

POISTUVA KAAVA

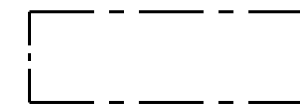
- AL** Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue.
- Y** Yleisten rakennusten korttelialue.
- 2600** Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
- 1400+350** Lukusarja jossa ensimmäinen luku ilmoittaa sallitun kerrosalan neliömäärän ja toinen luku kellarikerroksessa sallitun pääkäyttötarkoituksen mukaisen kerrosalan neliömetreinä.
- II** Roomalainen numero osoittaa suurimman sallitun kerrosluvun.
- 2/3 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.
- Eri asemakaavamääräysten alaisten alueenosien välinen raja.
- map2** Pihamaan osa, jonka alle saa sijoittaa autopaikkoja sekä varastotilaa, jota ei lasketa rakennusoikeuteen.
- +113,0** Rakennuksen julkisivupinnan ja vesikaton leikkauskohdan ylin korkeusasema.
- u** Merkinnällä u varustettu rakennusosan osa on jätettävä rakentamatta ensimmäisen kerroksen osalta.

ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

- AL** Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue.
- ALY** Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue sekä yleisten rakennusten korttelialue.
- 3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
- Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
- Osa-alueen raja.

3 KYLPLY 10 4900 VI

1/1r IV I u1/2



Kaupunginosan numero.

Kaupunginosan nimi.

Korttelin numero.

Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

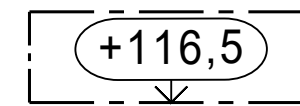
Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.

Murtoluku roomalaisen numeron edessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennusalueelle merkityn rakennusosan alasta saa rakennuksen ensimmäisessä kerroksessa, joka tulee sijoittaa rinteeseen, käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi.

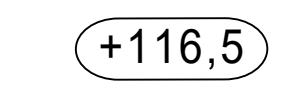
Murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta ullakon tasolla saa käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi.

Rakennusala.

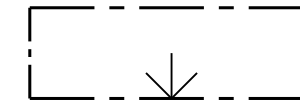
Rakennuksen harjansuuntaa osoittava viiva.



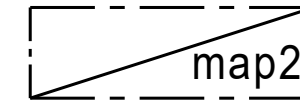
Rakennuksen julkisivupinnan ja vesikaton leikkauskohdan ylin korkeus-asema.



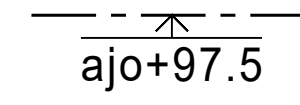
Rakennuksen vesikaton ylimmän kohdan korkeusasema.



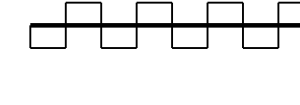
Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.



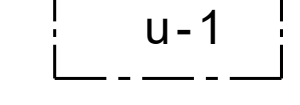
Maanalainen tila, johon saa sijoittaa autojen säilytyspaikan kahteen kerrokseen sekä varasto- ja väestönsuojatiloja. Kellarikerroksen läpikäytöt ja kulkuyhteydet korttelin muille tonteille on turvattava ja sovitettava rasitesopimuksilla.



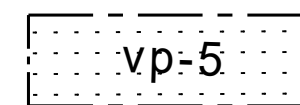
Maanalaisiin tiloihin johtavan liittymän korko ja likimääräinen sijainti.



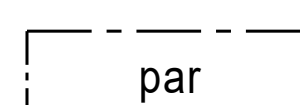
Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.



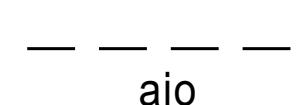
Uloke, jonka kohdalla rakennuksen ensimmäinen kerros on jätettävä rakentamatta.



Rakennusala, jolle saa sijoittaa viherpihan. Viherpiha tulee toteuttaa rakennettuna oleskelualueena, jossa tulee olla myös istutuksia. Viherpiha voi sijoittua myös vesikaton tasolle.



