

POISTUVA KAAVA JA MÄÄRÄYKSET

- AL** Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue.
- 2600** Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
- 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 leikkauksen ylin korkeusasema.

ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

- AL** Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue.
- 3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
- Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
- Osa-alueen raja.

3
KYLPY
10
4850
VI
1/1r IV

- Rakennusala.
- +116,8 Rakennuksen julkisivupinnan ja vesikaton leikkauksen ylin korkeusasema.
- +116,8 Rakennuksen vesikaton ylimmän kohdan korkeusasema.
- Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.
- map2 Maanalainen tila, johon saa sijoittaa autojen säilytyspaikan kahteen kerrokseen sekä varasto- ja väestönsuojatiloja. Kellarikerroksen läpajot ja kulkuoyhteydet korttelin muille tonteille on turvattava ja sovitettava rasitesopimuksilla.
- ajo+97,5 Maanalaisiin tiloihin johtavan liittymän korko ja likimääräinen sijainti.
- u-1 Katualueen rajan osa, jonka kohdalla ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.
- u-1 Uloke, jonka kohdalla rakennuksen ensimmäinen kerros on jätettävä rakentamatta.

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.

Rakennusala.

Rakennuksen julkisivupinnan ja vesikaton leikkauksen 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 läpajot ja kulkuoyhteydet korttelin muille tonteille on turvattava ja sovitettava rasitesopimuksilla.

Maanalaisiin tiloihin johtavan liittymän korko ja likimääräinen sijainti.

Katualueen rajan osa, jonka kohdalla ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.

Uloke, jonka kohdalla rakennuksen ensimmäinen kerros on jätettävä rakentamatta.

YLEISET MÄÄRÄYKSET

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

Korttelin katutasokerroksessa kadunpuoleisiin tiloihin tulee sijoittaa pääosin liiketiloja.

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- oleskelualue voi sijoittua kansirakenteelle tai vesikatolle. Ulko-oleskelualueiden melutaso ei saa ylittää ohje-arvoa L_{aeq7-22} 55 dB kello 7-22 välillä eikä yömelun ohjearvoa L_{aeq22-7} 45 dB kello 22-7 välillä. Pihan oleskelualueet tai melua aiheuttavat laitteet tulee suojata äidoin tai rakentein siten, että melun ohjearvot eivät ylitä.

Rakennuksen 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. Vesikaton ja julkisivun leikkauksen määrätty korkeusasema vastaa kaiderakenteen yläreunaa. Terassin kattorakenteen tulee olla päävesikatosta poikkeava ja erillinen rakenne. Lasitettuja parvekkeita ei lasketa kerrosalaan. Valta- ja Raatimiehenkadun puoleisilla julkisivuilla parvekelasituksen ääneneristävyyden liikennemelua vastaan tulee olla vähintään 7 dBA.

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 kivirakenteisen julkisivumateriaalin tulee poiketa ylempien kerrosten materiaalista. Raatimiehenkadun puoleisen julkisivun tulee olla sisään vedetty noin 2,4 metriä 1. kerroksen osalta.

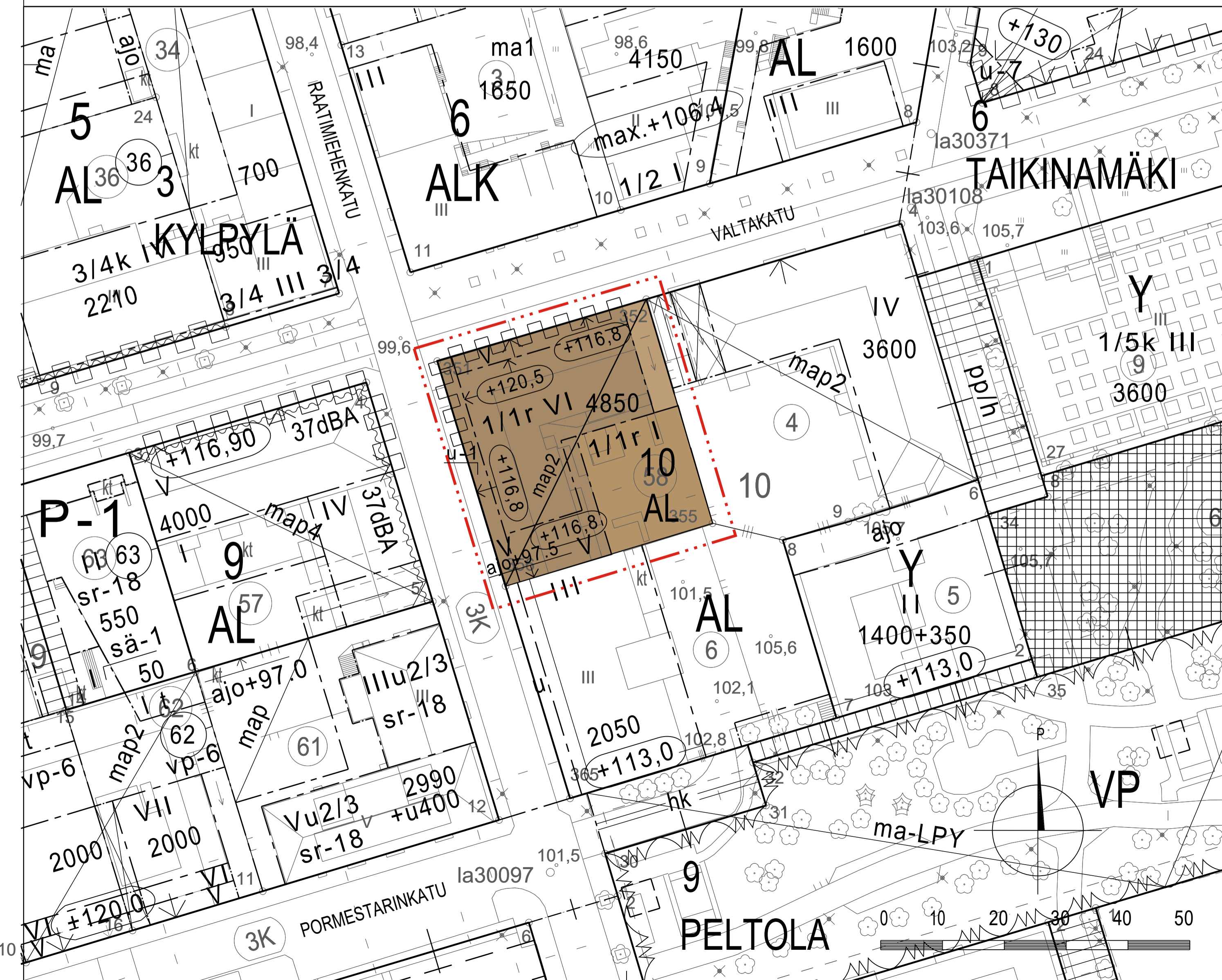
Kadunpuoleiset rakennuksen sisäänkäynnit tulee toteuttaa vähintään 1,5 metriä kiinteistön rajasta sisään vedetyillä syvennyksillä ja katurakenteen sekä sisäänkäyntien väliset korkeuserot tulee tasata kiinteistön rajojen sisäpuoleisilla rakenteilla.

