



## 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.
- 2** Kaupunginosan numero.
- KES** Kaupunginosan nimi.
- 13** Korttelin numero.
- 5750** Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
- VII** Roomalainen numero osoittaa rakennuksen, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
- VI** Alleviivattu luku osoittaa ehdottomasti käytettävän rakennusoikeuden, rakennuksen korkeuden, kattokaltevuuden tai muun määräyksen.

- Rakennusala.
- (+109.6)** Rakennuksen vesikaton ylin sallittu korkeusasema.
- (+125.9)** Rakennuksen julkisivupinnan ja vesikaton leikkauskohdan ylin korkeusasema. Vesikaton räystäsrakenteen tulee jatkaa tontin 1 räystäsrakennetta.
- ↓** Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.
- u** Uloke, jonka kohdalla rakennuksen maantason 1.kerros on jätettävä rakentamatta, ulokkeen alikulkukorkeus vähintään 3,6 metriä.
- map-2** Maanalainen tila, johon saa sijoittaa autojen säilytyspaikan kahteen kerrokseen sekä varasto- ja väestönsuojatiloja.
- ajo+98.9** Maanalaisiin tiloihin johtavan liittymän korko ja likimääräinen sijainti.

- par** Parvekkeen rakennusala.
- Katualueen rajan osa, jonka kohdalla ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.
- Tontin rajan osa, jonka kohdalle ei saa sijoittaa ikkunoita.
- Katu.
- Yleiselle jalankululle varattu alueen osa.
- vp-2** Rakennusala, jolle tulee sijoittaa viherpiha. Viherpiha tulee toteuttaa rakennettuna oleskelualueena, jossa tulee olla myös istutuksia. Viherpiha tulee sijoittaa toisen kerroksen tasolle.
- o o o o** Säilytettävä/istutettava puuviiva.

### YLEISET MÄÄRÄYKSET

- AL -korttelialueelle saa sijoittaa myös majoitus-, palvelu-, ravintola- ja palveluasumisen tiloja. Yleishyödylliseen toimintaan tarkoitettuja opiskelija- ja nuorisoaumisen tiloja saa korttelialueelle sijoittaa enintään 20% kokonaisrakennusoikeudesta.
- Korttelin katutasokerroksen tulee sijoittaa pääosin liike- ja palvelutiloja. Katutaso kerroskorkeuden tulee olla vähintään 4,5 metriä.
- AL-korttelialueelle on varattava rakennettua ja istutettavaa ulko-oleskelualueita 300 m<sup>2</sup> tai vähintään 5 m<sup>2</sup>/asunto. Ulko-oleskelualue voi sijoittua viherkannelle. Ulko-oleskelualueiden melutaso ei saa ylittää ohje- arvoa L<sub>aeq7-22</sub> 55 dB kello 7-22 välillä. Pihan oleskelualueet tulee suojata aidoin tai rakentein siten, että melun ohjearvot eivät ylitä.
- Rakennuksen kadunpuoleisten parvekkeiden tulee olla sisäänvedettyjä tai ns. ranskalaisia parvekkeita. Parvekkeiden tulee olla lasitettu ja lasituksella tulee saavuttaa parveketilaan 15 dB:n ääneneristys. Seitsemännessä kerroksessa parvekerakenteiden tulee olla vähintään 0,5 metriä pääjulkisivupinnasta sisään vedettyjä. Lasitettuja parvekkeita ei lasketa kerrosalaan.
- Julkisivut tulee toteuttaa laadukkaasti, keskustarakentamiseen sopivilla materiaaleilla. Ensimmäisen kerroksen kadun puoleisen julkisivun tulee olla pääosin ikkunapintaa ja umpiosat kivilaattaa. Julkisivut tulee elävöittää julkisivuja on jäseneltävä esimerkiksi sisäänkäyntien syvennyksillä.
- Rakennusmassat tulee yhdistää kokonaisuudeksi yhtenäisillä julkisivualueilla. Asuinkerrosten julkisivujen tulee olla rapattuja ja toteutettu ilman näkyviä elementtisaumoja. Julkisivut tulee käsitellä muurimaisena pintana, jota on rytmittetty väri- tai materiaalitehostein.
- Rakennuksen ulkoseinien, ikkunoiden ja ilmanvaihtouukkojen sekä muiden rakenteiden ääneneristävyyden liikenne- ja ilmanvaihtokojien melua vastaan on oltava vähintään 35 dBA.

