

POISTUVA KAAVA

- ALK 1** Yhdistettyjen liike- ja asuunkerrostalojen korttelialue, jolle saa rakentaa asuntoja rakennettavaksi sallitusta kerrosalasta.
- AL** Liikerakennusten korttelialue.
- 1800** Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
- II** Roomalainen numero osoittaa suurimman sallitun kerrosluvun. Murtoluku sen edessä osoittaa kellarikerroksessa sallitun kerrosalaan laskettavan rakennusoikeuden.
- +110,25** Rakennuksen julkisivupinnan ja vesikatot leikkauksen enimmäiskorkeus.
- ma1** Maanalaista tila, jota saa käyttää kellaritilana ja autojen pysäköintiin.

ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

- AL** Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue.
- P-1** Palvelurakennusten korttelialue. Alueelle saa sijoittaa ravintola- ja kokoustilastoja sekä kulttuuritoimintaa palvelevia tiloja.
- VP** Puisto.
- 3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
- Kaupungin- tai kunnanosan raja.
- Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
- Osa-alueen raja.
- 3** Kaupunginosan numero.
- KYLP 9** Kaupunginosan nimi.
- 9** Korttelin numero.
- 62** Sitovan tonttijako mukaisen tontin raja ja numero.

- X** Rakennukseen jätettävä kulkuaukko, sijainti on ohjeellinen.
- p** Pysäköimispaikka.
- Aukio/tori.
- T** Ohjeellinen rakennusala, jolle saa sijoittaa taksiaseman.
- vp-6** Rakennusala, jolle saa sijoittaa viherpinnan. Viherpiha tulee toteuttaa rakennettuna oleskelualueena, jossa tulee olla myös istutuksia.
- o o o o** Säilytettävä/istutettava puurivi.
- +99,8** Maanpinnan likimääräinen korkeusasma.
- ajo** Ohjeellinen ajoyhteys.
- Katu.

Talotekniikkaan liittyvät tilat tulee sijoittaa kerroksiin. Ilmanvaihtolaitteiden vaakaputkistoja ei saa sijoittaa vesikattopinnan yläpuolelle. Autojen pysäköintitilojen savunpoiston edellyttämät rakenteet saa sijoittaa vp-6 alueelle, rakenteita ei lasketa kerrosalaan.

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.

Tonteista 62 ja 65 ensimmäiseksi rakentuvan tulee rakentaa 2,4 metriä korkea rakentamismääräykset täyttävä ajoluiska maanpinnan tasolta tontin 59 likimääräiselle kellaritilojen tasolle +99,0 ja tonteista myöhemmin rakentuvalla sekä tontilla 59 on oikeus käyttää ajoluiskaa kulkurasitteella. Tontin 65 kautta tulee rakentaa 4 metriä leveä ajoyhteys tontille 59 kellarin likimääräisellä tasolla +99,0 ja sallia kulkeminen tontille 59 kulkurasitteella. Tontille 62 ja 65 ei saa järjestää ajoyhteyttä kulkemalla tonttien 63 tai 64 kautta.

Tonttien 63 ja 64 likimääräisellä tasolla +99,8 sijaitsevalle rajalle ei saa rakentaa tontteja toistaan erottavaa aitaa ja piha-alue on tonttien yhteiskäytössä 3 metrin etäisyydelle tonttien välisestä rajasta mitattuna yhteiskäyttöä osoittavan kaavamerkinnän (JK-2) alueella.

Tontin 65 likimääräiselle tasolle +102,2 saa rakentaa korkeintaan viisi autoa paikkaa ja loput tonttien 62 ja 65 autoa paikkoja tulee sijoittaa kellarikerroksiin tai pysäköintialtosiin.

