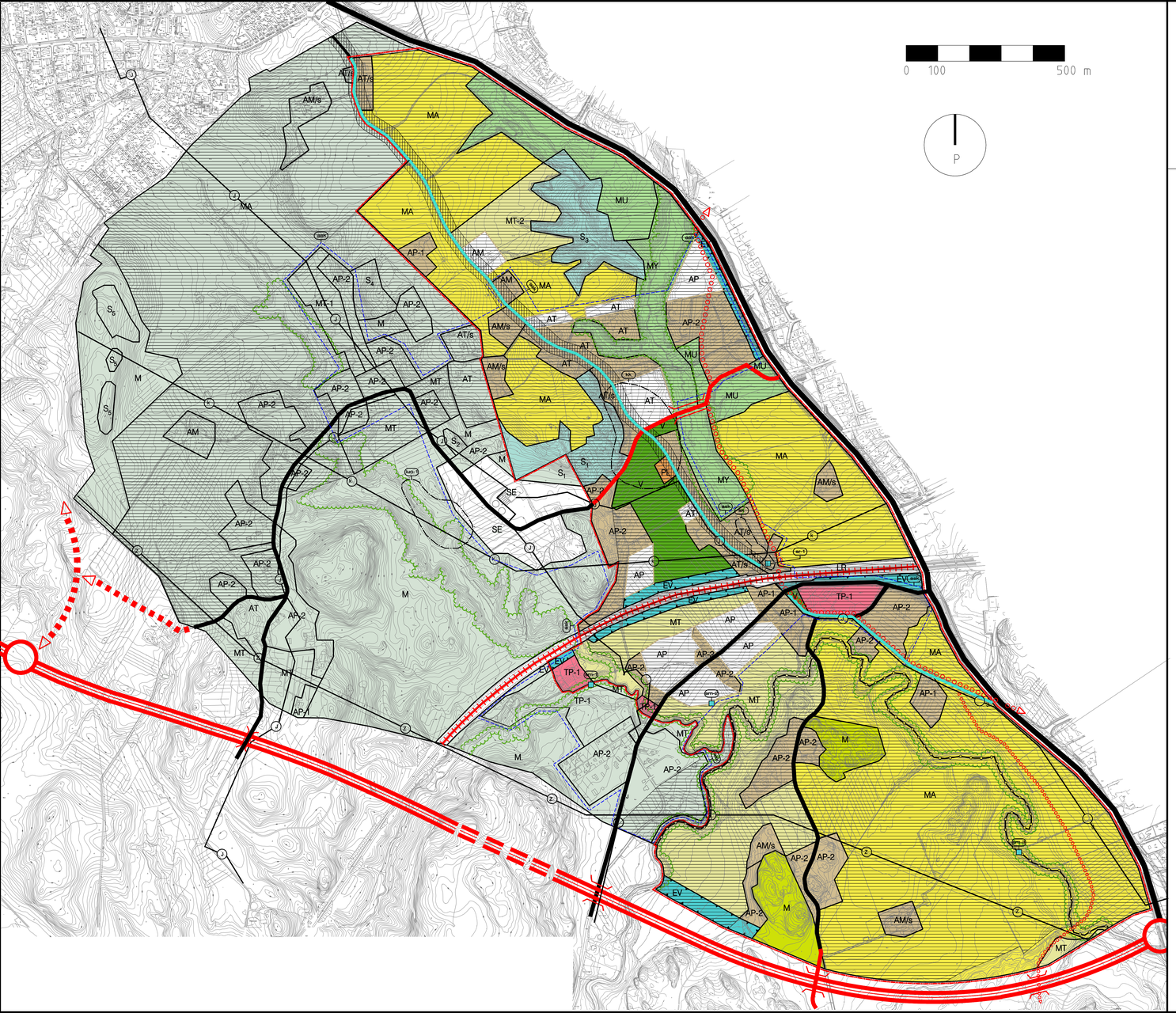

OKEROISTEN OSAYLEISKAAVAEHDOTUS

LAHDEN KAUPUNKI

Kaavan tavoitteet ja suositukset

Kaavan tavoitteena on ollut säilyttää alueella sen pitkään asuttuohtoisen pohjoisosa maisemuhmanen ja väljä luonne. Vaihtelevaa ja rikasa luonnonympäristö, hieno kulttuurimaisema sekä siihen liittyvä kylämäinen rakentaminen ovat alueen kehittämisen lähtökohtia. Alueen lisärakentaminen on pyritty ohjaamaan niin, että kokonaisuus ei muutu, mutta mahdollisel rakennuspaikat on pyritty kuitenkin hyödyntämään. Kunnanlinnavaran kylämaisema tiivistyy ja kyläkeskuksen luonnetta ja palveluntarjonta kehittyisi. Uutta, täydentävää asuinrakentamista on osoitettu myös Tikkakoillon alueelle ja Nostravanlen varteen sekä maisemallisesti suojeisaise Yli-Komotan alueelle.

Yhtenä keskeisenä tavoitteena on ollut alueen sisäisen liikenneverkoston toimivuuden ja turvallisuuden parantaminen. Suunnittelualueen eteläosiella sijaitsu uusi valtatie 12, joka jättaa liittyvä hiitolan kuntakeskukseen suuntaan sekä Okeroisten alueelle Tikkakallionteile. Tikkakallionlien sujuvuutta on parannettu luomalla uusi läpikulkuliittymä Kumlantien kautta Kunnarilien yli Ala-Okeroisteritaella. Sanalla Kumarrien läpiliikenne vähenee.

Okeroisten alueelle suunnitellaan laadittavaksi erityinen hoito- ja käyttösuunnitelma, jonka avulla voidaan ohjata alueen kulttuurimaisemaa kehitystä ja tähän liittyvä toimenpiteitä. Hoito- ja käyttösuunnitelman suositukset täydentävät kuitian rakennusjärjestysten määräyksiä. Osa alueesta on tarkoitettu asemakaavoitettavaksi. Muita osin tämä osayleiskaava ohjaa suunnittelutarvearvarkaisuja ja rakennus- ja toimenpidelupien käsittelyä.

