



## POISTUVA KAAVA

- Y** Yleisten rakennusten korttelialue.
- YH** Hallinto- ja virastorakennusten korttelialue.
- PI** Puistoalue.
- 2350** Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
- II** Roomalainen numero osoittaa suurimman sallitun kerrosluvun. Murtoluku sen edessä osoittaa kellarikerroksessa sallitun kerrosalaan laskettavan rakennusoikeuden.
- 1/3 II** Roomalainen numero osoittaa suurimman sallitun kerrosluvun. Murtoluku sen edessä osoittaa kellarikerroksessa sallitun kerrosalaan laskettavan rakennusoikeuden.
- max.+105.19** Rakennuksen julkisivupinnan ja vesikatkon leikkauksen enimmäiskorkeus. Näin määritellyn rakennuskorkeuden saavat ylittää vain välttämättömät ilmastointi- ja savuhormit.
- ma1** Maanalaista tilaa, jota saa käyttää kellaritilana ja autojen pysäköintiin.
- +93.21** Katu- tai piha-alueen likimääräinen korkeusasema.
- h** Kulttuurihistoriallisesti arvokas rakennus, jota ei saa purkaa. Rakennuksissa suoritettavista korjauksista ja muutoksista on ennen rakennusluvan myöntämistä pyydettävä lausunto Muinaistieteelliseltä toimikunnalta.

## ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

- AL** Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue.
- Y-3** Yleisten rakennusten ja toimilarakennusten korttelialue. Alueelle saa sijoittaa kokontumis- ja edustustiloja sekä liike- ja toimistotiloja.
- VP/s-5** Puisto, jossa ympäristö säilytetään. Olemassa oleva puusto on säilytettävä tai vaiheittain uusittava. Alueelle on laadittava erillinen puistosuunnitelma, joka on hyväksyttävä museoviranomaisella.
- 3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
- Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
- Sitovan tonttijako mukaisen tontin raja ja numero.
- Osa-alueen raja.
- 2** Kaupunginosan numero.
- 8** Korttelin numero.
- Katu.** Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.

### KOULUKATU

- 3950** Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
- III** Roomalainen numero osoittaa rakennuksen, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
- 2/3r III** Murtoluku roomalaisen numeron edessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa rakennuksen ensimmäisessä kerroksessa, joka tulee sijoittaa rinteeseen, käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi.
- 1/2k I** Murtoluku roomalaisen numeron edessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa kellarikerroksessa käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi.
- I u/1/2** Murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta ullakon tasolla saa käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi.

### Rakennusala

- sr-23** Suojeltava rakennus. Rakennustaiteellisesti ja historiallisesti arvokas rakennus. Rakennusta ei saa purkaa eikä siinä saa tehdä sellaisia korjauksia ja muutoksia, jotka turmelevat julkisivun, vesikatkon tai sisätilojen rakennustaiteellista tai historiallista arvoa. Rakennuksen päätilajakoa ei saa muuttaa. Korjaus- tai muutostöistä on pyydettävä museoviranomaisen lausunto. Korjaus- ja muutostöistä on pyydettävä museoviranomaisen lausunto. Korjaus- ja muutostöistä on pyydettävä museoviranomaisen lausunto. Korjaus- ja muutostöistä on pyydettävä museoviranomaisen lausunto.
- sr-26** Suojeltava rakennus. Rakennusta ei saa purkaa. Rakennustaiteellisesti, historiallisesti ja kaupunkikuvallisesti arvokas rakennus. Rakennuksessa suoritettavien korjaus- ja muutosten sekä käyttötarkoituksen muutosten tulee olla sellaisia, että rakennuksen rakennustaiteellisesti ja historiallisesti arvokas luonne ja ominaispiirteet säilyvät. Erityisesti julkisivukorjauksissa tulee käyttää alkuperäisiä tai niitä vastaavia materiaaleja. Rakennuslupaan tulee liittää museoviranomaisen hyväksymä rakennushistoriallinen selvitys.
- s-a** Suojeltava rakennus. Rakennusta ei saa purkaa. Rakennustaiteellisesti, historiallisesti ja kaupunkikuvallisesti arvokas rakennus. Rakennuksessa suoritettavien korjaus- ja muutosten sekä käyttötarkoituksen muutosten tulee olla sellaisia, että rakennuksen rakennustaiteellisesti, 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.
- +114.4** Säilytettävä aitarakennelma.

