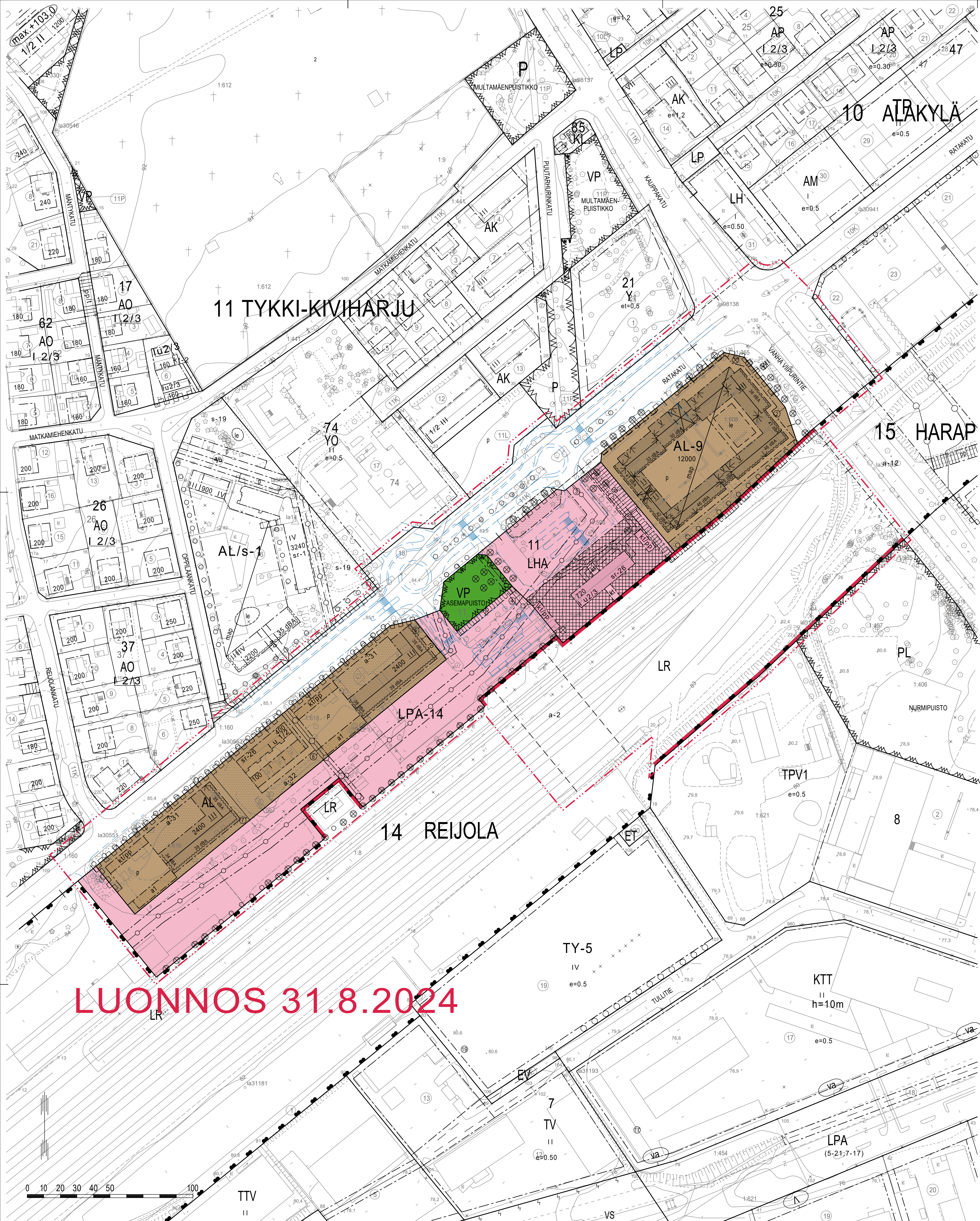




LUONNOS 31.8.2024

YLEISET MÄÄRÄKSET:
Rakennusten, kulkuteiden ja pysäköintialueiden ulkopuolelle jäävä tontin osa tulee istuttaa. Olemassa olevaa puustoa tulee säilyttää mahdollisimman paljon. Istutettavan alueen osan läpi saa järjestää kulkuyhteyden tontille.