Rakennuksen ulkoseinien, ikkunoiden ja ilmanvaihtventtiilien 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 sijoittua siten, että asuinhuoneiden pääikkunan edessä on rakentamaton tilaa vähintään 6 metriä, kuitenkin asunnon oma parveke saa sijaita alueella.

Tämän asemakaavan alueelle myönnettävistä rakennus- ja toimenpideluvista on pyydettyvä lausunto kaupunkivätyryhmältä.



Mikäli maanalainen autojen pysäköintitase rakennetaan, tulee tontin 58 kellarin likimääräiseltä tasolta +97,5 rakenteellisesti mahdollista ajoyhteys tontille 6. Ajoyhteyden vapaa korkeus tulee olla vähintään 2,3 metriä.

Rakennusluvun 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 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.

Paloteknisiä ratkaisuja suunniteltaessa on korttelin tontteja käsiteltävä yhtenä kokonaisuutena riittävän turvallisuustason saavuttamiseksi. Suunnittelussa tulee huomioida asukkaiden omatoimisen pelastautumisen järjestäminen sisäpihan puoleisista asunnoista maantasolle.

Rakennusten kellaritilojen liittäminen viemäriverkkoon saattaa edellyttää kiinteistökohtaisia pumppaamoja.

Alueella saattaa esiintyä pilaantuneita maa-aineksia. Tontin 58 osalta tulee laatia selvitys perustamis- ja pohjaolosuhteista.

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

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

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

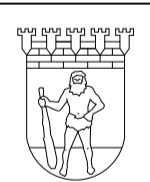
AUTOPAIKKOJEN LASKENTANORMIT:

- | | | |
|----|--------------------------------|---|
| 1. | 1 ap/ 90 kerros-m ² | Liike-, toimisto- ja ravintolatilat |
| 2. | 1 ap/250 kerros-m ² | Hotellitoiminta. Hotellitoiminnoksi autopaikkamitoituksessa luetaan majoitustilojen lisäksi hotellin käytössä olevat ravintola-, keittiö- ja aulatilat. |
| 3. | 1 ap/100 kerros-m ² | Asunnot |
| 4. | 1 ap/180 kerros-m ² | Palveluasuminen |
| 6. | 1 ap/180 kerros-m ² | Yleishyödylliseen toimintaan tarkoitettu opiskelija- ja nuorisotasuminen |

Autopaikkojen 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 autopaikkojen laskennassa. Porrashuoneikäytävät määritetään osaksi porrashuonetta.

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 laskettujen autopaikkojen laskennallisesta määrästä.

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

 LAPPEENRANNAN KAUPUNKI ELINVOIMAN JA KAUPUNKIKEHITYKSEN TOIMIALA Kaupunkisuunnittelu	
ASEMAKAAVAN MUUTOS 3 Kylpylä Kortteli 10, tontti 58.	
Lappeenrannassa 17.8.2022, muutettu 7.12.2022 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 29.8.2022 Nähtävillä 1.9.-3.10.2022 KH KV Valmistelija JL, KK Suunnittelija KH Mittakaava 1:500 Työ nro K2762