

POISTUVA KAAVA

- K** Liike- ja toimistorakennusten korttelialue.
- 2730** Rakennusoikeus kerrosalaneliometreinä.
- III** Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun. Murtoluku sen edessä osoittaa kellarikerroksessa sallitun kerrosalaan laskettavan rakennusoikeuden.
- 1/1 III** Murtoluku roomalaisen numeron edessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa kaavassa lukumäärältään mainittujen kerrosten alapuolella olevasta tilasta kerrosluvuun estämättä käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi. Tonteille saa rakentaa kaksi kellarikerrosta.
- +115,60** Rakennuksen julkisivupinnan ja vesikaton leikkauskohdan 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.
- 2** Kaupunginosan numero.
- KES** Kaupunginosan nimi.
- 13** Korttelin numero.
- 4400** Rakennusoikeus kerrosalaneliometreinä.
- VII** Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
- 1/1r VII** Murtoluku roomalaisen numeron edessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa rakennuksen ensimmäisessä kerroksessa, joka tulee sijoittaa rinteeseen, käyttäen kerrosalaan laskettavaksi tilaksi.
- Rakennusala.
- +109.6** Rakennuksen vesikaton ylin sallittu korkeusasema.
- +119.9** Rakennuksen julkisivupinnan ja vesikaton leikkauskohdan ylin 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 läpikäytävät ja kulkuhyteydet korttelin muille tonteille on turvattava ja sovitettava rasitesopimuksilla.
- ajo+99.9** Maanalaisiin tiloihin johtavan liittymän likimääräinen korko ja sijainti.
- Katualueen rajan osa, jonka kohdalla ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.
- ik** Tontin rajan osa, jonka kohdalle ei saa sijoittaa ikkunoita.
- Katu.
- vp-2** Rakennusala, jolle saa sijoittaa viherpihan. Viherpiha tulee toteuttaa rakennettuna oleskelualueena, jossa tulee olla myös istutuksia. Viherpiha voi sijoittua maantasoon, mutta myös toisen kerroksen tasolle.
- o o o o** Säilytettävä/istutettava puurivi.

YLEISET MÄÄRÄYKSET

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

Katasokerrokseen tulee sijoittaa pääosin liike- ja palvelutiloja. Snellmaninkadun suuntaan avautuvien asuintilojen lattian alin mahdollinen korkotaso on +106.0.

AL-korttelialueelle on varattava rakennettua ja istutettavaa ulko-oleskelualueetta 300 m² tai vähintään 5 m²/asunto. Ulko-oleskelualue voi sijoittua viherkannelle. 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.

Rakennusten kadunpuoleisten parvekkeiden tulee olla sisäänvedettyjä tai ns. ranskalaisia parvekkeita. Parvekkeiden tulee olla lasitettuja ja lasituksella tulee saavuttaa Snellmaninkadun puoleisiin parvekkeisiin 15 dB:n ääneneristys.

Julkisivut tulee toteuttaa laadukkaasti, keskustarakentamiseen sopivien materiaalein. Ensimmäisen kerroksen kadun puoleisen julkisivun umpiosien tulee olla kivilaattaa tai julkisivulasia, lisäksi pintaa tulee elävöittää materiaalien ja taserojen vaihtelulla. Katutason sisäänkäynnit tulee toteuttaa vähintään 1,5 metriä julkisivupinnasta sisään vedetyillä syvennyksillä.

Asuinrakennusten julkisivujen tulee olla rapattuja ja toteutettu ilman näkyviä elementtisauvoja. Julkisivut tulee käsitellä muurimaisena pintana, jota on rytmitetty väri- tai materiaaliastein. Snellmaninkadun julkisivun tulee pääosin olla säilytään vaalea. Viisikerroksisen osan räystään linjaa tulee jatkaa osalle seitsemänkerroksista rakennusosaa julkisivuvärin vaihdoksella. Snellmaninkadun julkisivussa tulee olla rakennuksen mittainen vaakasuuntainen julkisivuaihe, joka jatkaa likimain tontin 46 (Kinnusen talon) katon räystäslinjaa.

