

### POISTUVA KAAVA JA MÄÄRÄYKSET

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

# KYLPY

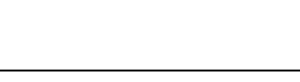
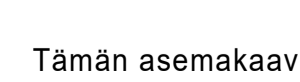
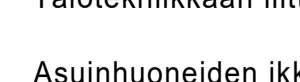
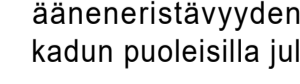
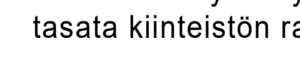
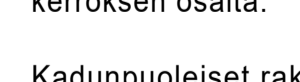
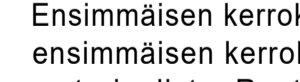
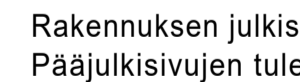
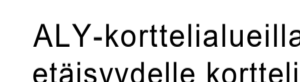
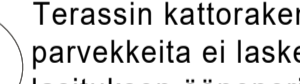
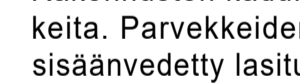
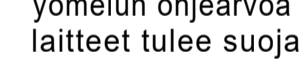
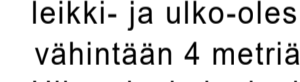
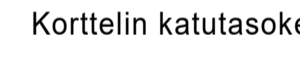
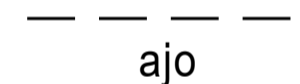
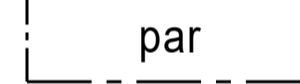
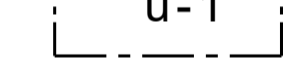
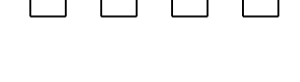
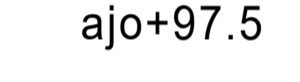
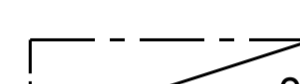
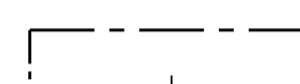
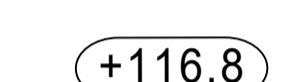
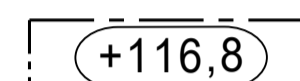
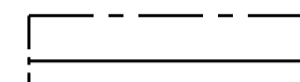
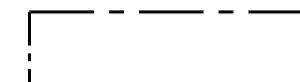
# 10

# 5700

# VI

# 1/1r IV

# VI 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 korkeusasema.

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.

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 rakennettua ja istutettavaa leikki- ja ulko-oleskelualueutta vähintään 50 m<sup>2</sup>:n yhtenäisen alue ja vapaan tilan tulee olla vähintään 4 metriä leveä. Ulko- oleskelualue voi sijoittua kansirakenteelle tai vesikatolle. Ulko-oleskelualueiden melutaso ei saa ylittää ohje- arvoja L<sub>aeq7-22</sub> 55 dB kello 7-22 välillä eikä yömelun ohjearvoa L<sub>aeq22-7</sub> 45 dB kello 22-7 välillä. Pihan oleskelualueet tai melua aiheuttavat laitteet tulee suojata aidoin tai rakentein siten, että melun ohjearvot eivät ylitä.

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. Vesikatot ja julkisivun leikkauskohdan määrätty korkeusasema vastaa kaiderakenteen yläreunaa. Terassin kattorakenteen tulee olla päävesikatosta poikkeava ja erillinen rakenne. 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 kivimateriaalein. Pääjulkisivujen tulee olla toteutettu ilman näkyviä elementtisaumoja.

