

## POISTUVA KAAVA JA MÄÄRÄYKSET

- KL-2** Liikerakennusten korttelialue hotellitoimintaa varten.
- 10500** Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
- IX+IIlg** Roomalainen numeron osoittaa rakennuksen, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun likimääräisestä tasosta +105,7 lukien. Kirjaimen g edessä oleva roomalainen numero osoittaa likimääräisen tason +105,7 alapuolella sallittujen kerrosten määrän.
- u4** Jalankulkutasossa jätettävä yleiselle jalankululle varattu kulkuaukko.
- u4** Katualueen osa, jolle saa rakentaa viereisellä korttelialueella sijaitsevaan rakennukseen liittyvään ulokkeen. Ulokkeen kohdalla vapaa korkeus katutasoon jalankulkua varten on oltava vähintään 3,3 metriä.
- u4** Tasossa +105,9 oleva yleiselle jalankululle varattu lämmitetty ja katettu korttelialueen osa. Kulkuyhteyden sijainti on ohjeellinen eli kaavan mukaisesta rajauksesta voidaan poiketa. Jalankulun tulee olla avoinna päivittäin klo 7-21.

## ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

- KL** Liikerakennusten korttelialue.
- 3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
- Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
- 9** Kaupunginosan numero.
- PELTO** Kaupunginosan nimi.
- 31** Korttelin numero.
- 13100** Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
- IX+IIlg** Roomalainen numeron osoittaa rakennuksen, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun likimääräisestä tasosta +105,9 lukien. Kirjaimen g edessä oleva roomalainen numero osoittaa likimääräisen tason +105,9 alapuolella sallittujen kerrosten määrän. Tason +105,9 alapuolella oleviin kerroksiin saa sijoittaa pääkäyttötarkoituksen mukaisia tiloja sekä pysäköinti-, varasto- ja teknisiä tiloja.
- Rakennusala.
- +116,8** Rakennuksen julkisivupinnan ja vesikaton leikkauksen ylin korkeus-asema.
- +137,0** Rakennuksen rakenteiden ja laitteiden ylin korkeus-asema mitattuna merenpinnan tasolla.
- Yleiselle jalankululle varattu alueen osa.
- jk-3** Yleiselle jalankululle varattu alueen osa, joka tulee olla avoinna päivittäin klo 7-21.
- jk-1** Ohjeellinen yleiselle jalankululle varattu alueen osa, joka tulee rakentaa osittain tai kokonaan katetuksi tilaksi.
- u3** Likimääräisellä tasolla +99,0 sijaitseva katualueen osa, jolle on likimääräiseen tasoon +105,9 rakennettava jalankulkutasa. Alueelle saa rakentaa siihen liittyvään korttelialueen perustuksia, kuitenkin siten, että alueella säilyy likimääräisellä tasolla +99,0 vähintään 1,0 metriä leveä, kadun suuntainen kulkutila. Alueelle rakennettävien perustusten tulee olla pilareita, etäisyys toisistaan vähintään 7,5 metriä.
- u-6** Uloke, jonka kohdalla rakennuksen ensimmäisen kerros on jätettävä rakentamatta. Ulokkeen alikukkorkeus tulee olla vähintään 3,3 metriä.
- u-8** Uloke, jonka kohdalla rakennuksen kellarikerrokset ja ensimmäisen kerros on jätettävä rakentamatta. Ulokkeen alikukkorkeus tulee olla vähintään 3,3 metriä.
- u-9** Katualueen osa, jolle saa rakentaa viereisellä korttelialueella sijaitsevaan rakennukseen liittyvään ulokkeen. Ulokkeen kohdalla rakennuksen kellarikerrokset ja ensimmäinen kerros on jätettävä rakentamatta. Ulokkeen alikukkorkeus tulee olla vähintään 3,3 metriä.
- Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.

