



## POISTUVA KAAVA

- AL Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue.
- 2725 Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
- II Roomalainen numero osoittaa suurimman sallitun kerrosluvun.
- Eri asemakaavamääräysten alaisten alueenosien välinen raja.
- Rakennuksen katutasoon jätettävän kulkukaukon liikimääräinen sijainti yleistä jalankulkua ja kaupakkäytävää varten. Kaupakkäytävän saa rakentaa lämpimäksi tilaksi, jota ei lasketa rakennusoikeuteen.
- Yleiselle jalankululle varatun korttelinosan liikimääräinen sijainti. Korttelinosalle on katutasoon rakennettava pääosiltaan 5 metriä leveä kaupakkäytävä, jolta on suora yhteys yläpuolella olevan kerroksen kaupakkäytävään. Ylemmän kerroksen kaupakkäytävä on varustettava aukoilla, joiden kautta päivänvalo valaisee katutason kaupakkäytävää. Kaupakkäytäviä ei lasketa rakennusoikeuteen kuuluvaksi. Ylemmän kerroksen kaupakkäytävä voi sijaita alemman kerroksen kaupakkäytävän sijainnista poikkeavasti. Kaupakkäytävät saa rakentaa lämpimäksi tilaksi.

## 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.
- 11 TYKKI Kaupunginosan numero.
- 81 Kaupunginosan nimi.
- Korttelin numero.
- Katu.
- SNELLMANINK Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.
- 1950 Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
- V Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
- Rakennusala.
- Parvekkeen rakennusala.
- Rakennuksen harjansuuntaa osoittava viiva.
- Rakennuksen julkisivupinnan ja vesikaton leikkauksen ylin korkeus-asma.
- Rakennuksen rakenteiden ja laitteiden ylin korkeusasma metreinä, mitattuna merenpinnan tasolta.
- Johtoa varten varattu alueen osa.
- Ajoyhteys.
- Pysäköimispaikka.
- Leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa.
- Raja, johon on rakennettava vähintään 1,2 m korkea metallirakenteinen aita.
- Kivetty/kivettävä alue.
- Säilytettävä/istutettava puurivi.
- Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.

### YLEISIÄ MÄÄRÄYKSIÄ:

AL-korttelialueelle saa sijoittaa myös hoiva- ja palveluasumisen tiloja. Kaava-alueen maaperästä purkautuu radonkaasua, joka on huomioitava rakennussuunnittelussa. Asuntojen huoneilman vuosikeskiarvot eivät saa ylittää STM:n antamia kulloinkin voimassa olevia ohjearvoja.

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

Asemakaava-alueella radan läheisyydessä saattaa esiintyä sellaista rautatieliikenteestä aiheutuvaa tärinää, joka tulee ottaa huomioon rakennusten ja rakennelmien suunnittelussa ja sijoittamisessa. Rautatieliikenteestä aiheutuva tärinä saattaa heikentää asumisviihtyvyyttä.

Alueella esiintyy pilaantuneita maa-aineksia.

### Rakentamistapa:

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

Ensimmäisen kerroksen julkisivumateriaalin tulee poiketa ylempien kerrosten materiaalista ja elementtisaumat tulee sovittaa pintamateriaalin saumoihin.

Asuinrakennusten kattomuotoon tulee olla harja- tai pulpettikatto. Rakennuksen asuntojen ulkoseinien, ikkunoiden ja ilmanvaihtoaukkojen sekä muiden rakenteiden ääneneristävyyden liikennemelua vastaan on oltava vähintään 34 dBA.

Rakennuksen Snellmaninkadun puoleiseen julkisivuun rakentuvien parvekkeiden tulee olla julkisivupinnasta sisäänvedettyjä tai ns. ranskalaisia parvekkeita. Parvekkeiden ja terassien tulee olla lasitettuja. Parvekelastuksen ääneneristävyyden liikenne- ja ratamelua vastaan tulee olla vähintään 6 dBA. Lasitetuista parvekkeista ei lasketa kerrosalaa. Parvekkeita tulee estää näkymä parvekkeelle 0,6 metrin korkeudelle parvekkeen lattian tasolta.