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

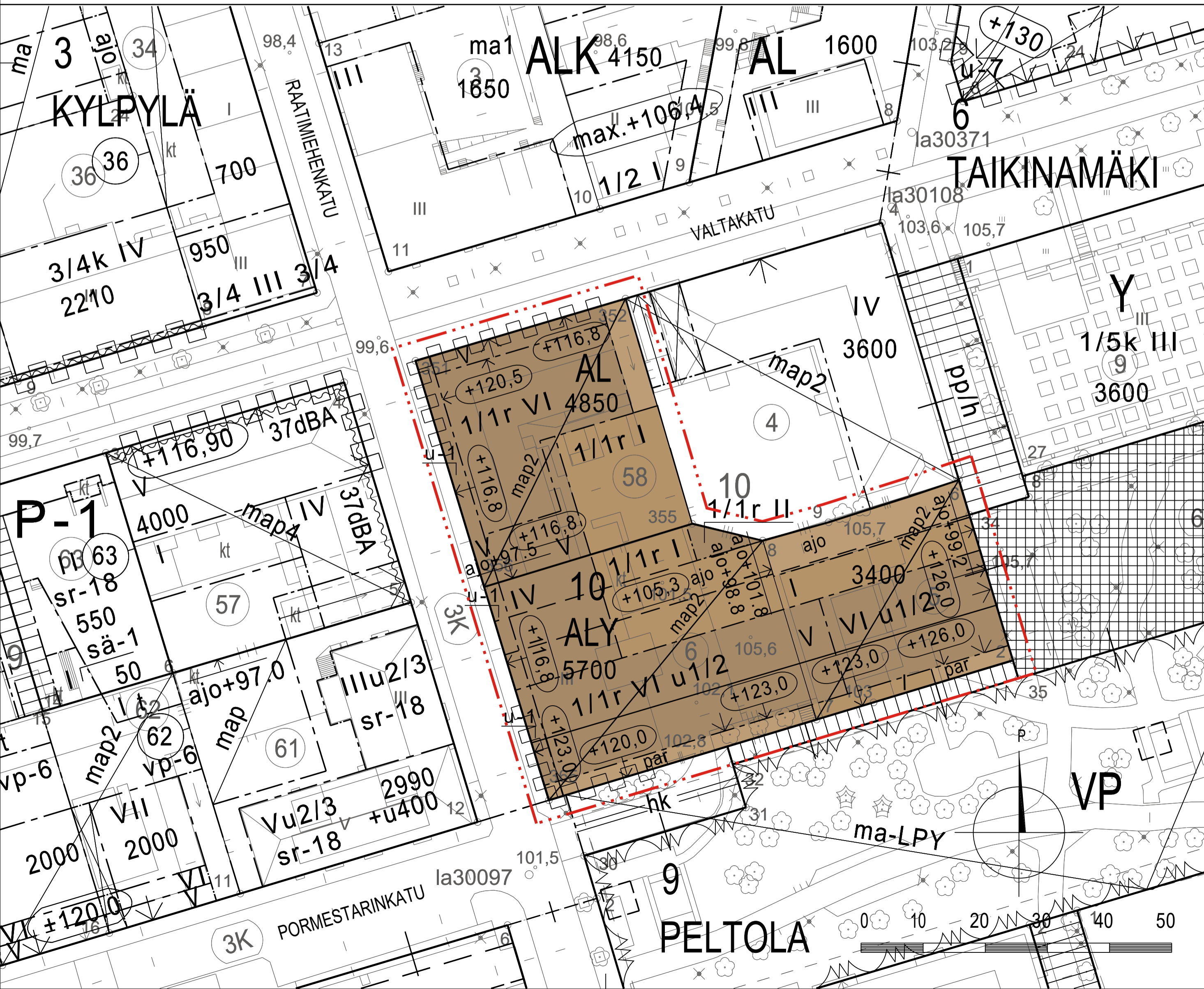
Kadunpuoleiset rakennuksen sisäänkäynnit tulee toteuttaa vähintään 1,5 metriä kiinteistön rajasta sisään vedetyillä syvennyksillä ja katurakenteen sekä sisäänkäyntien väliset korkeuserot tulee tasata kiinteistön rajojen sisäpuoleisilla rakenteilla.

Rakennuksen ulkoseinien, ikkunoiden ja ilmanvaihtoventtiilien 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 sijoittaa siten, että asuinhuoneiden pääikkunan edessä on rakentamaton tilaa vähintään 8 metriä, kuitenkin asunnon oma parveke saa sijaita alueella.

Tämän asemakaavan alueelle myönnettävistä rakennus- ja toimenpideluvista on pyydettävä lausunto kaupunkivaltuustoyöryhmältä.



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 tasoilta +99,2 ja 102,2 rakenteellisesti mahdollistaa ajoyhteyden rakentaminen P-Pormestarin pysäköintilaitoksen pysäköintitasoille. Ajoyhteyksien vapaa korkeus tulee olla vähintään 2,3 metriä.

Rakennusluvan 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 pilaamiskiello ja maaperän pilaamiskiello) tarkoittamia seurauksia. 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.

Paloteknisiä ratkaisuja suunniteltaessa on korttelin tontteja käsiteltävä yhtenä kokonaisuutena riittävän turvallisuuksaan saavuttamiseksi. Suunnittelussa tulee huomioida asukaiden omatoimisen pelastautumisen järjestämisen 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.

Mikäli asunnon ikkunat sijoittuvat ainoastaan etelään puoleisille julkisivuille, tulee asunto varustaa koneellisella viilennyksellä.

Kaava-alue on ympäristöriskejä aiheuttavan laitoksen konsultointivyyhykkeellä. Rakennusten rakennuslupaa haettaessa tulee esittää suunnitelma pelastustoimenpiteistä huomioiden alueen turvallisuusriskejä ja pyytää Tukes:n ja aluepelastuslaitoksen lausuntoa.

AL- ja ALY-kortteleissa polkupyörille ja ulkoiluvälineille tulee järjestää säilytystilaa 1 m<sup>2</sup> / 25 asuntojen kerros-m<sup>2</sup> 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 <sup>2</sup>	Liike-, toimisto- ja ravintolatilat
2.	1 ap/250 kerros-m <sup>2</sup>	Hotellitoiminta. Hotellitoiminoiksi autopaiikkamitoituksessa luetaan majoitustilojen lisäksi hotellin käytössä olevat ravintola-, keittiö-, kokous- ja aulatilat.
3.	1 ap/100 kerros-m <sup>2</sup>	Asunnot
4.	1 ap/180 kerros-m <sup>2</sup>	Palveluasuminen
6.	1 ap/180 kerros-m <sup>2</sup>	Yleishyödylliseen toimintaan tarkoitettu opiskelija- ja nuorisotasuminen

Autopaikkojen lukumäärää määriteltäessä ulkoseinän 250 mm ylittävää osaa, kunkin porrashuoneen 15 kerros-m<sup>2</sup> ylittävää osaa ja aputilojen sekä autojen säilytykseen rakennetun rakennusosan kerrosalaa ei tarvitse ottaa huomioon autopaiikkojen laskennassa. Porrashuoneikäytävät määritetään osaksi porrashuonetta.

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

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

### LAPPEENRANNAN KAUPUNKI

#### ELINVOIMAN JA KAUPUNKIKEHITYKSEN TOIMIALA

Kaupunkisuunnittelu

---

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

---

Lappeenrannassa 17.8.2022	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 24.8.2022
	KH
	Nähtävillä
	KH
	KV
Valmistelija JL, KK	Suunnittelija KH
Mittakaava 1:500	Työ nro K2762