AL-9 korttelialueella on varattava yhtenäistä, rakennettua ja istutettavaa leikki- ja oleskelualueita vähintään 1 m² 100m² asuinhuoneisto kohti. AL-9 korttelialueen istutettava alueen osa tulee leikkipaikan ulkopuolisilta osilta toteuttaa siten, ettei sen alle sijoitu maanalaista tiloja.

Alueen rakennusten ja rakennelmien tulee olla arkkitehtuuriltaan ja materiaaleiltaan korkealaatuisia. Uudisrakennusten kattomuodon tulee olla harjakatto. Asuinhuoneiden pääikkunoiden tulee sijoittua siten, että ikkunan edessä on rakenteiltaan vapaata tilaa vähintään 8 metriä, lukuun ottamatta asuntoon liittyviä parvekerakenteita.

AL-9 korttelialueella pääasiallisena julkisivumateriaalina tulee olla yhtenäinen kiviainespinta, jossa näkyviä elementtisäumojia ei sallita. Korttelin rakennusten tulee olla keskenään eri väreisiä ja värisävyiltään murettuja. Ensimmäisen kerroksen ja kellarin julkisivumateriaalin tulee poiketa ylempien kerrosten julkisivumateriaalista.

Asemakaava-alueella radan läheisyydessä saattaa esiintyä sellaista rautaliikenteestä aiheutuvaa värähtä, joka tulee ottaa huomioon rakennusten ja rakennelmien suunnittelussa ja sijoittamisessa. Rautaliikenteestä aiheutuvia värähtä ei voi heikentää asumisviihtyvyyttä. Parvekkeiden ja terassien tulee olla lasitettuja. Parvekkeiden melutaso ei saa ylittää ohjearvoa Laeq 7-22 55 dB kello 7-22 välillä eikä yomelvin ohjearvoa Laeq 22-7 45 dB kello 22-7 välillä.

Asunnot, jotka avautuvat ainoastaan Ratakadun, Vanhan Viipurintien tai radan puolelle tulee varustaa koneellisesti jäähdytyksellä.

Rakennusten ulkoiseiniin, ikkunoiden ja ilmanvaihtouukkojen sekä muiden rakenteiden ääneneristävyyden liikenne- ja ilmanvaihtokoteiden melu vastaan on oltava vähintään 35 dBA ellei rakennuskohtaisella määräyksellä muuta määrätä.

Hissi- tai ilmanvaihtokonehuoneita ei saa sijoittaa vesikattopinnan yläpuolelle.

Paloteknisiä ratkaisuja suunniteltaessa on korttelia käsiteltävä yhtenä kokonaisuutena riittävän turvallisuustason saavuttamiseksi.

Kaava-alueen maa- ja vesialueiden hallinnasta ja johtamisesta tulee laatia Lappeenrannan kaupungin hulevesien hallinnan ohjelman periaatteiden mukaisesti. Hulevesiselvityksessä tulee erityisesti huomioida hulevesien hallinta tulvatilanteissa. Korttelialueen tonttien hulevedet tulee käsitellä ja viivyttaa omalla tontilla. Rakennusluvun yhteydessä esitettävä selvitys hulevesien hallinnasta ja johtamisesta tulee laatia Lappeenrannan kaupungin hulevesien hallinnan ohjelman periaatteiden mukaisesti. Hulevesiselvityksessä tulee erityisesti huomioida hulevesien hallinta tulvatilanteissa.

Pysäköintialueilla tulee materiaalinvalinnoin edistää hulevesien imeytymistä. Läpäisemättömiä pintoja saa käyttää vain liikenneväylillä, huolto- ja laiturialueilla sekä sisäänkäyntien yhteydessä.

Pysäköintialueita jäsenöiviä viherkaistoja tulee käyttää hulevesien johtamiseen ja imeytymiseen. Pysäköintialueiden vettä läpäisemättömiä pintoja kertyvät hulevedet käsitellään viherkaistojen biosuodatuspainanteissa, joissa suodatusta tehostetaan esimerkiksi humuspitoisella pintamaalla ja riittävällä pintakärsivillä.

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

LHA, LPA-14 ja VP-alueille tulee laatia toteutuksen pohjaksi miljöösuunnitelma, jossa esitellään liikenne- ja pysäköintijärjestelyt sekä istutukset.

Tämän asemakaavan alueella myönnettävistä pysyvistä luvanvaraisista toimenpiteistä sekä miljöösuunnitelmasta on pyydetävä lausunto museoviranomaiselta ja kaupunkikuva-työryhmältä.

