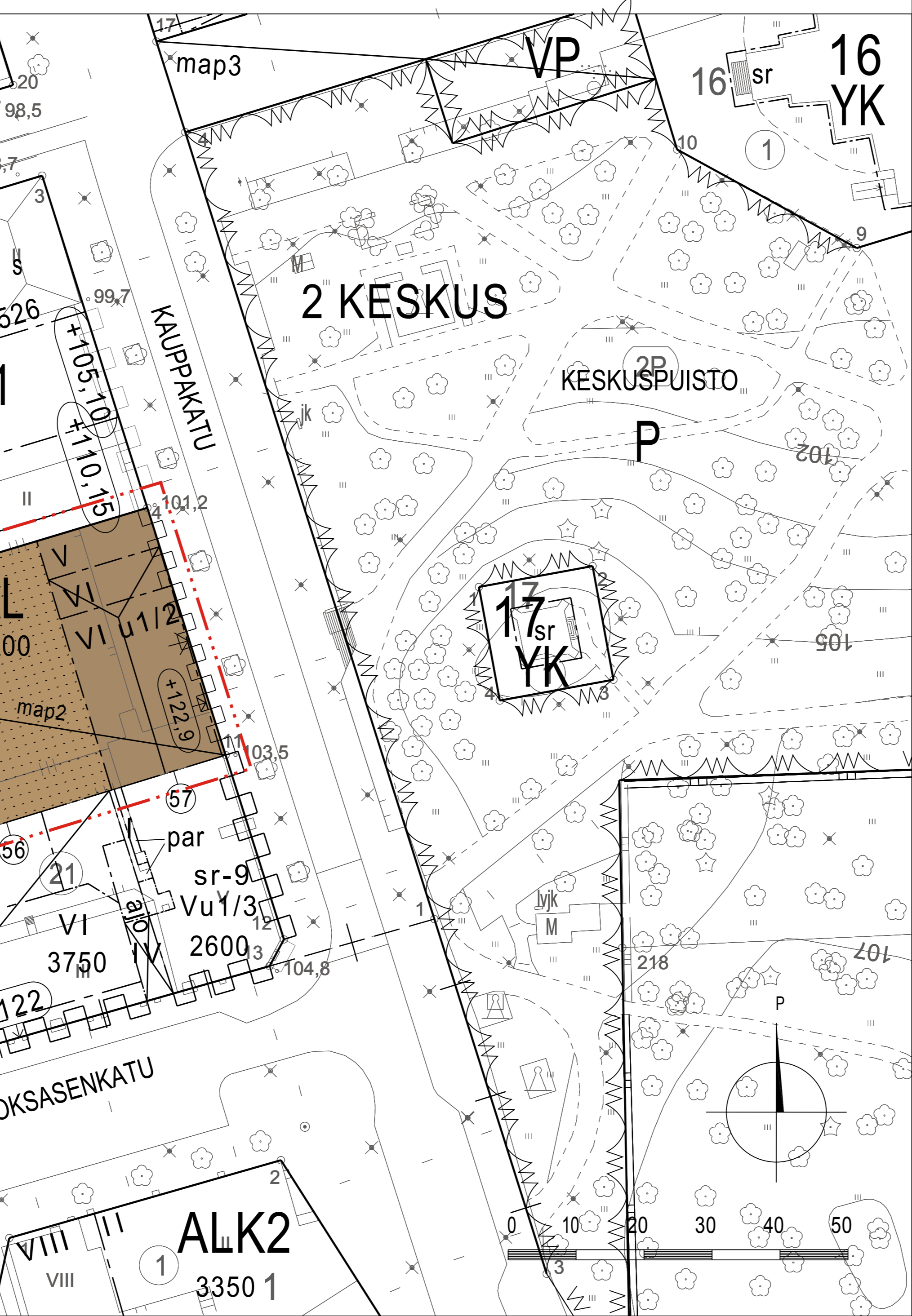