### YLEISET MÄÄRÄYKSET

- Korttelin maantasokerroksena on rakennettu torikansi likimääräisellä korkeus-aseamalla +105,9.
- Korttelin likimääräiselle tasolle +105,9 toritason kerroksen tiloihin tulee sijoittaa pääosin liike- ja ravintolatiloja.
- Toritason +105,9 alapuolelle sijoittuvista tiloista vain pääkäyttötarkoituksen mukaisten tilojen kerrosala lasketaan rakennusoikeuden mukaiseen kerrosalaan.
- Toritasokerroksen tasolla tulee järjestää jalankulkuyhteys korttelin luoteiskulmalta korttelin itärajalla sijaitsevalle kauppakäytävälle vähintään 3 metriä leveänä ja 2,5 metriä korkeana kulkuväylänä.
- Ulokkeiden kohdalla tulee rakentaa jalankulkutasa likimääräiselle tasolle +105,9.
- Jalankulkualueiden yläpuolelle on mahdollista sijoittaa rakennuksia yhdistäviä lasiverhoituja kulkukäytäviä ja alikukkorkeuden tulee olla vähintään 3,3 metriä toritasolta mitattuna.
- Rakennuksen julkisivut tulee toteuttaa laadukkaasti, keskustarakentamiseen sopivien materiaalien. Tasolla +105,9 olevan kerroksen julkisivut tulee olla pääosin lasia ja ylempien kerrosten julkisivujen tulee olla toteutettu teräs- ja lasirakenteen yhdistelmänä.
- Rakennuksen ulkoseinien, ikkunoiden ja ilmanvaihtoventtiilien sekä muiden julkisivun ääneneristävyyteen vaikuttavien rakenteiden eristävyys liikennemelua vastaan on oltava vähintään 32 dBA Lappeen- ja Kirkkokadun puoleisilla, kolmannen kerroksen vesikaton tasolle yltävillä julkisivuilla. Kellaritilojen seinillä ei ole ääneneristävyyttä vaatimusta.
- Talotekniikkaan liittyvät tilat ja putkistot tulee sijoittaa yhtenäisen vesikattorakenteen alapuolelle.
- Tämän asemakaavan alueelle myönnettävistä julkisivuihin kohdistuvista rakennusluvista on pyydettävä lausunto kaupunkikuvatyöryhmältä.

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. Työ- ja oleskelutilojen huoneilman vuosikeskiarvot eivät saa ylittää STM:n antamia kulloinkin voimassa olevia ohjevoja.

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. Tehtäessä rakennustöitä pohjavesialueella on kiinnitettävä erityistä huomiota pohjaveden pilaantumisen estämiseksi.

Rakennushanketta aloitettaessa on saatava ilmailulain 158 §:n mukainen estelupa.

Paloteknisiä ratkaisuja suunniteltaessa on korttelin tontteja käsiteltävä yhtenä kokonaisuutena riittävän turvallisuustason saavuttamiseksi. Suunnittelussa tulee huomioida henkilöiden omatoimisen pelastautumisen järjestäminen sisäpinnan puoleisista huoneistoista maantasolle.

Rakennuksen kellaritilojen liittäminen viemäriverkkoon saattaa edellyttää kiinteistökohtaisia pumppaamoja.

Mikäli hotellihuoneen ikkunat sijoittuvat ainoastaan etelän puoleiselle julkisivuille, tulee huone varustaa koneellisella viilennyksellä.

Kaava-alue on ympäristöriskejä aiheuttavan laitoksen konsultointivaiheeseen. Rakennuksen rakennuslupaa haettaessa tulee esittää suunnitelma pelastustoimenpiteistä huomioiden alueen turvallisuusriskit ja pyytää Tukes:n ja aluepelastuslaitoksen lausuntoa.

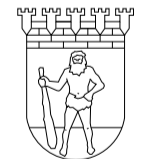
KL-korttelissa polkupyörille ja ulkoiluvälineille tulee järjestää ulkotilassa sijaitsevia esteettömästi saavutettavia säilytysalueita 0,5 m<sup>2</sup> / 100 kerros-m<sup>2</sup>. Säilytysalueilla 50% paikoista on varustettava runkolukittavilla telineillä ja 25% paikoista tulee sijaita katetulla alueella.

### 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. Hotellitoiminnoksi autopaikkamitoituksessa luetaan majustilojen lisäksi hotellin käytössä olevat ravintola-, keittiö-, kokous- ja aulatilat. |

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 autopaikkojen laskennassa. Porrashuonekäytävät määritetään osaksi porrashuonetta.

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

 <b>LAPPEENRANNAN KAUPUNKI</b> ELINVOIMAN JA KAUPUNKIKEHITYKSEN TOIMIALA Kaupunkisuunnittelu	
<b>ASEMAKAAVAN MUUTOS</b> <b>9 Peltola, Kortteli 31, tontti 1 ja osille katualueita.</b>	
Lappeenrannassa 19.5.2023	Maarit Pimiä, kaupunginarkkitehti
Pohjakartta täyttää maankäyttö- ja rakennuslain 323/11.4.2014 vaatimukset	
Lappeenrannassa 21.4.2023	Riitta Ruutainen, kaupungingeodeetti
Tasokoordinaattijärjestelmä ETRS89 - GK28 Korkeusjärjestelmä N2000	
Vahvistanut	Ennakkokuuleminen 30.5. - 20.6.2023
	Kaupunkikehitys Itk
	KH
	Nähtävillä
	KH
	KV
Valmistelija KK	Suunnittelija KH
Mittakaava 1:500	Työ nro K2773
<b>LUONNOS</b> <b>19.5.2023</b>	