Kaavamerkinnät ja -määräykset

Alueen käyttötarkoitukset:

AP — Pientalovaltainen asuinsalue.
Merkinnällä on osoitettu uudet pientaloalueet.
Alueelle saa sijoittaa myös asumiselle tarpeellisia lähipalveluita ja virkistystoimintoja sekä sellaisia pienmuotoisia työtiloja, joista ei aiheudu melua, liman pilaantumista tai nähin verrattava ympäristöhaittoja. Riittävästä alueen sisäisestä virkistysalueista ja -yhteyksistä tulee huolehtia suunnittelun ja toteutuksen yhteydessä.

AP-1 — Pientalovaltainen asuinsalue.
Merkinnällä on osoitettu rakennetut kylälueet, jolla uudisrakentamisen tulee olla vähäistä ja harkittua.
Korjaus- ja täydennysrakentaminen on sovitettava huolellisesti maisemaan ja kylämuoaan.

AP-2 — Pientalovaltainen asuinsalue.
Merkinnällä on osoitettu pientaloalueet, joha on mahdollista täydennysrakentaa.
Alueelle saa sijoittaa asumiselle tarpeellisia lähipalveluita ja virkistystoimintoja sekä sellaisia pienmuotoisia työtiloja, joista ei aiheudu merkittävää liikenteen kasvua, melua, liman pilaantumista tai nähin verrattava ympäristöhaittoja. Korjaus- ja täydennysrakentaminen on sovitettava huolellisesti maisemaan ja kylämuoaan.

AM — Maatilan taloussekseksen alue
Merkinnällä on osoitettu uudet maatilan taloussekskuset.
Alueella on salittua maatilatalouteen liittyvä rakentaminen, joka aiheuta ympäristöriitä. Maatilatalouteen liittyvä rakentaminen tulee sijoittaa siten, että rakennukset eivät sulje maisemallisesti tärkeitä avoimia näkymiä. Rakennusten ja rakenteiden tulee sopia ympäröivään kulttuurihistoriallisesti arvokkaaseen kylämiljööseen.