## POISTUVA KAAVA

- K** Liike- ja toimistorakennusten korttelialue.
- 2640 Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
- 1/1 III Roomalainen numero osoittaa suurimman sallitun kerrosluvun. Murtoluku sen edessä osoittaa kellarikerroksessa sallitun kerrosalaan laskettavan rakennusoikeuden.
- (+115.60)** Rakennuksen julkisivupinnan ja vesikaton leikkauskohdan enimmäiskorkeus.

- AUTOPAIKAT:
1. 1 ap/ 60 kerros-m<sup>2</sup> Liike- ja toimistotilat
  2. 1 ap/150 kerros-m<sup>2</sup> Hotellitoiminta. Hotellitoiminnoksi autopaikkamitoituksessa luetaan majoitustilojen lisäksi hotelliin käytössä olevat ravintola-, keittiö-, kokous- ja aulatilat.
  3. 1 ap/ 90 kerros-m<sup>2</sup> Ravintolatilat
  4. 1 ap/ 75 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 nuorisoauminen

Korttelialueelle ei saa rakentaa maanpäällistä pysäköintihallia eikä maanpäällisiä autopaikkoja.

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

Autopaikkojen lukumäärää määriteltäessä kunkin porrashuoneen 15 kerros-m<sup>2</sup> ylittävää osaa ei tarvitse ottaa huomioon. Porrashuonekäytävät määritetään osaksi porrashuonetta.

Polkupyörille ja uikouivälaineille tulee järjestää säilytystilaa 1,5 m<sup>2</sup> /asunto esteettömästi saavutettaviin tiloihin ja 50% tiloista tulee sijoittua tasolle, joka on saavutettavissa esteettömästi käyttämättä hissiä. Muiden 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 järjestäminen sisäpihan puoleisista asunnoista kadun tasolle.

Kaava-alue sijaitsee 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. Talotekniikkaan liittyviä tiloja ja vaakaputkistoja ei saa sijoittaa vesikattopinna yläpuolelle.

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.

Tonttiliittymä sijoitetaan tontin 3 puoleiselle sivulle likimääräiseen korkoon +99.9 ja tasolta tulee olla mahdollista järjestää ajoyhteys kulkurasititeella tasolle +98.9 tontin 3 kellaritiloihin. Tasolta +99.9 tulee jättää varaus ajoyhteydelle mahdolliseen torin alle rakennettavaan pysäköintilaitokseen.

Tontille rakennettavat jalankulkualueet tulee toteuttaa laatutasoltaan vähintään ympäröiviä jalankulkualueita vastaavalla materiaailla.

Korttelin 13 tontin 4 rakennuksesta tulee laatia rakennushistoriallinen inventointi ennen purkamista.

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

## LAPPEENRANNAN KAUPUNKI

### ELINVOIMAN JA KAUPUNKIKEHITYKSEN TOIMIALA

#### Kaupunkisuunnittelu

## ASEMAKAAVAN MUUTOS

**2 Keskus**  
**Kortteli 13**  
**Tontti 4, osalle katualueita**

Lappeenrannassa 19. 10. 2017 Maarit Pimiä, kaupunginarkkitehti

Pohjakartta täyttää maankäyttö- ja rakennuslain 323/11.4.2014 vaatimukset

Lappeenrannassa 5. 9. 2016 Riitta Puurtinen, kaupungingeodeetti

Tasokoordinaattijärjestelmä ETRS89 - GK28 Korkeusjärjestelmä N2000

Vahvistanut	Ennakkokuuleminen 29.6.-14.8.2017
	Kaup.keh. Iik
	KH
	Nähtävillä
	KV
	Valmistelija H-MM Piirtänyt KH
	Mittakaava 1:500 Työ nro K2602