



## ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

- RM-1** Matkailua palvelevien rakennusten korttelialue. Alueelle saa sijoittaa lähipalveluita ja alueen luonteeseen soveltuvaa liike- ja yritystoimintaa.
- Maantien alue.**
- SL-1** Luonnonsuojelualue. Kolin kansallispuisto.
- 3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
- +--- Kaupungin- tai kunnanosan raja.
- Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
- Osa-alueen raja.
- Ohjeellinen osa-alueen raja.
- Ohjeellinen tontin/rakennuspaikan raja.
- 15 KOL** Kaupungin- tai kunnanosan numero.
- 22** Kaupungin- tai kunnanosan nimi.
- 1** Korttelin numero.
- 1** Ohjeellisen tontin/rakennuspaikan numero.
- YLÄ-KOLINT** Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.
- e = 0.30** Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin/rakennuspaikan pinta-alaan.
- (11,0 m)** Rakennuksen julkisivujen enimmäiskorkeus metreinä. Mitasta voidaan poiketa 4 metrin verran portaiden, hissien ym. osalta, tai jos sillä parannetaan porrashuoneen tai aulan valoisuutta.
- Rakennusala.
- et Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevia laitteita ja rakenteita varten varattu alueen osa.
- Istutettava alueen osa.
- Yleiselle jalankululle varattu alueen osa.
- lp Ohjeellinen pysäköimispaikka yleistä pysäköintiä varten.
- Johtoa varten varattu alueen osa.
- Johtoa varten varattu alueen osa. Olemassa oleva, tarvittaessa siirrettävä vesihuoltolinjat / -linjat. Siirto täytyy tehdä tontin / korttelialueen sisällä. Siirrosta on sovittava Lieksan kaupungin vesihuoltoliikelaitoksen kanssa.
- Ajoneuvoliittymän likimääräinen sijainti.
- ma-1 Maisemallisesti arvokas alue. Suunnittelualue kuuluu kokonaisuudessaan valtakunnallisesti arvokkaaseen maisema-alueeseen. Kolin maisemat (VAMA 2021).

## YLEISET MÄÄRÄYKSET

### YLEISET MÄÄRÄYKSET

- Suunnittelualue kuuluu kokonaisuudessaan valtakunnallisesti arvokkaaseen maisema-alueeseen, "Kolin maisemat", mikä tulee huomioida alueen suunnittelussa ja rakentamisessa.
  - Rakennusluvan yhteydessä on esitettävä rakennushankkeeseen suhteutettu riittävä mallinnus rakentamisen soveltuvuudesta maisemaan.
  - Rakennukset tulee toteuttaa koon, muodon, materiaalien ja värityksen osalta siten, että ne sopivat maisemaan ja taajamakuvaan. Rakentamisessa tulee suosia puuaineisia julkisivumateriaaleja. Vesikattomateriaalina on käytettävä viherkattoa, huopaa tai muuta heijastamatonta materiaalia. Lasipintojen on oltava heijastamatonta lasia.
  - Rakennukset tulee sijoittaa rakennuspaikalle siten, että vältytään tarpeettomilta leikkauksilta, täytöiltä ja korkeilta sokkeleilta.
  - Alueen puusto tulee säilyttää niiltä osin, kun sen poistaminen ei ole rakentamisen kannalta välttämätöntä.
  - Rakennusten ullakkokerroksiin sijoittuvat tekniset tilat ja iv-konehuoneet on toteutettava julkisivuultaan laadukkaasti ja rakennuksen kokonaisuuteen sopivasti.
  - Valosaasteen ehkäisemiseksi ulkovalaisimia ei saa suunnata yläviistoon eikä suoraan ylöspäin. Puiden valaisu ei ole sallittua.
- Kaava-alueella tulee suosia keskitettyjä pysäköintiratkaisuja.
- Pysäköintilaitoksia voi rakentaa kaavassa sallitun rakennusoikeuden lisäksi, kuitenkin enintään 25 % rakennusoikeudesta.
- Kellarikerrokseen saa sijoittaa pääkäyttötarkoituksen mukaisia tiloja sekä pysäköintitiloja.
- Pysäköintialueet ja rakenteellinen pysäköinti tulee rajata esim. umpinaisella kaiteella tai maavallilla siten, että pysäköidyn auton ajovalojen häikäisy länteen avautuvaan maisemaan estyy. Esteen korkeus vähintään 1,0 metriä ao. autopaikan maan- tai lattian pinnasta.
- Mikäli alueelle rakennetaan pihakansia, on niiden oltava yleisilmeeltään vehreitä. Pihakansia on hyödynnettävä esim. leikki- ja oleskelualueina.
- Rakentamisessa tulee huomioida Ylä-Kolintien liikenteen mahdollinen meluvaikutus.
- Rakennuksissa suositellaan hyödynnettävän uusiutuvaa energiaa tukevia ratkaisuja. Näiden toteutustavassa tulee kuitenkin kiinnittää erityistä huomiota maisema-arvojen vaalimiseen.
- Erityistä huomiota tulee kiinnittää tontin sisäisiin kevyen liikenteen väyliin sekä niiden turvallisiin yhteyksiin pääsisäänkäynteihin ja jatko yhteyksiin.