AM/s — Maatilan taloussekseksen alue, jolla ympäristö sälytetään
Merkinnällä on osoitettu maatilan taloussekskuset, jolta täydennysrakentamisen tulee olla vähäistä ja harkittua.
Alueella on salittua maatilatalouteen liittyvä rakentaminen, joka aiheuta ympäristöriitä. Rakentaminen tulee sijoittaa siten, että rakennukset eivät sulje maisemallisesti tärkeitä avoimia näkymiä. Rakennusten ja rakenteiden tulee sopia ympäröivään kulttuurihistoriallisesti arvokkaaseen kylämiljööseen.

AT — Kylälue.
Merkinnällä on osoitettu uudet kylämäisen rakentamisen alueet.
Uudis- ja korjausrakentaminen on sovitettava huolellisesti maisemaan ja kylämuoaan. Alueelle saa sijoittaa myös asumiselle tarpeellisia lähipalveluita ja virkistysalueita sekä sellaisia pienmuotoisia työtiloja, joista ei aiheudu melua, liman pilaantumista tai nähin verrattavia ympäristöhaittoja. Riittävästä alueen sisäisestä virkistysalueista ja -yhteyksistä tulee huolehtia suunnittelun ja toteutuksen yhteydessä.

AT/s — Kylälue, jolla ympäristö sälytetään
Merkinnällä on osoitettu rakennetut kylälueet, jolla uudisrakentamisen tulee olla vähäistä ja harkittua. Korjausrakentaminen on sovitettava huolellisesti maisemaan ja kylämuoaan.

PL — Lähipalvelujen alue.
Alue on tarkoitettu kylän lähipalveluiden tarpeisiin.
Alueen suunnittelussa tulee huomioida erityisesti läheisten virkistysalueiden luonne ja toiminat sekä liittyminen niihin. Rakennusten ja rakenteiden tulee sopia ympäröivään kulttuurihistoriallisesti arvokkaaseen kylämiljööseen.

TP-1 — Työpaikka-alue, jonne voi sijoittaa myös asumista.
Alue on varattu monipuolisille työpaikkatoiminoille, kuten palveluille, yritystoiminoille ja sellaisile teollisuustoiminoilla, joista ei aiheudu ympäristöön merkittävää melua, liman pilaantumista tai muuta haittaa. Alueelle voidaan sijoittaa myös asuinrakentamista. Rakentaminen tulee olla pienmuotoista ja sen ympäröivän laatuun tulee kiinnittää erityistä huomiota.Riittävästä alueen sisäisestä virkistysalueista ja -yhteyksistä tulee huolehtia suunnittelun ja toteutuksen yhteydessä.

V — Virkistysalue.
Alueen luonne tulee säilyttää avoimena eikä maisemallisesti tärkeitä avoimia näkymiä saa estää. Kyläkeskuksen läheisyyteen voidaan yksityiskohtaisemman suunnitelman pohjalta toteuttaa urheilu- virkistys- ja vapaa-ajantoimintoja paivoeria kerittä ja niihin liittyvä rakentamista ja rakenteita. Rakennusten ja rakenteiden tulee sopeutua ympäröivään kulttuurihistoriallisesti arvokkaaseen kylämiljööseen.

LR — Raiutatiilikenteen alue.

EV — Suojavyöhyke.
Alue on tarkoitettu pääsiäisessa asutusta suojaavaksi vihreyttöykkeeksi.
Alueelle saa sijoittaa lautakta, rakennelmia tairaakenteita, jotka suojaavat vieristä aiuelta liikenteen taimuun haiseinaalisia haitoilta. Erityistä huomiota tulee kiinnittää istutusten, rakenteiden tairakennelmien ympäristöön sopeutuvuuteen.