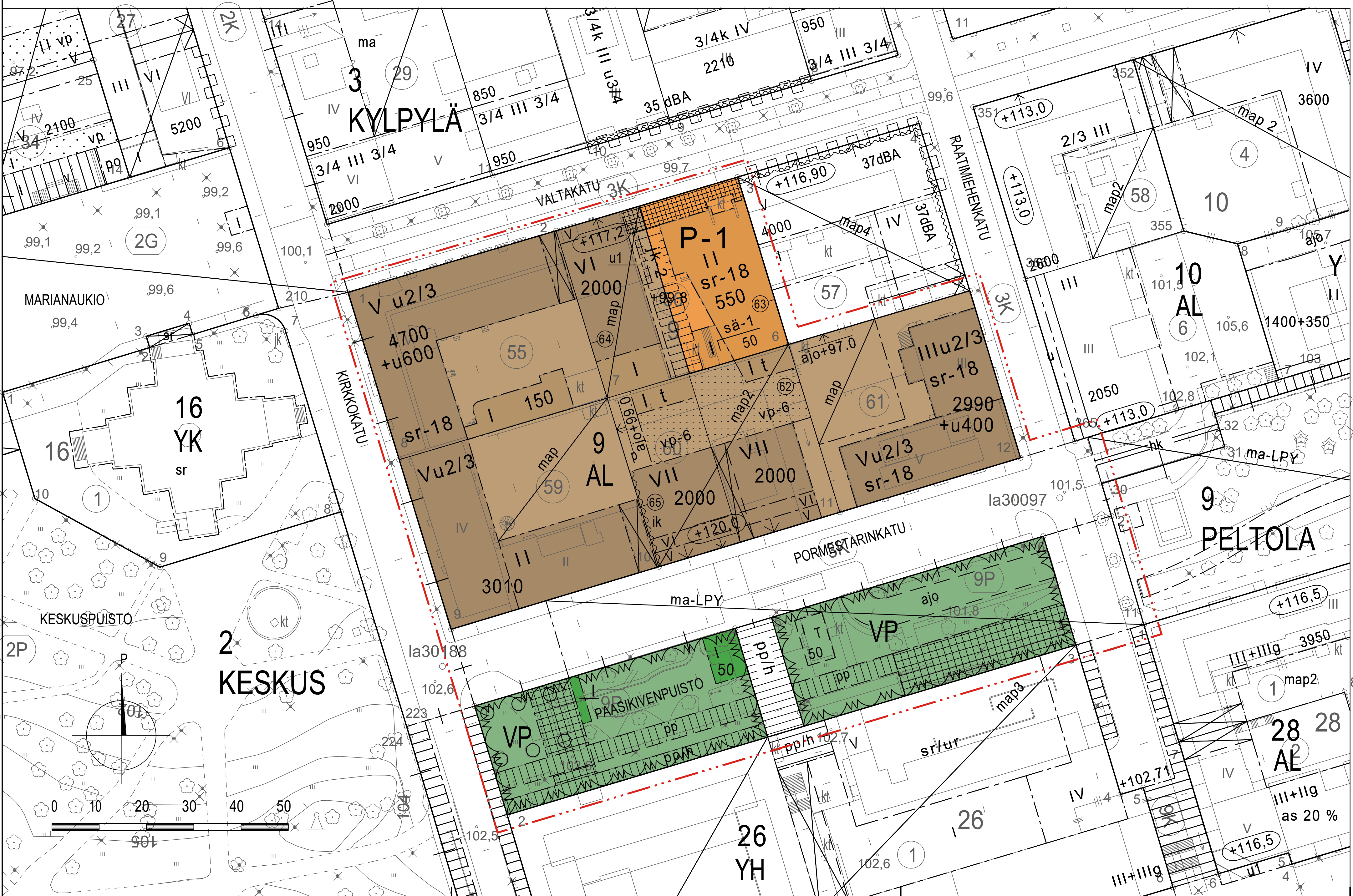
Tontilla 64 tontin 55 suuntaan alle 4 metrin etäisyydelle rajasta rakentuvien ikkunoiden tulee täyttää Suomen rakentamismääräyskokoelman mukaiset paloneristysvaatimukset ja niille tulee perustaa rasite.

Korttelin 9 tonttien 56 ja 60 purettavista rakennuksista tulee laatia Etelä-Karjalan museon hyväksymä rakennushistoriallinen inventointi ennen purkamista.

Korttelialueelle saa rakentaa kiinteistökohtaisia muuntamoita. Muuntamoiden tulee sijaita rakennusten sisällä. Vähintään yksi 4x5 metrin muuntamo tulee sijoittaa Pormestarinkadun puolelle rakentuvan rakennukseen.

Paasikivenpuiston alueella sijaitsee laaja infraverkosto ja tämän siirto tulee huomioida yleisen maanalaisten pysäköintialtosten suunnittelussa.

Jalankulkualueilla huoltoajo on sallittu.