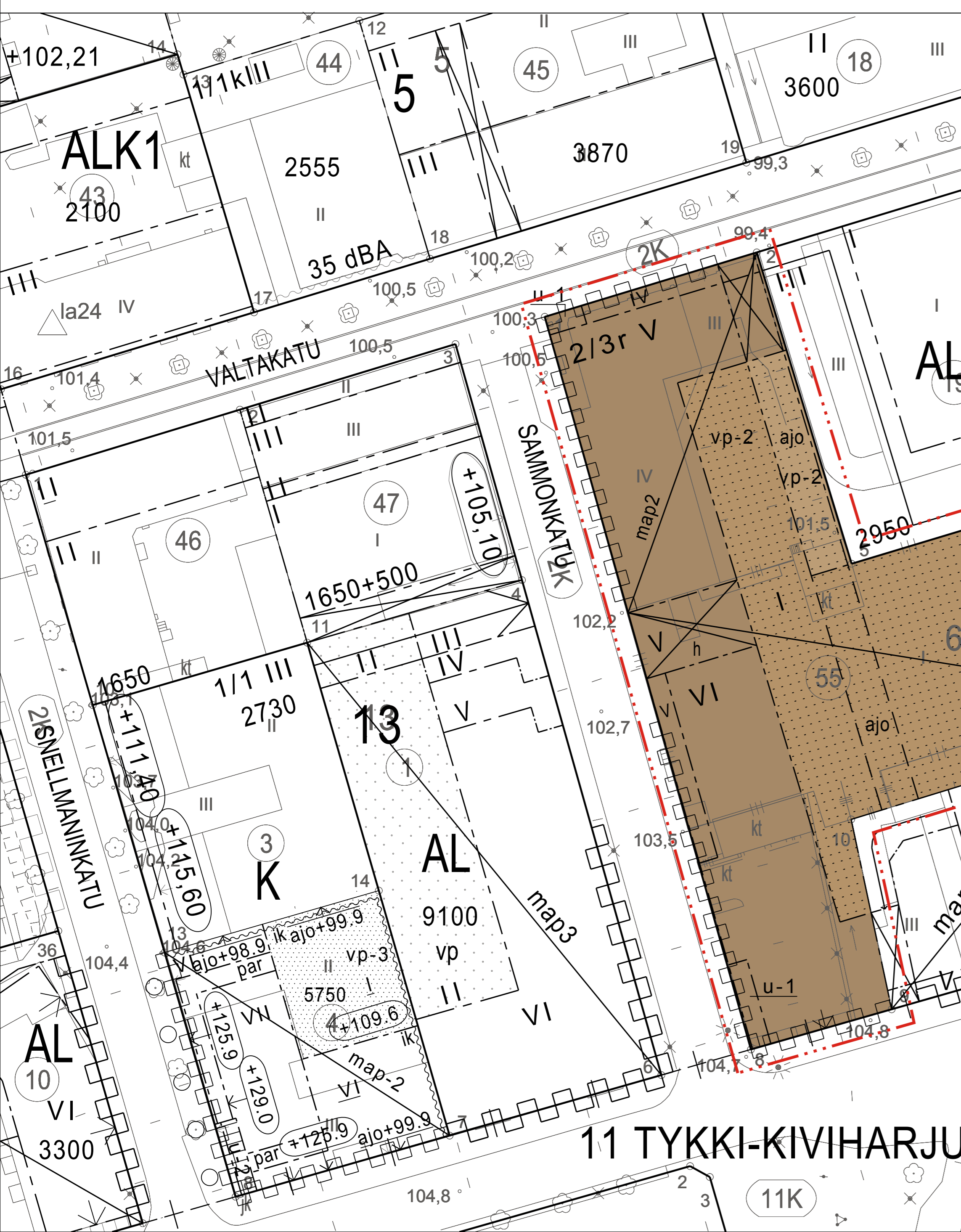