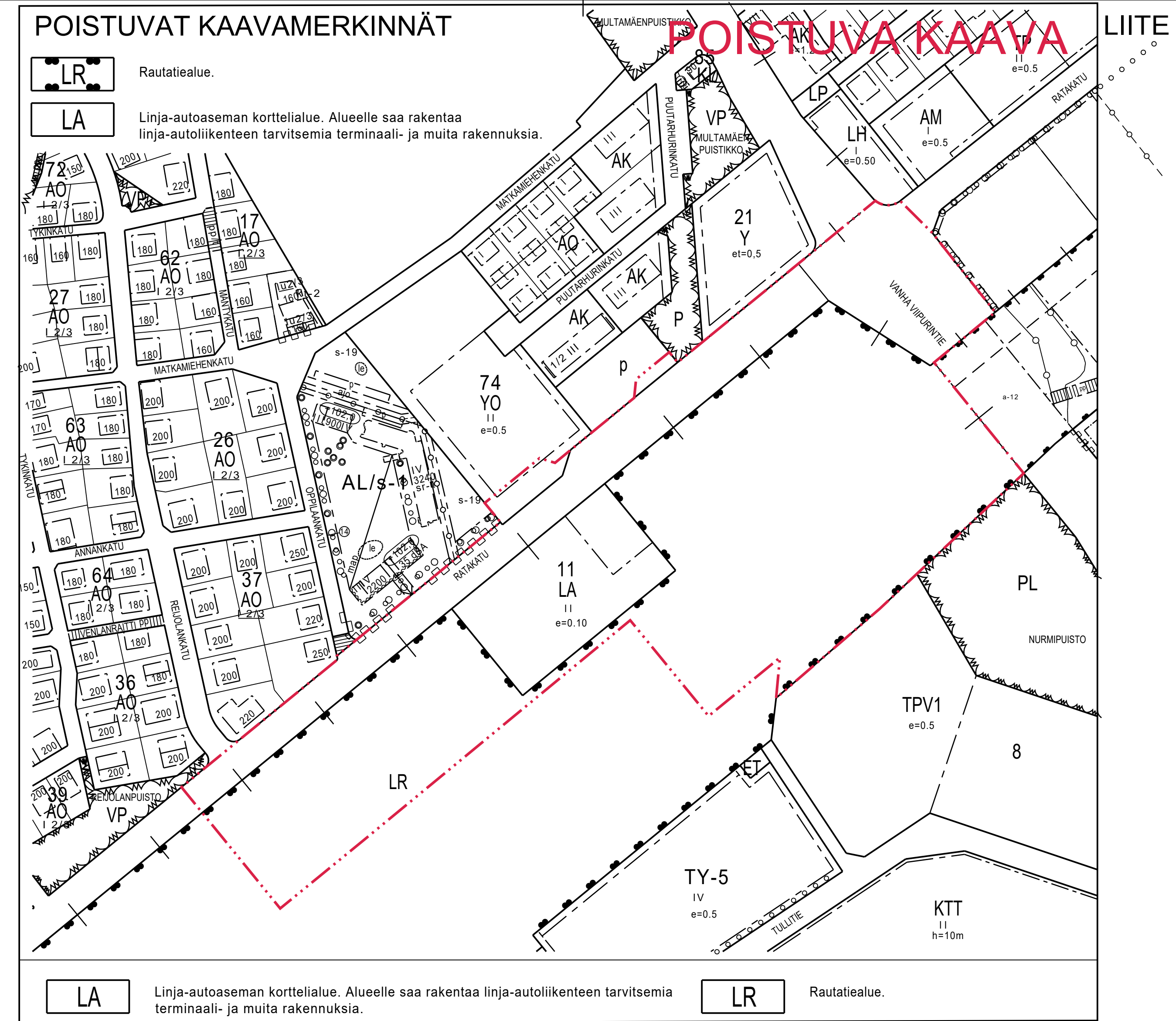
Alueelle laadittu tonttijako on sitova.

Kaava-alueella on todettu esiintyvän haitallisia vieraslajeja. Ennen rakentamiseen ryhtymistä tulee tehdä suunnitelma olemassa olevien vieraslajiesiintymien hävittämisestä ja uusien esiintymien syntymisen ennaltaehkäisemisestä.