- PORMESTAR** Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.
- 2000** Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
- +u600** Luku osoittaa nelioimetreinä, kuinka suuren osan rakennuksen ullakkokerroksesta saa kerrosalaneliömetreinä ilmoitetun kerrosalan lisäksi käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi.
- VII** Roomalainen numero osoittaa rakennuksen, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
- V u2/3** Murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa ulakon tasolla käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi.
- Rakennusala.
- sr-18** Suojeltava rakennus. Rakennusta ei saa purkaa. Rakennuksessa voidaan tehdä toiminnan vaatimia muutoksia. Korjaus- ja muutostöiden tulee olla sellaisia, että rakennuksen historiallisesti arvokas ja ympäristön kannalta merkittävä luonne säilyy. Korjaus- ja muutostöissä tulee käyttää alkuperäisiä rakennusosia vastaavia materiaaleja. Rakennuksessa tehtävistä korjaus- tai muutostöistä on pyydyttävä museoviranomaisen lausunto.
- sä-1** Rakennuksen osa, jonka saa purkaa ja korvata uudella rakennusosalla. Uuden rakennusosan tulee mitatusuhteiltaan noudattaa poistuvaa rakennuksen osaa ja muodostaa suojeltavan rakennuksen kanssa toiminnallisesti yhtenäisen kokonaisuus.
- t** Rakennusala, jolle saa sijoittaa talousrakennuksen.
- +117,2** Rakennuksen julkisivupinnan ja vesikatot leikkauksen ylin korkeusasma.
- Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.
- u1** Uloke, jonka kohdalla rakennuksen ensimmäinen kerros on jätettävä rakentamatta. Ulokkeen alikuukorkeus tulee olla vähintään 3,4 metriä.
- map** Maanalaista tila pysäköintiä varten.
- map2** Maanalaista tila, johon saa sijoittaa autojen säilytyspaikan kahteen kerrokseen sekä varasto- ja väestönsuojatiloja. Kellarikerroksen läpimätkä ja kulkuyhteydet korttelin muille tonteille on turvattava ja sovitava rasitesopimuksilla.
- ma-LPY** Maanalaista yleinen pysäköintialtost.
- ajo+99,0** Maanalaista tiloihin johtavan liittymän korko ja likimääräinen sijainti.
- ik** Merkintä osoittaa rakennusalan sivun, jonka puoleiseen rakennuksen seinään ei saa sijoittaa ikkunoita.
- jk-2** Jalankululle ja huoltoajolle varattu alueen osa, joka on alueeseen rajoittuvien tonttien yhteiskäyttöaluetta.
- pp** Ohjeellinen jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa.
- pp/h** Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu, jolla huoltoajo on sallittu.

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

Korttelin katutasokerrokseen tulee sijoittaa kadun puoleiselle rakennuksen osalle pääosin liike- ja palvelutiloja.

AL-korttelialueelle on asuinrakennuksen tontille varattava rakennettua ja istutettavaa leikki- ja ulko-oleskelualueita vähintään 50 m²:n yhtenäinen alue ja vapaan tilan tulee olla vähintään 4 metriä leveä. Ulko- oleskelualueen saa sijoittaa viherkannelle. Ulko-oleskelualueiden melutaso ei saa ylittää ohje- arvoa L_{eq,7-22} 55 dB kello 7-22 välillä eikä yömelun ohjearvoa L_{eq,22-7} 45 dB kello 22-7 välillä. Pihan oleskelualueet tai melua aiheuttavat laitteet tulee suojata aidoin tai rakentain siten, että melun ohjearvot eivät ylitä.

Rakennuksen kadunpuoleisten parvekkeiden tulee olla sisäänvedettyjä tai ns. ranskalaisia parvekkeita. Parvekkeiden ja terrassien tulee olla lasitettu, ranskalaisia parvekkeita ei tule lasittaa. 6. ja 7. kerroksen terrassien lasituksen tulee olla sisään vedetty lasituksen alapuolella sijaitsevasta julkisivulinjasta vähintään 0,5 metriä. Tonteista 62 ja 65 myöhemmin rakentuvan tulee sovittaa terrassin kaiteen ja katon rakenteet aiemmin rakentuneen kanssa samaan korkeusasmaan. Lasitetut parvekkeita ei lasketa kerrosalaan.