- map** Rakennuksen julkisivupinnan ja vesikatkon leikkauksen ylin korkeus-asema.
- map2** Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.
- map3** Maanalaista tilaa pysäköintiä varten.

- map** Maanalaista tilaa, johon saa sijoittaa autojen säilytyspaikan kahteen kerrokseen sekä varasto- ja väestösuojatiloja. Kellarikerroksen läpimäärä ja kulkuyhteydet korttelin muille tonteille on turvattava ja sovitettava sotesopimuksilla.
- map2** Maanalaista tilaa, johon saa sijoittaa autojen säilytyspaikan kolmeen kerrokseen sekä varasto- ja väestösuojatiloja.
- map3** Maanalaista tilaa, johon saa sijoittaa autojen säilytyspaikan kolmeen kerrokseen sekä varasto- ja väestösuojatiloja.

- ajo+90.7** Maanalaista tilaa, johon saa sijoittaa autojen säilytyspaikan kahteen kerrokseen sekä varasto- ja väestösuojatiloja.
- +93.9** Maanalaista tilaa, johon saa sijoittaa autojen säilytyspaikan kolmeen kerrokseen sekä varasto- ja väestösuojatiloja.

Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.

- Johtoa varten varattu alueen osa.
- Rakennukseen jätettävä kulkuaukko.
- jk** Ohjeellinen jalankululle varattu alueen osa.
- le-1** Ohjeellinen korttelin yhteiskäytössä oleva leikkipaikka.
- ajo** Ajoyhteys.
- h-1** Yleiselle jalankululle ja huoltoajolle varattu alueen osa.
- Rakennuksen harjansuuntaa osoittava viiva.
- ⊗** Suojeltava puu.
- vp-8** Rakennusala, jolle tulee sijoittaa viherpiha. Viherpiha tulee toteuttaa rakennettuna oleskelualueena, jossa tulee olla myös istutuksia. Pihalle saa sijoittaa asukkaiden yhteiskäyttöön tarkoitettuja yksikerroksisia katoksia ja rakennelmia. Rakennelmat saavat ylittää rakennusoikeuden kerrosalan. Viherpiha tulee suunnitella ja toteuttaa tonttien 3, 6 ja 7 yhteiseen viher-suunnitelmaan perustuvana yhtenäisenä kokonaisuutena, jossa on huomioitu pihan soveltuvuus valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön.
- vp-9** Rakennusala, jolle tulee sijoittaa viherpiha. Viherpiha tulee suunnitella ja toteuttaa tonttien 3, 6 ja 7 yhteiseen viher-suunnitelmaan perustuvana yhtenäisenä, puolijulkisena kokonaisuutena, jossa on huomioitu pihan soveltuvuus valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön. Suunnitelmassa tulee huomioida viherympäristön monipuolisuus. Alueen olemassa oleva puusto tulee pyrkiä säilyttämään tai tilalle tulee istuttaa uusia puita. Viherpihalle voidaan harkitusti sijoittaa rakennusten toimintoihin liittyviä, pienialaisia rakenteita esim. oleskeluterasseja.
- k-3** Rakennusala, jolle saa rakentaa katoksen. Katoksen tukirakenteiden tulee sijoittua tontille ja alikukkorakenteiden tulee olla vähintään 3,7 metriä.

### YLEISET MÄÄRÄYKSET

- AL - korttelialueelle** saa sijoittaa myös majoitus-, palvelu-, ravintola- ja palveluasumisen tiloja.
- Korttelin katutasokerrokseseen** tulee sijoittaa pääosin liike- ja palvelutiloja.
- AL-korttelialueelle** on asuinrakennuksen tontille varattava rakennettua ja istutettavaa leikki- ja ulko-oleskelualueita vähintään 50 m<sup>2</sup>: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<sub>aeq7-22</sub> 55 dB kello 7-22 välillä eikä yömelun ohjearvoa L<sub>aeq22-7</sub> 45 dB kello 22-7 välillä. Pihan oleskelualueet tai melua aiheuttavat laitteet tulee suojata aidoin tai rakentein siten, että melun ohjearvot eivät ylity.
- Rakennusten kadunpuoleisten parvekkeiden** tulee olla sisäänvedettyjä tai ns. ranskalaisia parvekkeita. Parvekkeiden ja terrassien tulee olla lasitettuja, ranskalaisia parvekkeita ei tule lasittaa. Lasitettuja parvekkeita ei lasketa kerrosalaan.