Parvekkeen rakennusala.



Ajoyhteys, sijainti ohjeellinen.

YLEISET MÄÄRÄYKSET

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

Korttelin katutasokerroksessa kadunpuoleisiin tiloihin tulee sijoittaa pääosin liiketiloja.

AL- ja ALY-korttelialueelle on asuinrakennuksen tontille varattava rakennettava ja istutettavaa leikki- ja ulko-oleskelualueita vähintään 50 m²:n yhtenäinen alue ja vapaan tilan tulee olla vähintään 4 metriä leveä. Ulko-oleskelualue voi sijoittua kansirakenteelle tai vesikatolle. Ulko-oleskelualueiden melutaso ei saa ylittää ohje- arvoa L_{aeq22-7} 55 dB kello 7-22 välillä eikä yömelun ohjearvoa L_{aeq22-7} 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 terassien tulee olla lasitettuja. 6. kerroksen terassien lasituksen tulee olla sisäänvedetty lasituksen alapuolella sijaitsevien julkisivurakenteiden linjasta vähintään 0,5 metriä ja terassiosalla tulee olla päävesikatosta poikkeava erillinen vesikattorakenne. Lasitettuja parvekkeita ei lasketa kerrosalaan. Valta- ja Raatimiehenkadun puoleisilla julkisivuilla parvekkeiden ääneneristävyyden liikennemelua vastaan tulee olla vähintään 7 dBA.

ALY-korttelialueilla päävesikaton kaltevuus tulee olla noin 40 astetta vähintään 7 metrin etäisyydelle korttelin ulkorajojen julkisivuista.

Rakennuksen julkisivut tulee toteuttaa laadukkaasti, keskustarakentamiseen sopivin materiaalein. Julkisivujen tulee olla toteutettu ilman näkyviä elementisaumoja.

Ensimmäisen kerroksen kadunpuoleisten julkisivujen tulee olla pääosin ikkuna- tai lasipintaa ja ensimmäisen kerroksen osalla kivirakenteisen julkisivumateriaalin tulee poiketa ylempien kerrosten materiaalista. Raatimiehenkadun puoleisen julkisivun tulee olla sisään vedetty noin 2,4 metriä 1. kerroksen osalta.

Kadunpuoleiset rakennuksen sisäänkäynnit tulee toteuttaa vähintään 1,5 metriä kiinteistön rajasta sisään vedetyillä syvennyksillä ja katurakenteen sekä sisäänkäyntien väliset korkeuserot tulee tasata kiinteistön rajojen sisäpuoleisilla rakenteilla.

Rakennuksen ulkoseinien, ikkunoiden ja ilmanvaihtventtiilien sekä muiden rakenteiden ääneneristävyyden liikennemelua vastaan on oltava vähintään 35 dBA Valta- ja Raatimiehenkadun puoleisilla julkisivuilla.

Talotekniikkaan liittyvät tilat ja putkistot tulee sijoittaa yhtenäisen vesikattorakenteen alapuolelle.

Asuinhuoneiden ikkunoiden tulee sijoittua siten, että asuinhuoneiden pääikkunan edessä on rakentamaton tilaa vähintään 8 metriä, kuitenkin asunnon oma parveke saa sijaita alueella.

Tontilla 6 tulee mahdollistaa ajoyhteys Raatimiehenkadulta tontille 5 likimääräisillä tasoilla +101,8 ja tontilla 5 tulee mahdollistaa ajoyhteys Anni Swanin kadulta tontille 6 likimääräisillä tasoilla +105,5. Mikäli maanalainen autojen pysäköintitaso rakennetaan, tulee tontin 58 kellarin likimääräiseltä tasolta +97,5 rakenteellisesti mahdollistaa ajoyhteys tontille 6, tontilla 6 tulee rakenteellisesti mahdollistaa ajoyhteys tontille 5 likimääräisillä tasoilla +98,8 ja tontilla 5 tulee rakenteellisesti mahdollistaa ajoyhteys tontille 6 likimääräisillä tasoilla +98,8. Mikäli maanalainen autojen pysäköintitaso tai -tasot rakennetaan, tulee tontin 5 kellarin likimääräisiltä tasoilla +99,2 ja 102,2 rakenteellisesti mahdollistaa ajoyhteyden rakentaminen P-Pormestarin pysäköintitasoille. Ajoyhteyksien vapaa korkeus tulee olla vähintään 2,3 metriä.