Julkisivut tulee toteuttaa laadukkaasti, keskustarakentamiseen sopivien materiaalien. Julkisivujen tulee olla toteutettu ilman näkyviä elementtisaumoja. Ensimmäisen kerroksen kadun puoleisen julkisivun tulee olla pääosin ikkunapintaa ja umpiosat kiivaattaa. Katutason elävöittämiseksi julkisivuja on jaonnettava esimerkiksi sisäänkäyntien syvennyksillä. Julkisivuissa tulee korostaa arkkitehtuurisella aiheella 5. kerroksen vaihtumista 6. kerrokseen.

Rakennuksen ulkoseinien, ikkunoiden ja ilmanvaihtoaukkojen sekä muiden rakenteiden ääneneristävyyden liikenne- ja ilmanvaihtokojien melua vastaan on oltava vähintään 35 dBA.

Tilat jotka eivät ole pääkäyttötarkoituksen mukaisia tiloja ja joiden lattiapinta on maanpinnan alapuolella, eivät muodosta kerrosta eikä tiloja lasketa mukaan kerrosalaan.

AUTOAUKKOJEN LASKENTANORMIT:

- 1. 1 ap/ 90 kerros-m² Liike- ja toimistotilat
- 2. 1 ap/250 kerros-m² Hotellitoiminta. Hotellitoimintoihin autoaikkamitoituksessa luetaan majoitusilojen lisäksi hotellin käytössä olevat ravintola-, keittiö-, kokous- ja aulatilat.
- 3. 1 ap/ 90 kerros-m² Ravintolatilat
- 4. 1 ap/100 kerros-m² Asunnot
- 5. 1 ap/180 kerros-m² Palveluasuminen
- 6. 1 ap/180 kerros-m² Yleishyödylliseen toimintaan tarkoitettu opiskelija- ja nuorisuasuminen

Autoaikkajien 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 porrashuoneita.

Jos autoaikkajia sijoitetaan nimeämättöminä läheiseen kaupungin omistamaan tai hallinnoimaan pysäköintialtosteen, voidaan niiden määrästä siitä osin vähentää 30%.

Yksi asukkaiden käyttöön tuleva yhteiskäyttöauton paikka korvaa 5 pysäköintipaikkaa ja yhteiskäyttöön osoitettujen autoaikkajien tulee sijoittaa tontille. Yhteiskäyttöön osoitettujen autoaikkajien laskennallinen osuus saa olla enintään 25% kerrosalasta laskettujen autoaikkajien laskennallisesta määrästä.

Tontilla 63 ei ole autoaikkajien rakentamismääräyksiä.

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

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). Maanalaisten paikoituslaitosten suunnittelussa tulee huomioida ja selvittää rakentamisen vaikutukset pohjaveden pinnan tasoon sekä tarvittaessa vaikutukset pohjaveden virtausuuntiin.

LAPPEENRANNAN KAUPUNKI	
ELINVOIMAN JA KAUPUNKIKEHITYKSEN TOIMIALA	
Kaupunkisuunnittelu	
ASEMAKAAVAN JA TONTTIIJAON MUUTOS	
3 Kylpylä	
Kortteli 9, tontit 55, 56, 59, 60, 61 ja osalle katualuetta.	
9 Peltola	
Osalle puisto- ja katualuetta.	
MUODOSTUU	
3 Kylpylä, kortteli 9, tontit 55, 59, 61, 62, 63, 64 ja 65	
sekä katualueet.	
9 Peltola puisto- ja katualueet	
TONTTIIJAON MUUTOS	
3 Kylpylä, kortteli 9, tontit 56 ja 60.	
TONTTIIJAOLLA MUODOSTUU	
3 Kylpylä, kortteli 9, tontit 62, 63, 64 ja 65.	
Lapteenrannassa 19.8.2020	Maarit Pimiä, kaupunginarkkitehti
Pohjakartta täyttää maankäyttö- ja rakennuslain 323/11.4.2014 vaatimukset	
Lapteenrannassa 17.8.2020	Riitta Ruutainen, kaupungingeodeetti
Tasokoordinaattijärjestelmä ETRS89 - GK26 Korkeusjärjestelmä N2000	
Vahvistanut	
Ennakkokuuleminen 14.2. - 9.3.2018	
Kaup. keh. ik	
KH 5.11.2019	
Nähtävillä 7.11. - 9.12.2019	
KV	
Valmistelija KH	Piirtänyt KH
Mittakaava 1:500	Työ nro K2619