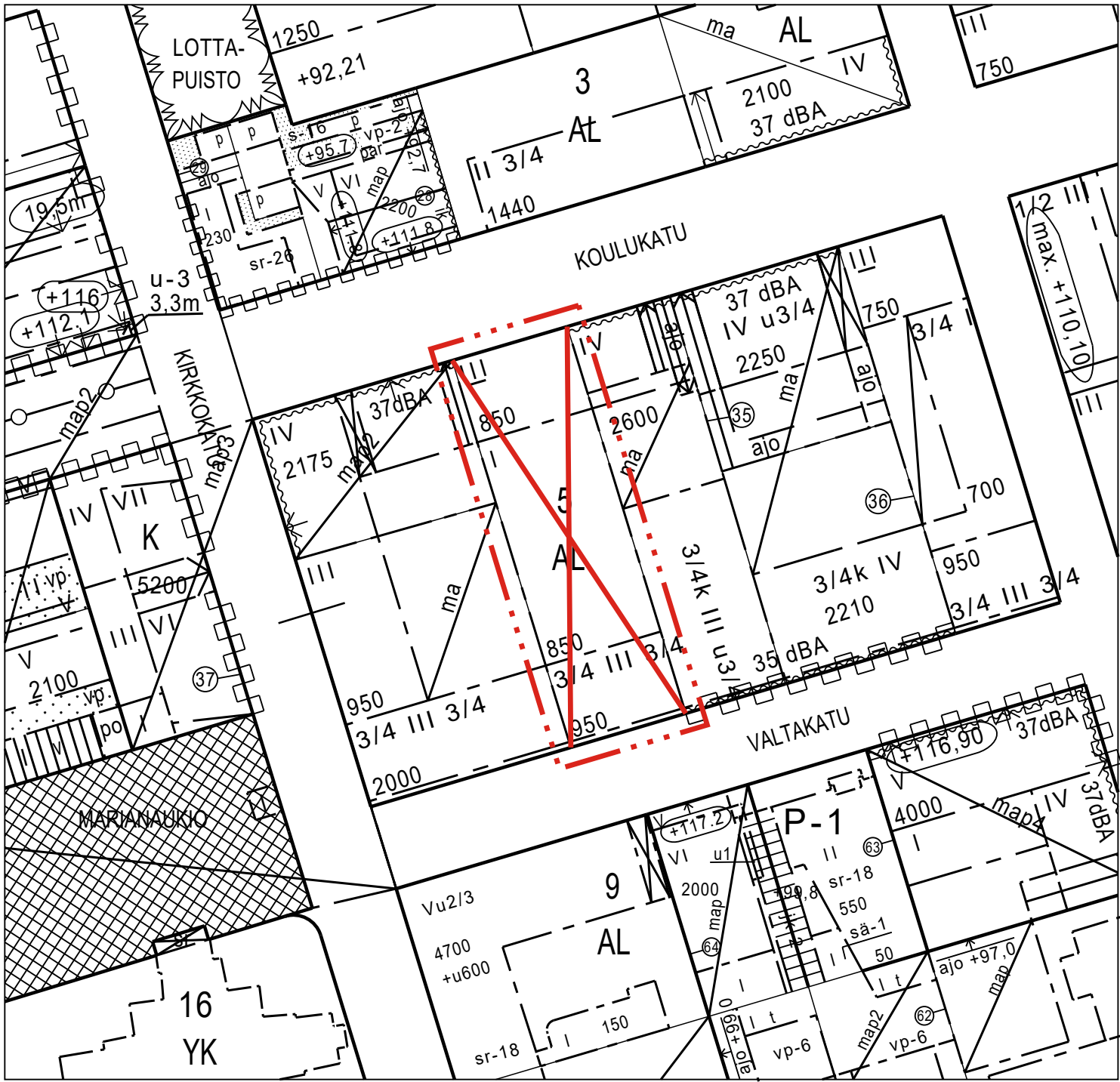




POISTUVA KAAVA

AL	Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue.
850	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
III	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
III	Alleviivattu luku osoittaa rakennuksessa ehdottomasti käytettävän kerrosluvun.
3/4 III	Murtoluku roomalaisen numeron edessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa kaavassa lukumäärältään mainittujen kerrosten alapuolella olevasta tilasta kerrosluvun estämättä käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi.
III 3/4	Murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa kaavassa lukumäärältään mainittujen kerrosten yläpuolella olevasta tilasta kerrosluvun estämättä käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi.

ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

AL	Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue.
---	3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
---	Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
---	Osa-alueen raja.
3	Kaupunginosan numero.
KYLP	Kaupunginosan nimi.
5	Korttelin numero.
VALTAKATU	Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.
5150	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
VI	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
1/1r IV	Murtoluku roomalaisen numeron edessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa rakennuksen ensimmäisessä rinteeseen sijoituvassa kerroksessa, käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi.