### POISTUVA KAAVA

- AL** Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue.
- 8540+2450** Lukusarja, jossa ensimmäinen luku ilmoittaa rakennusoikeuden kerrosalaneliömetreinä ja toinen luku kellarikerroksessa lisäksi sallitun, rakennuksen pääkäyttötarkoituksen mukaisen rakennusoikeuden neliömetreinä.
- II** Roomalainen numero osoittaa suurimman sallitun kerrosluvun. Murtoluku sen edessä osoittaa kellarikerroksessa sallitun kerrosalaan lasketavan rakennusoikeuden.
- +110,15** Rakennuksen julkisivupinnan ja vesikaton leikkauskohdan ylin korkeusasema.
- a** Rakennusala, jolle saa rakennuksen toiseen kerrokseen rakentaa autopaikoitustason. Autopaikoituksen kerrosalaa ei lasketa rakennusoikeuteen kuuluvaksi tilaksi.
- ma** Maanalainen tila.
- ////** Rakennuksen osa, jonka julkisivu on muutettava uudisrakennuksen julkisivukäsittelyä vastaavaksi.

Autopaikkoja on rakennettava: liike- ja toimistotilat 1 autopaikka/60 kerrosneliömetriä, hotelli- ja ravintolatilat 1 autopaikka/90 kerrosalaneliömetriä, asunnot 1 autopaikka/asunto.



### ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

- AL** Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue.
- 3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
- Kortteihin, kortteliosan ja alueen raja.
- Osa-alueen raja.
- 2** Kaupunginosan numero.
- KESK** Kaupunginosan nimi.
- 6** Korttelin numero.
- 16600** Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
- VI** Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
- 2/3r VI** Murtoluku roomalaisen numeron edessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa rakennuksen ensimmäisessä kerroksessa, joka tulee sijoittaa rinteeseen, käyttää kerrosalaaan laskettavaksi tilaksi.
- VI u/2** Murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta ullakon tasolla saa käyttää kerrosalaaan laskettavaksi tilaksi.

- [ ]** Rakennusala.
- (+122.9)** 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.
- [X]** Rakennukseen jätettävä kulkuaukko.
- ajo** Ajoyhteys.
- ajo** Ohjeellinen ajoyhteyteys.
- map2** Maanalainen tila, johon saa sijoittaa autojen säilytyspaikan kahteen kerrokseen sekä varasto- ja väestönsuojatiloja. Kellarikerroksen läpiväylät ja kulkuhyteydet korttelin muille tonteille on turvattava ja sovitettava rasitesopimuksilla.
- [ ]** Katualueen rajan osa, jonka kohdalla ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.
- h** Alueen sisäiselle huoltoilienteelle varattu alueen osa.
- vp-2** Rakennusala, jolle saa sijoittaa viherpihan. Viherpiha tulee toteuttaa rakennettuna oleskelualueena, jossa tulee olla myös istutuksia. Viherpiha voi sijoittua maantasoon, mutta myös toisen kerroksen tasolle.

### YLEISET MÄÄRÄYKSET

- AL -korttelialueelle saa sijoittaa myös majoitus-, palvelu-, ravintola- ja palveluasumisen tiloja.
- Valta-, Kauppa- ja Oksasenkadun puoleisiin katutasokerroksiin saa sijoittaa vain liike- tai palvelutiloja, joiden yhteispinta-ala tulee olla vähintään 2000 m<sup>2</sup>.
- Julkisivut tulee toteuttaa laadukkaasti, keskustarakentamiseen sopivien materiaalien. Ensimmäisen kerroksen Valta-, Kauppa- ja Oksasenkadun puoleisen julkisivun tulee olla pääosin ikkunapintaa ja umpiosat kivialaattaa. Sammonkadun puoleisen ensimmäisen kerroksen julkisivun tulee olla kivialaattaa ja pintaa tulee elävöittää materiaalien ja taserojen vaihtelulla. Kadun puoleiset rakennusten sisäänkäynnit tulee toteuttaa vähintään 1,5 metriä julkisivupinnasta sisään vedetyillä syvennyksillä.
- Asuinkerrosten julkisivujen tulee olla rapattuja ja toteutettu ilman näkyviä elementtisaumoja. Julkisivut tulee rytmittää väri- tai materiaalin vaihdoksilla sekä julkisivupintojen yli 1 metrin syvyyksillä taseroilla vähintään 40 metrin välein.
- Rakennusten kadunpuoleisten parvekkeiden tulee olla sisäänvedettyjä tai ns. ranskalaisia parvekkeita. Parvekkeiden tulee olla lasitettu ja lasituksella tulee saavuttaa Oksasenkadulle avautuvilla parvekkeilla 9 dB:n ääneneristys liikennemelua vastaan. Lasitettuja parvekkeita ei lasketa kerrosalaaan.

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

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

AL-korttelialueelle on varattava rakennettua ja istutettavaa leikki- ja ulko-oleskelualueetta 5% rakennetusta kerrosalasta. Mikäli leikki- ja ulko- oleskelutila jaetaan useaan erilliseen alueeseen, on yhtenäistä leikki- ja ulko-oleskelutilaa oltava kaikkien asukkaiden käytettävissä vähintään 150 m<sup>2</sup> kokoinen alue. Ulko-oleskelualue voi sijoittua viherkannelle.

