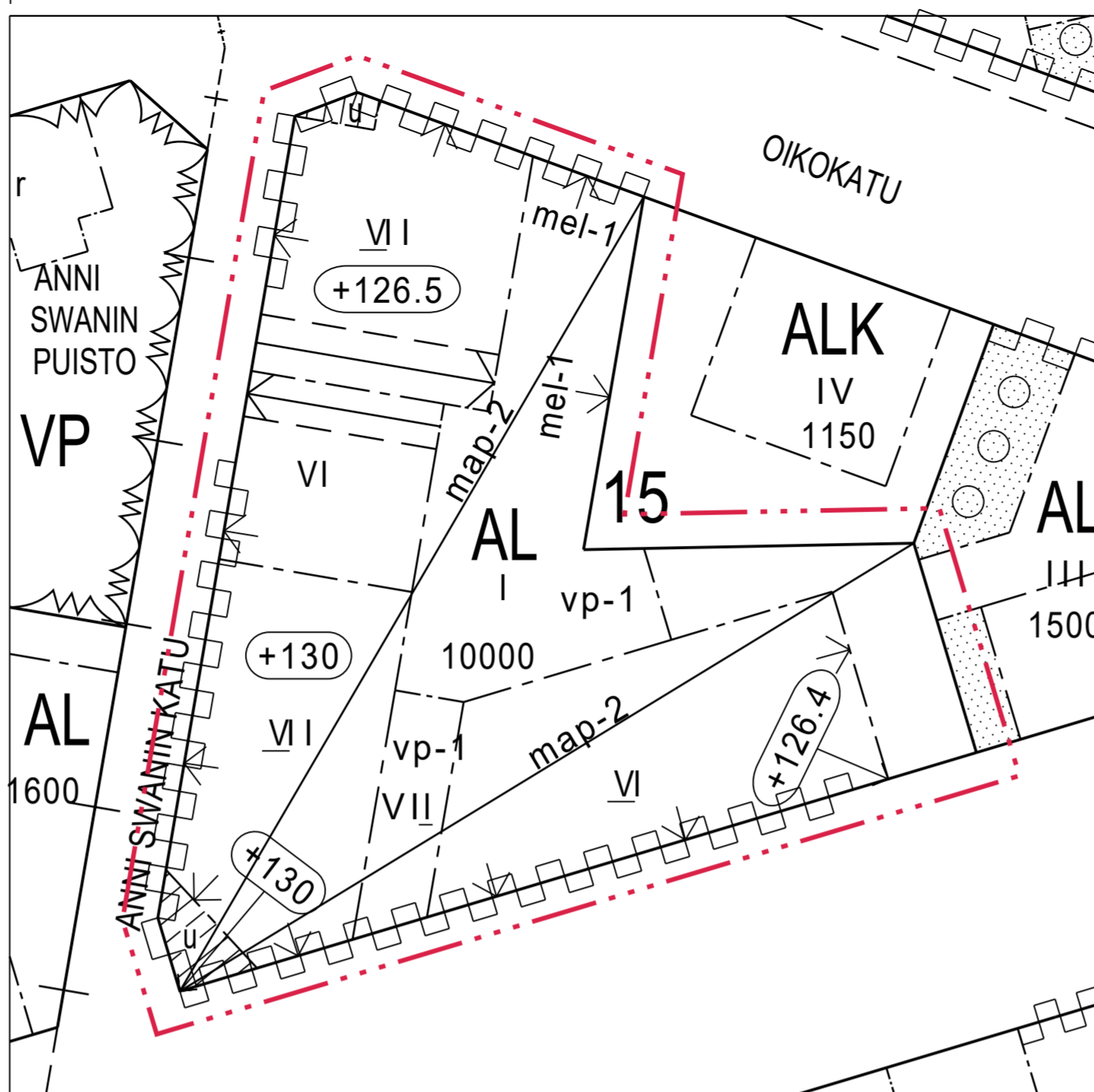


ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

AL	Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue.	3600	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
	3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.	V	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
	Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.		Rakennusala.
	Osa-alueen raja.		Rakennuksen vesikaton ylin sallittu korkeusasema.
	Kaupunginosan numero.		Rakennuksen julkisivupinnan ja vesikaton leikkauskohdan likimääräinen ylin korkeusasema.
	Kaupunginosan nimi.		Maanalainen tila, jolle saa sijoittaa autojen säilytyspaikan kahteen kerrokseen sekä varasto- ja väestönsuojatiloja.
	Korttelin numero.		