	Rakennusala.
+116.3	Rakennuksen julkisivupinnan ja vesikaton leikkauskohdan ylin korkeusasema.
+99.9	Rakennuksen vesikaton ylin sallittu korkeusasema.
↓	Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.
map2	Maanalainen tila, johon saa sijoittaa autojen säilytyspaikan kahteen kerrokseen sekä varasto- ja väestönsuojatiloja. Kellari-kerroksen läpäjojat ja kulkuyhteydet korttelin muille tonteille on turvattava ja sovitava rasitesopimuksilla.
ajo+93.6	Maanalaisiin tiloihin johtavan liittymän korko ja likimääräinen sijainti.
---	Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.
vp-5	Rakennusala, jolle saa sijoittaa viherpihan. Viherpiha tulee toteuttaa rakennettuna oleskelualueena, jossa tulee olla myös istutuksia. Viherpiha voi sijoittua myös vesikaton tasolle.
u-1	Uloke, jonka kohdalla rakennuksen ensimmäinen kerros on jätettävä rakentamatta.

YLEISIÄ MÄÄRÄYKSIÄ:

AL-korttelialueelle saa sijoittaa myös hoiva- ja palveluasumisen tiloja. Korttelin maantasokerroksen kadunpuoleisiin tiloihin tulee sijoittaa pääosin liike- tai palvelutiloja. Kaava-alueen maaperästä purkautuu radonkaasua, joka on huomioitava rakennussuunnittelussa. Asuntojen huoneilman vuosikeskiarvot eivät saa ylittää STM:n antamia kulloinkin voimassa olevia ohjearvoja.

Kaava-alue on ympäristöriskejä aiheuttavan laitoksen konsultointiväyhykkeellä. Rakennusten rakennuslupaa haattaessa tulee esittää suunnitelma pelastustoimenpiteistä huomioiden alueen turvallisuusriskit ja pyytää Tukes:n ja aluepelastuslaitoksen lausunto.

AL-korttelissa polkupyörille 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 hissiä. Opiskelija-asunnoille tulee järjestää yksi polkupyörän säilytyspaikka / asukas.

Ajoneuvoliittymäkielto ei koske polkupyöräliikennettä ja esteetön kulkuyhteys polkupyörien säilytystilaan tulee järjestää myös Valtakadun tasolta.

Mikäli asunnon ikkunat sijoittuvat ainoastaan etelän tai lännen puoleiselle julkisivulle, tulee asunto varustaa koneellisella jäähdytyksellä.

Asuntojen ilmanvaihdon korvausilman ottaminen ei saa sijoittua Koulukadun puoleisella julkisivulla viidennen kerroksen alapuoleiselle osalle.

Korttelin 5 tontin 2 rakennuksesta tulee laatia rakennus- ja käyttöhistoriallinen inventointi ennen purkamista.

Paloteknisiä ratkaisuja suunniteltaessa on korttelin tontteja käsiteltävä yhtenä kokonaisuutena riittävän turvallisuustason saavuttamiseksi. Suunnittelussa tulee huomioida asukkaiden omatoimisen pelastautumisen järjestäminen sisäpihan puoleisista asunnoista maantasolle. Kellarin tasolla tulee varautua kiinteistömuutamon rakentamiseen.

Tämän asemakaavan alueelle on laadittava sitova tonttijako.

Rakentamistapa:

Alueen rakennuksen ja rakennelmien tulee olla arkkitehtuuriltaan ja materiaaleiltaan korkealaatuisia. Rakennusten yhteisiä piirteitä ovat kattomuoto ja kaupunkimainen toteutus. Rakennusten tulee olla muodoltaan suoralinjaisia.

Pääasiallisena julkisivumateriaalina kadunpuoleisilla julkisivuilla tulee olla yhtenäinen kiviaines-pinta, jossa näkyviä elementtisaumoja ei sallita. Pääjulkisivupintojen tulee olla väriykseltään vaalean sävyisiä ja muodostaa tasapainoista kaupunkikuvaa myös sisäpihan puolella.

Katutasokerroksen julkisivumateriaalin tulee poiketa ylempien kerrosten julkisivumateriaalista ja mahdolliset elementtisaumat tulee sovittaa pintamateriaalin saumoihin.

Rakennuksen asuntojen ulkoseinien, ikkunoiden sekä muiden rakenteiden äänenristävyysdyn liikennemelua vastaan Koulukadun puoleisilla rakennusosilla on oltava vähintään 37 dBA. Asuinhuoneiden pääikkunoiden tulee sijoittua siten, että ikkunan edessä on rakenteilta vapaata tilaa vähintään 8 metriä, lukuun ottamatta asuntoon liittyviä parvekerakenteita.