POLKUPYÖRÄPAIKKAMÄÄRÄYKSET:
AL- ja AL-9-korttelissa polkupyörille ja ulkoiluvälineille tulee järjestää säilytystilaa 1 m²/25 kerros-m² esteettömästi saavutettaviin tiloihin ja vähintään 50% tiloista tulee sijoittaa tasolle, joka on saavutettavissa esteettömästi käyttämättä hissiä.

Opiskelija-asunnoille tulee järjestää yksi polkupyörän säilytyspaikka/asukas.

LHA-korttelialueella tulee järjestää vähintään 50 runkolukittavaa polkupyöräpaikkaa.



ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

- AL** Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue.
- AL-9** Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue. Alueelle saa sijoittaa myös opetuksen ja tutkimukseen liittyviä tiloja. Asuinrakennukselle ei saa myöntää rakennuslupaa ennen kuin radanpuoleinen, meluesteenä toimiva rakennus on valmistunut.
- LR** Rautatiealue.
- LHA** Henkilöliikenneterminaalialue.
- LPA-14** Autopaikkojen korttelialue, jonka kautta saa järjestää ajoyhteyden siihen rajoittuville tonteille. Pysäköintialueet tulee jäsenöidä puu- ja pensas-istutuksin siten, että jokaista 10 autopaikan riviä kohti on istutettava puu tai pensas.
- VP** Puisto.
- 3 m** 3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
- +** Kaupungin- tai kunnanosan raja.
- Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
- Osa-alueen raja.
- Ohjeellinen osa-alueen raja.
- ②** Sitovan tonttijakon mukaisen tontin raja ja numero.
- 14 REI** Kaupungin- tai kunnanosan numero.
- 11** Kaupungin- tai kunnanosan nimi.
- RATAKATU** Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.
- 12000** Rakennusnoikeus kerrosalaneliömetreinä.
- IV** Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
- u/2** Alleviivattu luku osoittaa ehdottomasti käytettävän rakennusnoikeuden, rakennuksen korkeuden, kattokaltevuuden tai muun määräyksen.
- u/1/2** Murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa ulakon tasolla käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi.
- map** Maanalaisten tila pysäköintiä varten.
- istutettava alueen osa.**
- Rakennusala.**
- Rakennusala, jolle saa sijoittaa talousrakennuksen.**
- Rakennusala, jossa sijaitsevaa rakennusta saa peruskorjata nyky-laajuudessaan. Rakennuksen purkamisen jälkeen alue tulee istuttaa. Rakennusalaalle ei saa sijoittaa uudisrakennusta.**
- Johtoa varten varattu alueen osa.**
- Katuaukio/tori.**
- Katuaueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.**
- ○ ○ ○** Säilytettävä/istutettava puuvirvi.

AUTOPAIKKAMÄÄRÄYKSET:
Autopaikkoja tulee järjestää vähintään:
- Liike-, toimisto- ja ravintolatilat 1 ap/90 kerros-m².
- Opetus- ja tutkimustilat 1 ap/120 kerros-m².
- Asunnot 1 ap/100 kerros-m².
- Palveluasuminen sekä yleishyödylliseen toimintaan tarkoitettu opiskelija- ja nuorisotasuminen 1ap/180 kerros-m².
- Hotelli/toiminta 1 ap/250 kerros-m². Hotellitoiminnoksi autopaikkamitoituksessa luetaan majoituslaitoksen lisäksi hotellin käytössä olevat ravintola-, keittiö-, kokous- ja aulatilat.
Autopaikkojen lukumäärää määriteltäessä ulkoiseinä 250 mm yltävää osaa, kunkin porras-huoneen 15 kerros-m² yltävää osaa ja aputilojen sekä autojen säilytykseen rakennetun rakennuksen kerrosalaa ei tarvitse ottaa huomioon. Porrashuonekäytävät määritellään osaksi porrashuonetta.

LPA-14 korttelialueella voidaan sijoittaa enintään 40 AL-9 korttelialueen autopaikkaa.

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. Palveluasuminen ja yleishyödylliseen toimintaan tarkoitettujen opiskelija- ja nuorisotasuminen osalta yhteiskäyttöön osoitettujen autopaikkojen laskennallinen osuus saa olla enintään 50 % kerrosalasta lasketun autopaikkojen laskennallisesta määrästä.