vp-1 Rakennusala, jolle saa sijoittaa viherpihan. Viherpiha tulee toteuttaa rakennettuna oleskelualueena, jossa tulee olla myös istutuksia. Rakennuksen katolle sijoitettava viherpiha on suojattava liikenteen melulta vähintään 1,2 metriä korkealla rakenteella. Melusuojaus tulee toteuttaa yhtenäisen seinäpintana, joka liittyy saumattomasti alakerran julkisivuun.

VI Alleiviivattu luku osoittaa ehdottomasti käytettävän rakennusoikeuden, rakennuksen korkeuden, kattokaltevuuden tai muun määräyksen.

POISTUVA KAAVA JA MERKINNÄT

	Uloke, jonka kohdalla rakennuksen ensimmäinen kerros on jätettävä rakentamatta. Ulokkeen alikulkukorkeus tulee olla vähintään 3,3 metriä.
	Uloke, jonka kohdalla rakennuksen ensimmäisen kerros on jätettävä rakentamatta. Ulokkeen alikulkukorkeus tulee olla vähintään 3,1 metriä.
	Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.
	Yleiselle jalankululle varattu alueen osa.
	Rakennusala, jolle saa sijoittaa viherpihan. Viherpiha tulee toteuttaa rakennettuna oleskelualueena, jossa tulee olla myös istutuksia.
	Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.

	Maanalaisiin tiloihin johtava ajoluiska.
	Rakennusalan raja, jolle on rakennettava melulta suojaava rakennusmassa tai vähintään 2 metriä korkea meluaita. Meluaidan tulee muodostaa rakennuksen kanssa yhdessä melulta suojaava kokonaisuus siten, että ne suojaavat piha-alueelta kadun liikennemelulta. Mahdolliset meluaidat on käsiteltävä julkisivunomaisesti sekä toteutettava laadukkaasti ja muuhun korttelikokonaisuuteen soveltuin. Korttelialueen tarkempi melusuojaus tutkitaan rakennussuunnitteluvaiheessa. Melusuojaus tulee toteuttaa ennen rakennuksen käyttöönottoa.
	Pysäköimisalue.
	Rakennukseen jätettävä aukko. Roomalainen numero osoittaa aukon vähimmäiskorkeuden kerroksina. Aukon alapuolella on oltava vähintään kaksi kerrosta. Vesikaton on jatkuttava aukon yli.

YLEISMÄÄRÄYKSET:

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

Korttelin katutasokerrokseen Valtakadun ja Oikokadun puolelle tulee sijoittaa pääosin liike- ja palvelutiloja. Korttelialueen Valtakadun, Oikokadun ja Anni Swanin kadun puolelle alimpaan kerrokseen ei saa sijoittaa asuntoja.

Katutason liiketilojen kerroskorkeuden tulee olla vähintään 3,5 metriä. Liike- ja palvelutiloille tulee tehdä sisäänkäynnin kadun puolelle.

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

Korttelin 15 tontilla 9 kaavassa annetun kerrosluvun estämättä ja kaavassa osoitetun rakennusoikeuden lisäksi saa rakentaa kaavakartalle merkittyjen kerrosten yläpuolelle asukkaiden yhteiseen käyttöön tarkoitettuja kokonaisuus- ja saunatiloja enintään 155 kerros-m² ja niihin liittyvän enintään 60 m²:n kattoterassin. Kattoterassille saa sijoittaa kevytrakenteisen läpinäkyvän katoksen.

Julkisivut tulee toteuttaa laadukkaasti, keskustarakentamiseen sopivien materiaalein. Ensimmäisen kerroksen katujulkisivujen tulee olla pääosin ikkunapintaa ja umpiosat kivilaattaa. Katutason elävöittämiseksi katutason julkisivuja on jäsennettävä esimerkiksi aukotuksin eikä pitkiä umpinaisia seinäosia sallita.