Rakennusten parvekkeiden tulee sijaita korttelialueella. Koulukadun puoleisella julkisivulla ei sallita oleskelun mahdollistavia parvekerakenteita. Parvekkeiden ja terassien tulee olla lasitettuja. Lasitettuja parvekkeita ei lasketa kerrosalaan.

Parvekkeitaiden tulee estää näkymä parvekkeelle 0,6 metrin korkeudelle parvekkeen lattiasta mitattuna. Määräys ei koske ranskalaisen parvekkeen kaidetta.

Tonttiliittymän yhteyteen sen molemmille puolille on varattava 45 asteen näkemäalueiden sektorit vähintään 2 metrin etäisyydelle katualueen rajasta.

Tämän asemakaavan alueelle myönnettävistä julkisivuihin kohdistuvista merkittävistä luvanvaraisista toimenpiteistä on pyydettävä lausunto kaupunkikuvatyöryhmältä.

Piha-alueet:

AL-korttelialueilla piha-alueet tulee suunnitella ja toteuttaa yhtenäisiksi kokonaisuuksiksi niin kasvillisuuden, rakenteiden, toimintojen kuin kulkureittien osalta.

AL-korttelialueelle on asuinrakennuksen tontille varattava rakennettua ja istutettavaa leikki- ja oleskelu-alueita vähintään 100 m²:n yhtenäinen alue ja vapaan tilan tulee olla vähintään 4 metriä leveä. Ulko-oleskelualueiden melutaso ei saa ylittää ohjearvoa Laeq 7-22 55 dB kello 7-22 välillä eikä yömelun ohjearvoa Laeq 22-7 45 dB kello 22-7 välillä.

Pihan oleskelualueiden tai melua aiheuttavat laitteet tulee suojata aidoin tai rakentein siten, että melun ohjearvot eivät ylitä.

Piha-alueiden tulee olla saavutettavissa kokonaisuudessaan esteettömästi.

Maantason piha-alueelle tulee istuttaa kerroksellista kasvillisuutta maapohjaisille kasvualustoille.

Hule- ja pohjavesi:

Hulevedet on käsiteltävä tontilla ja imeytettävä, mikäli tämä maaperän puolesta on mahdollista. Mikäli imeyttäminen ei ole mahdollista, on hulevesiä viivytettävä ennen niiden johtamista hulevesiverkostoon. Rakennusluvan yhteydessä on esitettävä selvitys hulevesien hallinnasta ja johtamisesta. Selvitys on laadittava Lappeenrannan kaupungin hulevesien hallinnan ohjelman periaatteiden mukaisesti. Hulevesiselvityksessä on erityisesti huomioitava hulevesien hallinta tulvatilanteessa.

Osa AL-korttelin pihakannen rakenteesta tulee toteuttaa hulevesiä viivytävillä pinnoilla. Katokset tulee olla viherkattoisia kasvualustoja, jotka toimivat hulevesien viivytäjinä.

Kaava-alue kuuluu 1E-luokan pohjavesialueeseen. Alueella on kielletty sellainen rakentaminen ja muut toimenpiteet, joista voi aiheutua ympäristösuojelulain (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.

Rakennuksen liittäminen viemäriverkkoon saattaa edellyttää kiinteistökohtaista pumppaamaa. Mahdollisuudet liittyä viemäriverkkoon tulee tutkia kunkin tontin kohdalla erikseen.

AUTOPAIKKOJEN LASKENTANORMIT:

1.	1 ap/ 90 kerros-m ²	Liike- ja toimistotilat
2.	1 ap/250 kerros-m ²	Hotellitoiminta. Hotellitoiminoiksi autopaikkamitoituksessa luetaan majoitustilojen lisäksi hotellin 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 nuorisotasuminen

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 autopaikkojen laskennassa. 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 lasketettujen autopaikkojen laskennallisesta määrästä.

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

 LAPPEENRANNAN KAUPUNKI KAUPUNKIKEHITYKSEN TOIMIALA Kaupunkisuunnittelu	
ASEMAKAAVAN MUUTOS 3 Kylpylä Kortteli 5, tontti 2.	
Lappeenrannassa	4.6.2024, muutettu 23.10.2024 Maarit Pimiä, kaupunginarkkitehti
Pohjakartta täyttää maankäyttö- ja rakennuslain 323/11.4.2014 vaatimukset	
Lappeenrannassa	12.3.2024 Mikko Lösnö, kaupungingeodeetti vs
Tasokoordinaattijärjestelmä ETRS89 - GK28 Korkeusjärjestelmä N2000	
Valmistunut	Ennakkokuuleminen 8.-28.5.2024
	Kaupunkikehitys Itk 12.6.2024
	KH 17.6.2024
	Nähtävillä 20.6.-5.8.2024
	KH 4.11.2024
	KV
	Suunnittelija KH Valmistelija NS
Mittakaava 1:500 Työ nro K2673	