Uudisrakennuksen julkisivut tulee toteuttaa laadukkaasti, keskustarakentamiseen sopivien materiaalien. Kauppakadun puoleiseen päätyyn tulee sijoittaa jokaiseen kerrokseen vähintään yksi asuin- tai toimistohuoneen pääikkuna. Julkisivujen tulee olla vaalean sävyisiä ja toteutettua ilman näkyviä elementtisauvoja. Rakennuksen Koulukadun ja raatihuoneen suuntaan avautuvat julkisivut tulee jäsentää vertikaalisesti kolmeen osaan värisävyyden vaihdoksilla.

Ensimmäisen kerroksen kadun puoleisten julkisivujen tulee olla pääosin ikkunapintaa ja kivirakenteisen julkisivumateriaalin tulee poiketa ylempien kerrosten materiaalista. Katutason elävöittämiseksi julkisivuja on jäseneltävä esimerkiksi sisäänkäyntien syvennyksillä. Porttikäytävä tulee rakentaa vähintään 5 metriä leveäksi ja seinien tulee olla puuhoilottuja. Käytävän porttirakenne ei suljettuna saa estää näköyhteyttä Koulukadun ja raatihuoneen puiston välillä.

Tontin 7 Koulukadun puoleiselle julkisivulle on rakennettava yhtenäinen 1,5 metrin syvyinen ja vähintään 30 metrin pituinen katos alkaen tontin itäpäästä. Katoksen alikukkorakenteiden tulee olla vähintään 3,7 metriä. Lisäksi tulee rakentaa maantasokerroksen katoksen kohdalle vähintään 15 metrin matkalle syvyedeltään 1,5 metrin syvennyksiä. Katosta/katettua tilaa saa käyttää linja-auto-liikenteen odotustilana.

Rakennuksen ulkoseinien, ikkunoiden ja ilmanvaihtokojien sekä muiden rakenteiden ääneneristävyyden liikennemelua vastaan on oltava vähintään 38 dBA Koulu- ja Kauppakadun puoleisilla julkisivuilla.

Y-3 korttelin länsireunan teräs- ja tiilirakenteinen aita on suojeltava.

### AUTOPAIKKOJEN LASKENTANORMIT:

- |    |                                |   |
|----|--------------------------------|---|
| 1. | 1 ap/ 90 kerros-m <sup>2</sup> | Liike- ja toimistotilat   |
| 2. | 1 ap/250 kerros-m <sup>2</sup> | Hoteilitoiminta. Hoteilitoiminoiksi autopaikkamitoituksessa luetaan majoitusalojen lisäksi hotellin käytössä olevat ravintola-, keittiö-, kokous- ja aulatilat. |
| 3. | 1 ap/ 90 kerros-m <sup>2</sup> | Ravintolatilat  |
| 4. | 1 ap/100 kerros-m <sup>2</sup> | Asunnot   |
| 5. | 1 ap/180 kerros-m <sup>2</sup> | Palveluasuminen   |
| 6. | 1 ap/180 kerros-m <sup>2</sup> | *Yleishyödylliseen toimintaan tarkoitettu opiskelija- ja nuorisotasuminen   |

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

Yksi asukkaiden käyttöön tuleva yhteiskäyttöön 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 pysäköintialotukseen, voidaan niiden määrästä siltä osin vähentää 30%.

Tontilla 3 ei ole autopaikkaveloitteita.

AL-korttelissa polkupyörille ja ulkoiluvälineille tulee järjestää säilytystilaa 1 m<sup>2</sup> / 25 kerros-m<sup>2</sup> 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 ja putkistot tulee sijoittaa yhtenäisen vesikattorakenteen alapuolelle. Rakennukseen sijoitettaessa ainoastaan Koulukadun puolelle avautuvia asuntoja, tulee asunnot varustaa koneellisella jäähdytyksellä.

