

POISTUVA KAAVA

ALK

6295

+yht600 I

V

— — —

ma

u

Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttialue.

Rakennusoikeus kerrosalaneliömetrinä

Luku osoittaa neliömetreinä, kuinka suuren osan rakennuksen alimmasta kerroksesta (I) saa kerrosalaneliömetrinä ilmoitetun kerrosalan lisäksi käyttää asukkaiden yhteistiloihin.

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

Eri asemakaavamääräysten alaisten alueenosien välinen raja.

Maanallinen tila pysäköintiä varten.

Katualueen osa, jolle saa rakentaa viereisellä korttialueella sijaitsevaan rakennukseen liittyvän ulokkeen. Ulokkeen kohdalla vapaa korkeus katutason jalankulkua varten on oltava vähintään 3,3 metriä.

ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

AL

VP

3 m

kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

Osa-alueen raja.

Kaupunginosan numero.

Kaupunginosan nimi.

Korttelin numero.

Katu.

Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.

Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu/tie.

Yleiselle jalankululle varattu alueen osa.

Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

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

Murtoluku roomalaisen numeron edessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa kellarikerroksessa käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi.

Rakennusala.

Rakennuksen julkisivupinnan ja vesikaton leikkauskohdan ylin korkeus-
asema.

Rakennuksen rakenteiden ja laitteiden ylin korkeusasema metreinä,
mitattuna merenpinnan tasolta.

Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus tai rakennusosa on
rakennettava kiinni.

Uloke, jonka kohdalla rakennuksen ensimmäinen kerros on jätettävä
rakentamatta.

Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää
ajoneuvoliittymää.

Rakennuksen katutasoon jätettävän kulkuaukon likimääräinen sijainti.

Istutettava alueen osa.

Raja, johon on rakennettava rakennusten välinen aita- ja
pergolarakenne.

Säilytettävä/istutettava puurivi.

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

Parvekkeen rakennusala.

YLEISIÄ MÄÄRÄYKSIÄ:

AL-korttelialueelle saa sijoittaa myös hoiva- ja palveluasumisen tiloja.

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

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

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

Rakennuksen kellaritasolle tulee sijoittaa tila kiinteistömuuntamolle.

Rakentamistapa:

Alueen rakennusten ja rakennelmien tulee olla arkkitehtuuriltaan ja materiaaleiltaan korkealaatuisia. Rakennusten yhteisiä piirteitä ovat kattomuoto ja kaupunkimainen toteutus. Rakennusten tulee olla muodoltaan suorilinjaisia. Pääasiallisena julkisivumateriaalina tulee olla yhtenäinen, vaalea kiviainespinta, jossa näkyviä elementtisaumoja ei sallita.

Viillimehienkannan puoleinen julkisivu tai parvekkeiden muodostama rakenne tulee jakaa alle 25 metriin välein osiin, vähintään 2 metriä pääjulkisivuun linjasta sisään vedetyillä syvennyksillä.

Ensimmäisen kerroksen ja kellarin julkisivumateriaalin tulee poiketa ylempien kerrosten julkisivumateriaalista, ja mahdolliset elementtisaumat tulee sovittaa pintamateriaalin saumoihin.

Rakennuksen kattomuodon tulee olla yhtenäinen.

Rakennuksen asutuksen ulkoiseihin, ikkunoiden ja ilmanvaihtokaukkojen sekä muiden rakenteiden ääneneristävyyden liikennealuea vastaan on oltava vähintään 35 dB(A).

Asuinhuoneiden pääkkunoiden tulee sijoittua siten, että ikkunan edessä on rakenteilla vapaata tilaa vähintään 8 metriä, lukuun ottamatta asuntoon liittyviä parvekerakenteita.

Rakennusten parvekkeiden tulee sijaista korttelialueella ja istutettavan alueen yläpuoleisista parvekkeista ei sallita. Parvekkeiden ja terassien tulee olla lasitettuja. Parvekelasiuksen lääneneristävyyden liikenneä vastaan tulee olla vähintään 7 dBA. Lasitetut parvekkeet ei asenneta kerroksalaa. Parvekekalteiden tulee estää näkymä parvekkeelle 0,6 metrin korkeudella parvekkeen lattiasta mitattuna.

Rakennusalan sivu, johon rakennus tai rakennusosa on rakennettava kiinni, ei koske kellaria eikä 1. kerrosta.

Tonttiyliittymän yhteyteen sen molemmissa puolella on varattava 45 asteen näkämäalueiden sektorit vähintään 2 metrin etäisyydelle katualueen rajasta.

Piha-alueet:

AL-korttialueilla la paha-alueet tulee suunnitella ja toteuttaa yhtenäisiksi kokonaisuusiksi niin kasvillisuuden, rakenteiden, toimintojen kuin kulkureittien osalta. AL-korttialueelle on asuinrakennuksen tontille varattava rakennettua ja istutettavaa leikki- ja oleskelualuetta vähintään 100 m²:n yhtenäinen alue ja vapaan tilan tulee olla vähintään 4 metriä leveä. Paha-alueille tulee istuttaa monilajista kasvillisuutta.

Ulkio-oleskelualueiden melutaso ei saa ylittää ohjearvoa Laeq 7-22 55 dB kello 7-22 välillä eikä yömelun ohjearvoa Laeq 22-7 45 dB kello 22-7 välillä. Pihan oleskelualueet tulee suojata aidoin tai rakentein, mikäli melumallinnuksen keskiäänitasot ylittyvät.

Hule- ja pohjavesi:

Hulevedet on käsiteltävä tontilla ja imeytettävä, mikäli tämä maaperän puolesta on mahdollista. Mikäli imeyttäminen ei ole mahdollista, on hulevesiä viivytettävä ennen niiden johtamista hulevesiverkostoon. Rakennusluvassa yhteydessä on esitettävä selvitys hulevesien hallinnasta ja johtamisesta. Selvitys on laadittava Lappeenrannan kaupungin hulevesien hallinnan ohjelman periaatteiden mukaisesti. Hulevesiselvityksessä on erityisesti huomioitava hulevesien hallinta tulvatilanteissa.

Osa AL-korttelin pihakannen rakenteesta suositellaan toteutettavan hulevesiä viivyttävillä pinnoilla. Katokset tulee olla viherkattoisia kasvualustoja, jotka toimivat hulevesien viivyttäjinä.

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

Rakennuksen liittäminen viemäriverkkoon saattaa edellyttää kiinteistökohtaista pumppaamoa. Mahdollisuudet liittyä viemäriverkkoon tulee tutkia kunkin tontin kohdalla erikseen.

AUTOPAikkojen laskentanormit:

1.	1 ap/ 90 kerros-m ²	Liike- ja toimistotilat
2.	1 ap/250 kerros-m ²	Hotellitointinta. Hotellitoinninnoiksi 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 nuorisosasuminen

Autopaikkojen lukumäärää määriteltäessä ulkoseinän 250 mm ylittävää osaa, kunkin porrashuoneen 15 kerros-m² ylittävää osaa ja aputilojen sekä autojen säilytykseen tarkennettujen rakennusosan kerrosalaa ei tarvitse ottaa huomioon autopaikkojen laskennassa. Porrashuoneikätyvät määritetään osaksi porrashuonetta.

Yksiki 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 pysäköintilaitokseen, voidaan sijoitettavien autopaikkojen määrästä siltä osin vähentää 30%.