### PYSÄKÖINTIPAikkoja koskevat määräykset

- Autopaikkoja (ap) tulee rakentaa vähintään:
  - Majoitustilat 1 ap / huoneisto
  - Kokous- ja ravintolatilat 1 ap / 4 istumapaikkaa
  - Yritys-, liike- ja lähipalvelutilat 1 ap / 50 k-m<sup>2</sup>, kuitenkin vähintään 1 ap / asiakaspaikka
  - Toimistotilat 1 ap / 50 k-m<sup>2</sup>
  - Työntekijät 1 ap / 2 työntekijää

### Polkupyöräpaikkoja (ppp) on toteutettava tontille vähintään seuraavasti:

- Liike- ja toimistotilat: 1 ppp / 100 k-m<sup>2</sup>.
- Majoitustilat: 1 ppp / 70 k-m<sup>2</sup>.

- Edellä mainittuja autopaikkamääräyksiä (ap) ja polkupyöräpysäköintiä (ppp) koskevia määräyksiä saa sovitaa olemassa olevan tai muuttuvan matkailijarakenteen / alueen käyttäjien mukaisesti mm. autottomien matkailijoiden suhteen (esim. ulkomaiset matkailijat, joukko- tai kevyen liikenteen keinoin saapuvat). Auto- ja polkupyöräpaikkojen tarpeesta on esitettävä lupa- tai muutosvaiheessa laskeumat.

- Rakennusoikeuden lisäksi sallittuja tiloja ja kerroksiin sijoitettuja pysäköintitiloja, teknisiä tiloja (esim. porrastilat, IV-konehuone, väestönsuoja) varten ei tarvitse mitoittaa auto- ja polkupyöräpaikkoja.

### HULEVESIÄ KOSKEVAT MÄÄRÄYKSET

- Hulevedet tulee imeyttää ja/tai viivyttaa tontilla. Hulevesien imeyttämistä tulee edesauttaa materiaalivalinnoilla.
- Vettä läpäisemättömiltä pinnoilta muodostuvia hulevesiä tulee imeyttää/viivyttaa tontilla siten, että rakenteiden mitoitustilavuuden tulee olla vähintään 1 kuutiometri jokaista 100 vettä läpäisemättömältä pintaneliometriä kohden. Rakenteissa tulee olla suunniteltu ylivuoto. Pysäköintialueiden hulevedet tulee käsitellä biosuodattamalla tai hiekan- ja öljynerottimien kautta. Määräys koskee myös rakentamisaikaisista huleveden hallintaa.
- Rakennuslupa-asiakirjoihin on liitettävä rakennushankkeen pohjalta laadittu selvitys hulevesien hallintamenetelmistä. Rakennusvalvontaviranomaiselle on esitettävä suunnitelma rakentamisen aikaisesta hulevesien hallinnan toteuttamisesta ennen rakentamiseen ryhtymistä.

**LIEKSA** LIEKSAN KAUPUNKI

**SWECO**

## ASEMAKAAVA, KOLIN (15.) KAUPUNGINOSAN ASEMAKAAVAN LAAJENNUS

KAAVAN NIMI Ylä-Kolintie 25 asemakaava

ASEMAKAAVA KOSKEE: Lieksan kaupungin Kolin kylän tilaa Kuusenjuuri 17:21, osaa Kolin kansallispuistoa ja osaa Kolinkylä-Yläkoli (Ylä-Kolintie) maantien aluetta.

ASEMAKAAVALLA MUODOSTUU: Lieksan kaupungin Kolin (15.) kaupunginosan kortteli 22, suojele- ja maantien aluetta.

Pohjakartta on suosituksen JHS 185 sekä MRL:n mukainen. Koordinaattijärjestelmä ETRS- GK30. Korkeusjärjestelmä N2000

Paikkatietoinsinöörin päätös 15.4.2021 § 8

LIEKSAN KAUPUNKI Elinvoimapaikalliset Maankäyttö / Kaavoitus	KAAVAN KÄSITTELYVAIHEET	
Mittakaava 1:2000	Vireilletulo	5.11.2020
	OAS nähtävillä	5.11.-30.11.2020
	Kaavaluonnos nähtävillä	28.3.-29.4.2024
	Kaavaehdotus nähtävillä	29.8.-30.9.2024
Kaavakartta luonnos päiväys 21.3.2024	Lieksan kaupunginvaltuuston hyväksyntä Lainvoima	...2024 § _ ...202_
Kaavakartta ehdotus päiväys 22.8.2024	Kaavakartta, Lieksan kaupunki Maankäyttösuunnittelija/kaavoittaja Reino Hirvonen	
Kaavakartta hyväksyntään päivitetty ...2024	Kaavan laatija, Sweco Finland Oy Kaavoitusarkkitehti Pasi Vierimaa, Arkkitehti SAFA, YKS 492 Projektipäällikkö Filemon Wolfram, MSc (Urban Design), YKS 731	