Rakennuksen ulkoseinien, ikkunoiden ja ilmanvaihtokojien sekä muiden rakenteiden ääneneristävyyden liikenne- ja ilmanvaihtokojien melua vastaan on oltava vähintään 35 dBa.

AUTOPAIKAT:

- | | | |
|----|--------------------------------|--|
| 1. | 1 ap/ 60 kerros-m ² | Liike- ja toimistotilat |
| 2. | 1 ap/150 kerros-m ² | Hotellitiloja. Hotellitilojen lisäksi hotellin käytössä olevat ravintola-, keittiö-, kokous- ja aulatilat. |
| 3. | 1 ap/ 90 kerros-m ² | Ravintolatilat |
| 4. | 1 ap/ 75 kerros-m ² | Asunnot |
| 5. | 1 ap/180 kerros-m ² | Palveluasuminen |
| 6. | 1 ap/180 kerros-m ² | Yleishyödylliseen toimintaan tarkoitettu opiskelija- ja nuorisuasuminen |

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

Autopaikkojen lukumäärää määriteltäessä kunkin porrashuoneen 15 kerros-m² ylittävää osaa ei tarvitse ottaa huomioon. Porrashuonekäytävät määritetään osaksi porrashuonetta.

Polkupyörille ja ulkoiluvälineille tulee järjestää säilytystilaa 1,5 m² /asunto esteettömästi saavutettaviin tiloihin ja 50% tiloista tulee sijoittua tasolle, joka on saavutettavissa esteettömästi käyttämättä hissiä. Muiden käyttötarkoitusten osalta tulee säilytystilaa varata 1 paikka / 50 kerros-m².

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

Kaava-alue sijaitsee III-luokan pohjavesialueella (muu pohjavesialue). Maanalaisten paikoitustilojen suunnittelussa tulee huomioida ja selvittää rakentamisen vaikutukset pohjaveden pinnan tasoon sekä tarvittaessa vaikutukset pohjaveden virtaussuuntiin.

Talotekniikkaan liittyvät tilat tulee sijoittaa kerroksiin. Talotekniikkaan liittyviä tiloja ja vaakaputkistoja ei saa sijoittaa ylimmän kerroksen vesikattopinnan yläpuolelle. Asuntojen ilmanvaihdon korvausilmaa ei saa kerätä Snellmaninkadun puoleiselta julkisivulta.