Korttelialue tulee toteuttaa yhtenäistä rakentamistapaa noudattaen. Korttelialueen erilliset rakennusmassat tulee yhdistää kokonaisuudeksi yhtenäisellä kattorakenteella ja julkisivuaiheilla. Ylempien kerrosten julkisivujen tulee olla rapattuja ja toteutettu ilman näkyviä elementtisauvoja. Julkisivut tulee käsitellä kaupunkimaisena muurimaisena pintana, jota on rytmitetty väri- ja materiaalivaihteluilla sekä seinäpinnan syvyyshaihtelulla.

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

Rakennusten Valtakadun ja Anni Swanin kadun puoleisten parvekkeiden tulee olla sisäänvedettyjä tai ns. ranskalaisia parvekkeita. Parvekkeiden tulee muodostaa näillä julkisivuilla yhtenäinen seinäpinta muun julkisivun kanssa. Anni Swanin kadun ja Oikokadun kulmauksessa parvekkeet saavat ulottua ulokkeena kevyenliikenteenväylän päälle, noin 1,5 metriä tonttialueen ulkopuolelle. Valtakadun puoleisten parvekkeiden tulee sijoittua kokonaan tontin puolelle.

AL-korttelialueelle on varattava rakennettua ja istutettavaa ulko-oleskelualueita vähintään 300 m². Mikäli leikki- ja ulko-oleskelutila jaetaan useaan erilliseen alueeseen, on yhtenäistä leikki- ja ulko-oleskelutilaa oltava käytössä vähintään 150 m² / asuinrakennus. Ulko-oleskelualue voi sijoittua viherkannelle tai kattoterassille. Ulko-oleskelualueiden melutaso ei saa ylittää ohjearvoa Laeq 7-22 55 dB kello 7-22 välillä eikä Laeq 45 dB kello 22-7 välillä. Pihan oleskelualueet tulee suojata aidoin tai rakentein siten, että melun ohjearvot eivät ylitä. Korttelialueen tarkempi melusuojaus tutkitaan rakennussuunnitteluvaiheessa.

Rakennusten kadun puoleisilla sivuilla ulkoseinien, ikkunoiden ja ilmanvaihtoaukkojen sekä muiden rakenteiden äänenieristävyyden liikennemelua vastaan on oltava vähintään 35 dBA. Parvekkeiden tulee olla kaikilla julkisivuilla lasitettuja. Parvekelasituksen ollessa suljettuna asuntoon liittyvän parvekkeen melutaso ei saa ylittää melun A-painotetun ekvivalenttitason päiväohjearvoa (klo 7-22) 55 dB eikä yöohjearvoa (klo 22-7) 45 dB. Meluntorjunnan ohjearvojen mukaisesti äänieristettyjä, lasitettuja parvekkeita ei lasketa kerrosalaan eikä väestösuojamitoitukseen. Oikokadun puolella toisen kerroksen parvekelasitukset tulee toteuttaa siten, että äänieristävyys on vähintään 15 dB.

Sijoitettaessa uudisrakennukseen ainoastaan Oikokadun puolelle avautuvia asuntoja, tulee nämä varustaa koneellisella jäähdytyksellä.

Anni Swanin kadulle saa sijoittaa enintään kaksi korttelialueelle johtavaa tonttiliittymää. Vierekkäisten tonttiliittymien yhteenlaskettu avoin rakentamaton osuus saa olla enintään 12 metriä.

Kaava-alue sijaitsee nykyisin III-luokan pohjavesialueella (muu pohjavesialue). Maanalaisen paikallistilojen suunnittelussa tulee huomioida ja selvittää rakentamisen vaikutukset pohjaveden pinnan tasoon sekä tarvittaessa vaikutukset pohjaveden virtaussuuntiin. Alueella on kielletty sellainen rakentaminen ja muut toimenpiteet, joista voisi aiheutua vesilain sekä ympäristösuojelulain (pohjaveden pilaamiskielto ja maaperän pilaamiskielto) tarkoittamia seurauksia. Tehtäessä rakennustöitä pohjavesialueella on kiinnitettävä erityistä huomiota pohjaveden pilaantumisen estämiseksi.