- ✕** Ohjeellinen rakennukseen jätettävä kulkuaukko.
- pel** Pelastustie.
- kt/pp** Polkupyöräkatoksen rakennusala.
- kt/pp** Ohjeellinen polkupyöräkatoksen rakennusala.
- le** Ohjeellinen leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa.
- ↓** Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.
- pp** Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa.
- a1** Auton säilytyspaikan rakennusala, jolle saa rakentaa katoksen.
- sr-26** Suojeltava rakennus. Rakennusta ei saa purkaa. Rakennustaiteellisesti, historiallisesti ja kaupunkikuvallisesti arvokas rakennus. Rakennuksessa suoritettavien korjaus- ja muutostöiden sekä käyttötarkoituksen muutosten tulee olla sellaisia, että rakennuksen rakennustaiteellisesti, historiallisesti arvokas ja kaupunkikuvan kannalta merkittävä luonne säilyy. Erityisesti julkisivukorjauksissa tulee käyttää alkuperäisiä tai niitä vastaavia materiaaleja. Rakennuksessa tehtävistä korjaus- ja muutostöistä on pyydetävä museoviranomaisen lausunto.
- ⊗** Suojeltava puu.
- p** Pysäköimispaikka.
- a-2** Ohjeellinen kadun tai liikennealueen alittava kevyen liikenteen yhteys. Alkulan sijainti on ohjeellinen ja sitä voidaan muuttaa tarkempien toteutussuunnitelmien perusteella.
- 35 dBA** Rakennuksen harjansuuntaa osoittava viiva.
- a-31** Merkintä osoittaa rakennusalan sivun, jonka puoleisten rakennuksen ulkoiseiniin sekä ikkunoiden ja muiden rakenteiden ääneneristävyyden liikennemelu vastaan on oltava vähintään luvun osoittaman verran.
- a-32** Raja, johon on rakennettava 3 metriä korkea meluaite. Meluaita tulee muodostaa rakennuksen kanssa yhdessä melulta suojaava kokonaisuus siten, että ne suojaavat piha-alueita liikennemelulta. Meluaita on käsiteltävä julkisivunomaisesti sekä toteutettava laadukkaasti ja muuhun korttelikokonaisuuteen soveltuin. Melunsuojaus tulee toteuttaa ennen rakennuksen käyttöönottoa.
- a-32** Raja, johon on rakennettava 3 metriä korkea meluaite. Meluaita on käsiteltävä julkisivunomaisesti sekä toteutettava laadukkaasti ja muuhun korttelikokonaisuuteen soveltuin.

LAPPEENRANNAN KAUPUNKI ELINVOIMA JA KAUPUNKIKEHITYS Kaupunkisuunnittelu		
ASEMAKAAVAN MUUTOS 10 ALAKYLÄ, katualuetta 11 TYKKI-KIVIHARJU, korttelin 74 tontti 18, osa pysäköinti- ja katualuetta. 14 REIJOLA, kortteli 11 sekä osa rautatiealuetta. ASEMAKAAVALLA MUODOSTUU 10 ALAKYLÄ, katualuetta 11 TYKKI-KIVIHARJU, katualuetta. 14 REIJOLA, korttelin 11 tontit 2-7 sekä rautatiealuetta. Kaupunginosan rajan siirto.		
TONTTILAJAKO Tilat 405-433-1-596, 405-433-1-608, 405-433-1-618 405-433-1-616 sekä osa tilasta 405-433-1-595 TONTTILAJAKO MUUTOS 14 REIJOLA, kortteli 11 TONTTILAJAKO MUODOSTUU 14 REIJOLA, korttelin 11 tontit 2-7.		
Lappeenrannassa 31.8.2024	Maarit Pimiä, kaupunginarkkitehti	
Pohjakartta täyttää maankäyttö- ja rakennuslain 323/11.4.2014 vaatimukset		
Lappeenrannassa 9.8.2024	Mikko Lönner, vs. kaupungingeodeetti	
Tasokoordinaattijärjestelmä ETRS89 - GK28		Korkeusjärjestelmä N2000
Vahvistanut		Ennakkokuuleminen 5.-30.9.2024
		Kaup.koh. Iik
		KH
		Nähtävillä
		KV
		Suunnittelija NSe
		Vaivastietäjä KK
		Mittakaava 1:1000
		Työ nro K2707