Ulko-oleskelualueiden melutaso ei saa ylittää ohje- arvoa L<sub>eq7-22</sub> 55 dB kello 7-22 välillä eikä yömelun ohjearvoa L<sub>eq22-7</sub> 45 dB kello 22-7 välillä. Pinnan oleskelualueet tai melua aiheuttavat laitteet tulee suojata äidoin tai rakentein siten, että melun ohjearvot eivät ylity.

- AUTOPAIKKOJEN LASKENTANORMIT:**
- 1 ap/ 60 kerros-m<sup>2</sup> Liike- ja toimistotilat
  - 1 ap/150 kerros-m<sup>2</sup> Hotelli- ja toimistotilat
  - 1 ap/ 90 kerros-m<sup>2</sup> Ravintolatilat
  - 1 ap/ 75 kerros-m<sup>2</sup> Asunnot
  - 1 ap/180 kerros-m<sup>2</sup> Palveluasuminen
  - 1 ap/180 kerros-m<sup>2</sup> Yleishyödylliseen toimintaan tarkoitettu opiskelija- ja nuorisosauminen

Autopaikkojen lukumäärää määriteltäessä ulkoseinän 250mm ylittävää osaa, kunkin porrashuoneen 15 kerros-m<sup>2</sup> ylittävää osaa ja aputilojen sekä autojen säilytykseen rakennetun rakennusosan kerrosalaa ei tarvitse ottaa huomioon. Porrashuonekäytävät määritetään osaksi porrashuonetta.

Jos autopaikkoja sijoitetaan nimeämättöminä läheiseen kaupungin omistamaan tai hallinnoimaan pysäköintialueeseen, voidaan niiden määrästä siltä osin vähentää 30%. Autopaikkavelvoitetta voidaan vähentää 5 autopaikkaa yhtä yhteiskäyttöpaikkaa kohden. Yhteiskäyttöön osoitettujen autopaikkojen laskennallinen osuus saa olla enintään 10% lasketettujen autopaikkojen kokonaismäärästä ja yhteiskäyttöön osoitettuja paikkoja vastaava määrä autopaikkoja tulee alkavaa viitää paikkaa kohden ilman 30% vähennystä sijoittaa kaupungin omistamaan tai hallinnoimaan pysäköintialueeseen.

Polkupyörille ja ulkoiluvälineille tulee järjestää säilytystilaa 1,5 m<sup>2</sup> /asunto esteettömästi saavutettavien 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-m<sup>2</sup>.

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

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

Talotekniikkaan liittyvät tilat tulee sijoittaa kerroksiin tai ullakolle. IV-konehuoneita ja ilmanvaihtolaitteiden vaakaputkistoja ei saa sijoittaa vesikattopinnan yläpuolelle. Autojen pysäköintitilojen savunpoiston edellyttämät rakenteet saa sijoittaa vp-2 alueelle, rakenteita ei lasketa kerrosalaaan.

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

Kaava-alueella oleva tonttijako on sitova.

Tontin 55 liimääräiseltä tasolta +99,5 tulee Valtakadulta järjestää ajoyhteys kellaritiloihin. Kellaritiloista tulee olla mahdollista järjestää ajoyhteys tontin 56 kellaritiloihin.

Korttelin 6 tontin 55 purettavista rakennuksesta tulee laatia rakennushistoriallinen inventointi ennen purkamista.

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

Rakennuslupaa haettaessa tulee pyytää kaupunkiväyryöryhmän lausunto suunnitelmasta.

**LAPPEENRANNAN KAUPUNKI**  
ELINVOIMAN JA KAUPUNKIKEHITYKSEN TOIMIALA  
Kaupunkisuunnittelu

---

**ASEMAKAAVAN MUUTOS**  
2 Keskus  
Kortteli 6, tontti 55.

---

Lappeenrannassa .2018 Maarit Pimiä, kaupunginarkkitehti

---

Pohjakartta täyttää maankäyttö- ja rakennuslain 323/11.4.2014 vaatimukset

---

Lappeenrannassa 2.3.2018 Riitta Puurtinen, kaupungingeodeetti

---

Tasokoordinaattijärjestelmä ETRS89 - GK28 Korkeusjärjestelmä N2000

Vahvistanut		Ennakkokuleminen .2018-.2018	
		Kaup.keh. IIX	
		KH	
		Nähtävillä	
		KV	
		Valmistelija KH	Piirtänyt KH
		Mittakaava 1:500	Työ nro K2649

LUONNOS  
19.10.2018