Rakennusluvun yhteydessä tulee esittää selvitys hulevesien hallinnasta ja johtamisesta. Hulevesien suunnittelussa tulee erityisesti huomioida hulevesien hallinta tulvatilanteessa.

Talotekniikkaan liittyviä tiloja ei saa sijoittaa vesikattopinnan yläpuolelle.

Korttelialueelle saa rakentaa kiinteistökohtaisia muuntamoja.

Paloteknisiä ratkaisuja suunniteltaessa on korttelin tontteja käsiteltävä yhtenä kokonaisuutena riittävän turvallisuustason saavuttamiseksi. Suunnittelussa tulee erityisesti huomioida pelastusteiden järjestelyt sisäpihalle.

Kaava-alueen maaperästä purkautuu radonkaasua, joka on huomioitava rakennussuunnittelussa. Asuntojen ja muiden oleskelutilojen sekä työpaikkojen sisäilman vuosikeskiarvot eivät saa ylittää STM:n antamia kulloinkin voimassa olevia ohjearvoja.

- AUTOAIPAKKAMÄÄRÄYS:**
Autopaikkoja tulee järjestää vähintään:
- Liike- ja toimistotilat 1 ap/90 kerros-m².
 - Ravintolatilat 1 ap/ 90 kerros-m².
 - Asunnot 1 ap/ 100 kerros-m².
 - Palveluasuminen 1ap/180 kerros-m².
 - Yleishyödylliseen toimintaan tarkoitettu opiskelija- ja nuorisuasuminen 1ap/180 kerros-m².
 - Hotellitointinta 1 ap/250 kerros-m². Hotellitointinnoiksi autopaikkamitoituksessa luetaan majoitustilojen lisäksi hotellin käytössä olevat ravintola-, keittiö-, kokous- ja aulatilat.

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. 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. Palveluasumisen ja yleishyödylliseen toimintaan tarkoitettujen opiskelija- ja nuorisuasumisen osalta yhteiskäyttöön osoitettujen autopaikkojen laskennallinen osuus saa olla enintään 50 % kerrosalasta laskettujen autopaikkojen laskennallisesta määrästä.

Jos autopaikkoja sijoitetaan nimeämättöminä läheiseen yleiseen kaupunkiin omistamaan pysäköintilaitokseen, voidaan niiden määrästä siltä osin vähentää 30%.

Korttelialueelle ei saa rakentaa maanpäällistä pysäköintihallia. Autotalleja saa sijoittaa rakennusten yhteyteen pihan puolelle. Lisäksi piha-alueelle saa sijoittaa autokatoksia enintään 10 autolle.

POLKUPYÖRÄPAIKKAMÄÄRÄYS:
AL-korttelissa polkupyörille ja ulkoiluvälineille tulee järjestää säilytystilaa 1 m² / 25 kerros - m² esteettömästi saavutettaviin tiloihin ja vähintään 50% tiloista tulee sijoittaa tasolle, joka on saavutettavissa esteettömästi käyttämättä hissiä. Opiskelija-asunnoille tulee järjestää 1,2 polkupyörän säilytyspaikka / asunto.

		LAPPEENRANNAN KAUPUNKI ELINVOIMA JA KAUPUNKIKEHITYS Kaupunkisuunnittelu	
ASEMAKAAVAN MUUTOS 6 TAIKINAMÄKI Kortteli 15 Tontit 8-10			
Lappeenrannassa	25. 2. 2022	Maarit Pimiä, kaupunginarkkitehti	
Pohjakartta täyttää maankäyttö- ja rakennuslain 323/11.4.2014 vaatimukset			
Lappeenrannassa	4. 11. 2021	Riitta Ruutinen, kaupungingeodeetti	
Tasokoordinaattijärjestelmä ETRS89 - GK28		Korkeusjärjestelmä N2000	
Vahvistanut	Ennakkokuleminen 1. - 22.2.2021		
	Kaup.keh. Itk		
	KH		
	Nähtävillä		
	KV		
	Valmistelija Suunnittelija HMM		
	Mittakaava 1:500	Työ nro K2739	