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

Rakennusluvun yhteydessä tulee esittää selvitys hulevesien hallinnasta ja johtamisesta. Selvityksen pohjalta laadittava hulevesien hallintasuunnitelma ja toteutus tulee laatia Lappeenrannan kaupungin hulevesien hallintaohjelman periaatteiden mukaisesti. Selvityksessä tulee huomioida hulevesien hallinta erityisesti tulvatilanteissa.

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

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

Kaava-alue kuuluu 1E-luokan pohjavesialueeseen. Alueella on kielletty sellainen rakentaminen ja muut toimenpiteet, joista voi aiheutua ympäristönsuojelulain (pohjaveden pilaamiskielto ja maaperän pilaamiskielto) tarkoittamia seurauksia. Toimenpiteet, joista voi aiheutua vesilain 3 luvun mukaisia seurauksia, kuten vaikutuksia pohjaveden laatuun tai määrään, ovat kiellettyjä ilman vesilain mukaista lupaa. Tehtaassa rakennustöitä pohjavesialueella on kiinnitettävä erityistä huomiota pohjaveden pilaantumisen estämiseksi.

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

Rakennusten kellaritilojen liittäminen viemäriverkkoon saattaa edellyttää kiinteistökohtaisia pumppaamoja.

Alueella saattaa esiintyä pilaantuneita maa-aineksia. Tonttien 5, 6 ja 58 osalta tulee laatia selvitys perustamis- ja pohjaolosuhteista.

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

AL- ja ALY-kortteleissa polkupyörille ja ulkoiluvälineille tulee järjestää säilytystilaa 1 m² / 25 asuntojen kerros-m² esteettömästi saavutettaviin tiloihin ja vähintään 50% tiloista tulee sijoittua tasolle, joka on saavutettavissa esteettömästi käyttämättä hissiiä. Opiskelija-asunnoille tulee järjestää yksi polkupyörän säilytyspaikka / asukas.

AUTOPAIKKOJEN LASKENTANORMIT:

- | | | |
|----|--------------------------------|---|
| 1. | 1 ap/ 90 kerros-m ² | Liike- ja toimistotilat |
| 2. | 1 ap/250 kerros-m ² | Hotellitoiminta. Hotellitoimintoiksi 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 kerrosala 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 lasketun autopaikkojen laskennallisesta määrästä.

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

LAPPEENRANNAN KAUPUNKI
ELINVOIMAN JA KAUPUNKIKEHITYKSEN TOIMIALA
Kaupunkisuunnittelu

ASEMAKAAVAN MUUTOS
3 Kylpylä
Kortteli 10, tontit 5, 6 ja 58.

Lappeenrannassa	3.6.2022	Maarit Pimiä, kaupunginarkkitehti
Pohjakartta täyttää maankäyttö- ja rakennuslain 323/11.4.2014 vaatimukset		
Lappeenrannassa	30.5.2022	Riitta Ruutainen, kaupungingeodeetti
Tasokoordinaattijärjestelmä ETRS89 - GK28 Korkeusjärjestelmä N2000		
Vahvistanut	Ennakkokuuleminen 16.6 - 15.7.2022	
	Kaupunkikehitys Itk	
	KH	
	Nähtävillä	
	KH	
	KV	
Valmistelijat JL, KK	Suunnittelija KH	
Mittakaava 1:500	Työ nro K2762	

LUONNOS
3.6.2022