S1 — Suojelualue.
Luonnonsuojelulain 29 §:n perusteella suojeltu tai suojeltavaksi tarkoitettu luontotyyppi (pähkinöidenpensaistehto tai arvokas kalliolohtoopi tai lehtto). Maisemaa muuttavaa rakennustyötä, tarakentamista, puiden kaatamista tai muuta tähän verrattavaa toimenpiteitä ei saa suorittaa ilman lupaa (maisemalyön luvanvaraisuus MRL 128 §). Numero merkinnän yhteydessä viittaa kaavaselostuksen luvussa 9 esitettyyn kohdeluetteloon.

M — Maa- ja metsätalousvaltainen alue.
Alueella sallitaan maa- ja metsätalouteen liittyvä haja-asutusluonteinen rakentaminen. Alueella mahdollisesti sijoittuvien rakennuspaikkojen tontitkoon tulee minimissään olla yksihehtaari. Rakennusten sijoittamisessa ja rakennustavassa tulee ottaa huomioon maiseman ja ympäristön asettamat lähtökohdat.

MT — Maatalousalue.
Alue tulee ensisijaisesti säilyttää avoimena viljelymaisemana. Alueella sallitaan maatalouteen liittyvä sekä haja-asutusluonteinen rakentaminen. Alueelle mahdollisesti sijoittuvien rakennuspaikkojen tontitkoon tulee minimissään olla kaksihehtaaria.Rakennusten sijoittamisessa ja rakennustavassa tulee ottaa huomioon maisemen ja ympäristön asettamat lähtökohdat.

MT-2 — Maatalousalue, jokka soveltuu laidunmiseen.
Alue soveltuu viljelyalueen ohella laidunmiseen tai hevosttian lähialueeksi. Alue tulee säilyttää luonnetaan avoimena. Hevosten uksiatarhojen ja vesiöttjen sekä niihin vietävien riiteiden väliin on jätettävä riittävä suojayöhyke. Maatilatalouteen liittyvä rakentaminen tulee sijoittaa siten, että rakennukset eivät sulje maisemallisesti tärkeitä avoimia näkymiä. Rakentaminen ei saa sijoittua häiritsevän lähelle suojeisiauetta ja se on sovitettava huolellisesti maisemaan ja kylämuoaan.

MA — Maisemallisesti arvokas peltoalue.
Alue on maisemaan kannalta merkittävä viljelyalue ja alueen säilyminen avoimina ja viljelykäyttössä on maisemakuvan kannalta tärkeää.
Alueen hoidossa ja käytössä tulee huomioida sen merkitys maisemassa ja osana kylärakennetta. Peltojen suojeeyöhykettä tulee hoitaa mahdollisimman avoimina siten, että maisema ei sulkeudu. Alueella voidaan sijoittaa ainoastaan ympäristöön sopiva maatalousrakennuksia. Rakennusten ja rakenteiden tulee sopeutua ympäröivään kulttuurihistoriallisesti arvokkaaseen kylämiljööseen. Alueen osittaiseksi metsittäminen tai tähän rinnasteittava maisemaan arvoja vähentävä toimenpide edellyttää maisematyölupaa (MRL 39 § ja 128 §).

MU — Maa- ja metsätalousvaltainen alue, jolla on erityistä ukoilun ohjaamistarvetta.
Alueen käytön suunnittelussa on kiinnitettävä huomiota ukoilusta aiheutuvia haittoja vähentäviin ukoilureittien järjestelymahdollisuuksiin.

MY — Maa- ja metsätalousvaltainen alue, jolla on erityistä ympäristöarvoja.
Alueella on MSL 43.2§:n nojalla salittu vain maa- ja metsätalouteen liittyvä rakentaminen. Rakentamisrajoitus ei koske yhdyskunalle tärkeiden rakenteiden toteuttamista. Alueella ei saa tehdä avohakuita eikä jaksiamaa rajaavaa puustoa saa poistaa. Metsähoito on suoritettava alueen erityisluonteen edellyttämällä tavalla siten että ympäristöliset arvot ja uomalle tyypilliset lähiympäristöt säilyvät.