Kaava-alueella oleva tonttijako on sitova.

Tontin 3 liittymästä Raastuvankadulle on rasitteena ajo-yhteys maanpinnan tasolla tontin 6 kellaritilassa sijaitsevaan pysäköintitilaan. Tontin 6 kellarin likimääräiseltä tasolta +90.7 tulee järjestää kulkurasitteella 2,2 metriä korkeaa ajo-yhteys tontin 7 kellaritilaan ja tontin 7 pihakannen likimääräiseltä tasolta +93.8 tulee olla huoltoajo-yhteys tontille 6.

Kauppakadulta tulee järjestää esteetön pelastusajoneuvomitoituksen mukainen kulkuyhteys likimääräiselle pihan tasolle +93.9.

Jätteiden säilytyksen tulee sijaita rakennuksen sisäpuolella, maanpäällinen jätetulos ei ole sallittu.

Korttelin 8 tontin 7 purettavasta rakennuksesta tulee laatia rakennushistoriallinen inventointi ennen purkamistyön aloitusta.

Tontille 3, 6 ja 7 tulee laatia yhteinen viher-suunnitelma yhteistyössä kaupungin kadun ja ympäristö-vastuualueen sekä Lappeenrannan toimittil Oy:n kanssa. Korttelin keskeisistä sisäpihasta tulee suunnitella yhtenäinen kokonaisuus, jossa tarvittavat toiminnot voidaan sijoittaa yhteisen viher-suunnitelman mukaisesti tonttien 3, 6 ja 7 tarpeita palvelleen. Suunnittelussa tulee huomioida sisäpihan luonteva liittyminen Raatihuoneen puistoon.

Alue kuuluu osittain valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön. Tämän asemakaavan alueelle myönnettävistä rakennus- ja toimenpideluvista sekä katu- ja yleisten alueiden suunnitelmista on pyydettävä lausunto museoviranomaiselta ja kaupunkikuvatoimikunnalta.

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

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

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

Paloteknisiä ratkaisuja suunniteltaessa on korttelin tontteja käsiteltävä yhtenäisenä kokonaisuutena riittävän turvallisuustason saavuttamiseksi. Suunnittelussa tulee huomioida asukkaiden oimatoimien pelastustason järjestäminen sisäpihan puoleisista asunnoista maantasolle.

Rakennusten kellaritilojen liittäminen viemäriverkkoon saattaa edellyttää kiinteistökohtaisia pumppaamoja.

**LAPPEENRANNAN KAUPUNKI**  
ELINVOIMAN JA KAUPUNKIKEHITYKSEN TOIMIALA  
Kaupunkisuunnittelu

---

**ASEMAKAAVAN JA TONTTIIJAON MUUTOS**  
2 Keskus  
Kortteli 8, tontit 1, 3, puistoalue ja osalle katualuetta.

---

**MUODOSTUU**  
2 Keskus  
Kortteli 8, tontit 3, 6, 7, puistoalue ja osa katualuetta.

---

**TONTTIIJAON MUUTOS**  
2 Keskus, kortteli 8, tontti 1

---

**TONTTIIJAOLLA MUODOSTUU**  
2Keskus, kortteli 8, tontit 6 ja 7.

---

Lappeenrannassa	27.8.2020, muutettu 26.11.2020	Maarit Pimiä, kaupunginarkkitehti
Pohjakartta täyttää maankäyttö- ja rakennuslain 323/11.4.2014 vaatimukset		
Lappeenrannassa	17.8.2020	Riitta Ruutina, kaupungingeodeetti
Tasokoordinaattijärjestelmä ETRS89 - GK28 Korkeusjärjestelmä N2000		
Vahvistanut	Ennakkoluuleminen 16.6. - 10.8.2020	
	Kaupunkikehitys Ilt 2.9.2020	
	KH 7.9.2020	
	Nähtävillä 10.9. - 12.10.2020	
	KH 7.12.2020	
	KV 14.12.2020	
Valmistelija KK	Suunnittelija KH	
Mittakaava 1:500	Työ nro K2675	
Tuomo Sallinen, kaupunginsihteri		