Tontilla olevia graniittilohkareita tulee hyödyntää autokotoksen seinärakenteena tai piha-rakenteissa.

### Piha-alueet:

AL-korttelialueilla piha-alueet tulee suunnitella ja toteuttaa yhtenäisiksi kokonaisuuksiksi niin kasvillisuuden, rakenteiden, toimintojen kuin kulkureittien osalta.

AL-korttelialueelle on asuinrakennuksen tontille varattava rakennettua ja istutettavaa leikki- ja oleskelualueita vähintään 100 m<sup>2</sup>:n yhtenäinen alue ja vapaan tilan tulee olla vähintään 4 metriä leveä. Ulko-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.

Piha-alueille tulee istuttaa kerroksellista kasvillisuutta (keskikokoisia ja pieniä puita sekä pensaita, perennoja ja köynnöksiä). Alueella olevaa puustoa tulee säilyttää mahdollisimman paljon. Piha-alueiden toteutuksessa on huomioitava veden läpäisevyys ja hulevesien imeyttyminen.

Vanhan keisarinan puoleisen ulkoseinälinjojen ja uuden rakennuksen seinien välinen piha-alue tulee päälystää ympäristöstä erottuvalla kiveyksellä ja merkitä messinkisellä laatala paikalla sijainneen rakennuksen historiaa.

Pysäköimisalueen pinnoite tulee olla kivettyä ja autopaikkoja ei saa sijoittaa rakennuksen pääsisäänkäynnin kohdalle kahden puun väliselle alueelle.

### 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. Rakennusluvan 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.

Laajoja vettä läpäisemättömiä pintoja tulee välttää. Osa AL-korttelin pysäköintialueista suositellaan toteuttavan läpäisevillä tai puoliläpäisevillä pinnoilla. Yksikerroksisten rakennusosien vesikattorakenteiden tulee olla viherkattoisia kasvialustoja, jotka toimivat hulevesien viivytäjinä.

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

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

### AUTOPAIKKOJEN LASKENTANORMIT:

- |    |                                |   |
|----|--------------------------------|---|
| 1. | 1 ap/ 90 kerros-m <sup>2</sup> | Liike- ja toimistotilat   |
| 2. | 1 ap/250 kerros-m <sup>2</sup> | Hotellitoiminta. Hotellitoiminnoksi autopaikkamitoituksessa luetaan majoitustilojen lisäksi hotelliin käytössä olevat ravintola-, keittiö-, kokous- ja aulatilat. |
| 3. | 1 ap/ 90 kerros-m <sup>2</sup> | Ravintolatilat  |
| 4. | 1 ap/100 kerros-m <sup>2</sup> | Asunnot   |
| 5. | 1 ap/180 kerros-m <sup>2</sup> | Palveluasuminen   |
| 6. | 1 ap/180 kerros-m <sup>2</sup> | Yleishyödylliseen toimintaan tarkoitettu opiskelija- ja nuorisotasuminen  |

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.

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 pysäköintilaitokseen, voidaan sijoitettavien autopaikkojen määrästä siitä osin vähentää 30%.

## LAPPEENRANNAN KAUPUNKI

### ELINVOIMAN JA KAUPUNKIKEHITYKSEN TOIMIALA

Kaupunkisuunnittelu

---

#### ASEMAKAAVAN MUUTOS

**11 Tykki-Kiviharju, kortteli 81, tontti 8.**

---

Lappeenrannassa 21.11.2023	Maarit Pimiä, kaupunginarkkitehti
Pohjakartta täyttää maankäyttö- ja rakennuslain 323/11.4.2014 vaatimukset	
Lappeenrannassa 24.1.2023	Riitta Ruutinen, kaupungingeodeetti
Tasokoordinaattijärjestelmä ETRS89 - GK28	Korkeusjärjestelmä N2000

---

Vahvistanut	Ennakkokuuleminen 19.10. - 9.11.2023
	Kaupunkikehitys Itk 29.11.2023
	KH
	Nähtävillä
	KH
	KV
Vaivastilasto NS	Suunnittelija KH
Mittakaava 1:500	Työ nro K2778

## 21.11.2023