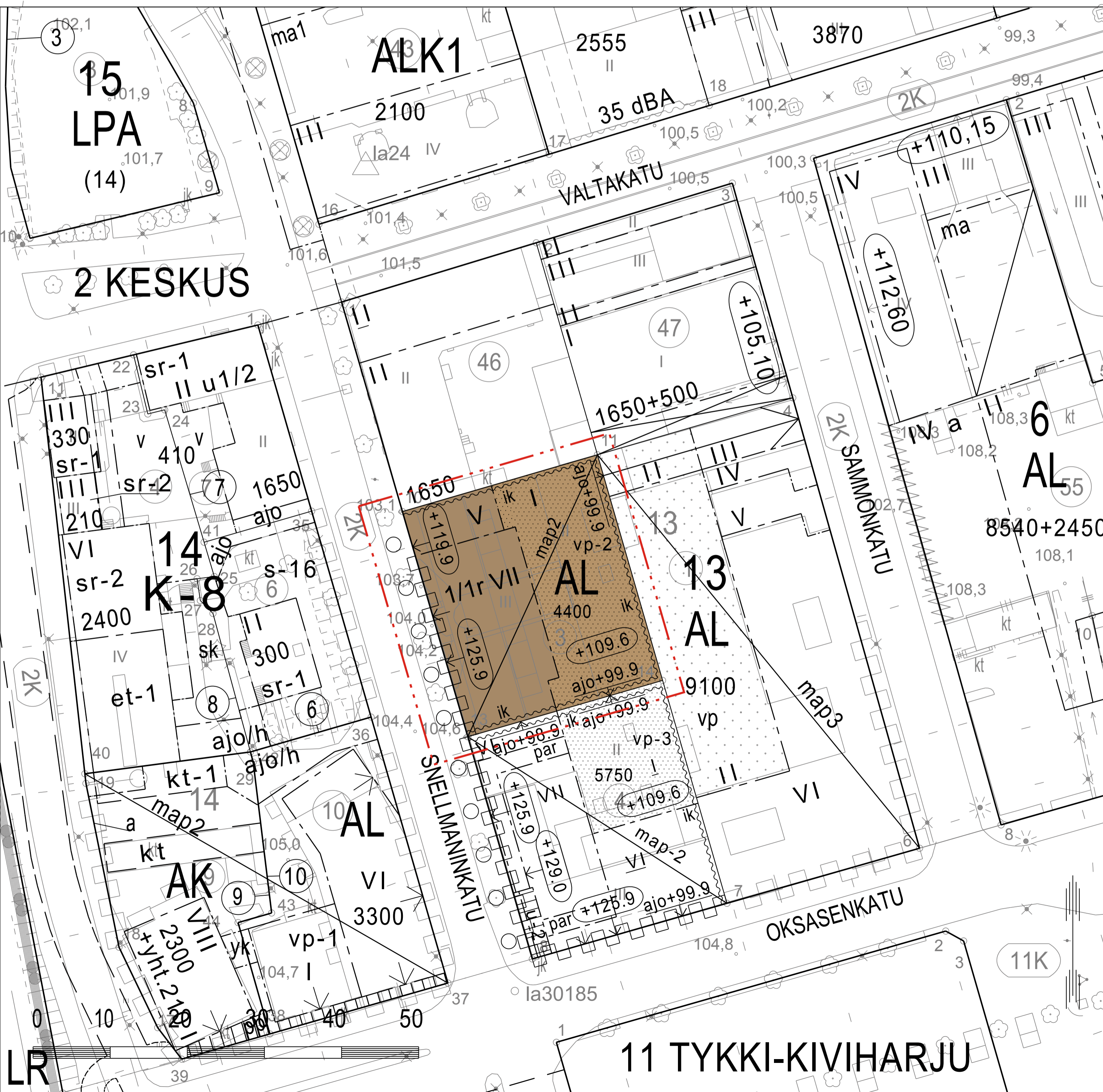
Kaava-alueen maaperästä purkautuu radonkaasua, joka on huomioitava rakennussuunnittelussa. Asuntojen huoneilman vuosikeskiarvot eivät saa ylittää STM:n antamia kulloinkin voimassa olevia ohjearvoja.

Tonttiliittymä sijoitetaan tontin 1 puoleiselle sivulle likimääräiseen korkoon +99.9 ja tasolta tulee järjestää tontille 4 kulkurasitteen mukainen ajoyhteys tasolle +99.9 jossa vapaa ajokorkeus on vähintään 3,8 metriä.

Korttelin 13 tontin 3 rakennuksesta tulee laatia rakennushistoriallinen inventointi ennen purkamista.

Korttelialueelle saa rakentaa kiinteistökohtaisia muuntamoita. Muuntamo tulee sijoittaa rakennuksen sisälle.

Rakennuslupaa haettaessa tulee pyytää kaupunkikuvatyöryhmän lausunto suunnitelmasta.



 LAPPEENRANNAN KAUPUNKI ELINVOIMAN JA KAUPUNKIKEHITYKSEN TOIMIALA Kaupunkisuunnittelu	
ASEMAKAAVAN MUUTOS 2 Keskus Kortteli 13 Tontti 3, osalle katualueutta	
Lappeenrannassa 28. 08. 2018	Maarit Pimiä, kaupunginarkkitehti
Pohjakartta täyttää maankäyttö- ja rakennuslain 323/11.4.2014 vaatimukset	
Lappeenrannassa 22. 2. 2018	Riitta Puurtinen, kaupungingeodeetti
Tasokoordinaattijärjestelmä ETRS89 - GK28 Korkeusjärjestelmä N2000	
Vahvistanut	Ennakkokokouksen 07. - 28.05.2018 Kaup.k.keh. Iltk 05.08.2018 KH x.x.2018 Nähtävillä x.4. - x.5.2018 KH x.x.2018 KV x.x.2018 Valmistelijat KH Piirtänyt KH Mittakaava 1:500 Työ nro K2671
EHDOTUS 28.8.2018	