Kehittämistavoitteita:

Ohjeellinen ukoilureitin yhteystarve

Ohjeellinen ukoilupolun yhteystarve

Ukoilupolku tulee suunnitella kulttuurimaisemaa ehdin ottaen huomioon jäätkuden jäätkehtenvaiheiden muovaamat maastomuodot. Ukoilupolku voitoinia kesäisin jaksoinaa mytöllävänä polkuna ja talvisin pelon yläsukivana hihtolaituna.

Erityisominaisuudet:

Maisemallisesti arvokas alue.
Alue on maakunnallisesti arvoksita, kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeää aiuetta.
Alueella tapahtuva rakentaminen ja ympäristönhoito tulee sopeutaa alueen maisemallisiin ja kulttuurihistoriallisiin arvoihin. Erityistä huomiota tulee kiinnittää maisemallisesti merkittävän kasvillisuuden säilyttämiseen, erityisesti olemassa olevan pelon ja nehtän rajan säilyminen sekä alueen maastonmuotojen, muinaisarantojen ja avoimien peltoaukeiden säilyttäminen. Uudis- rakentamisen tulee sijoittuakseiaan, mittausnoitaan, tyylitään ja materiaaleihaan sopeutua kylämuoaan, olemassa olevin tiiaksesksiin ja rakennuskantaan sekä muuhun ympäristöön. Olemassa olevien kulttuurihistoriallisesti tärakennuttaiselliisesti arvokkaiden rakennusten ja miljöiden arvoja ei saa heikentää.

Kyläkuvallisesti arvokas alue.
Kylätän on onalaimaisen ja sen rakennusperinne on arvoksita. Alue kuuluu kokonaisuudessaan lähempaan maisemallisesti arvokkaaseen alueeseen.
Kylätän ja sen ympäristön uudis- ja korjausrakentaminen tulee sopeutaa vallitsevaan kylämuoaan ja rakennusperinteeseen sekä kulttuurihistoriallisesti arvokkaaseen ympäristöön. Erityistä huomiota tulee kiinnittää rakennusten mittaaavaan. Alueen kesyyn ilmeeheen turvallisuutta parantaessa on ottettava huomioon liemijöön arvot ja erityisyritteet.

Luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue.
Alue on geologisesti arvokas ja muodostae ekologisesti ja maisemallisesti tärkeän jaksuman ja sen reunavyöhykeen.
Maa-ainesten otto taimu maanpinnan muuttaminen, joka vaarantaa alueen luonnonarvojen säilyminen, on aiuetta kielletty.

Historiallinen tie.
Tien on ollut tärkeä kuiluita aiuella keskiajalta asti. Tien linjaus ja tasaus ovat säilyneet lähes muuttumattomina vuosisatoja.
Historiallisen tien linjaukseen ja tasaukseen ei saa tehdä muutoksia ilman erityisen painavaa syytä. Historiallista tiaitä ja sen ympäristöä koskevassa suunnittelussa on erityisesti otettava huomioon tiehen ja sen ympäristöön liittyvät kulttuurihistoriaaliset arvot.

Kohde- ja viivamerkinnät:

kr-1 — Suojeltava rakennus.
Kulttuurihistoriallisesti ja maisemakuvallisesti arvokas rakennus, jota ei saa purkaa. Korjaus- ja muutostöiden oltava sellaisia, että rakennuksen kulttuurihistoriallisesti ja maisemakuvallisesti arvokas luonne säilyy. Numero merkinnän yhteydessä viittaa kaavaselostuksen luvussa 9 esitettyyn kohdeluetteloon.

ympy-3 — Muinaismuisto.
Numero merkinnän yhteydessä viittaa kaavaselostuksen luvussa 9 esitettyyn kohdeluetteloon.

Kokoojakatu.

Uusi kokoojakatu.

Päärata, johon tulee 1-2 lisäraidetta.

Voimajohto

Kaasujohto

Jätevesijohto

Yleiskaava-alueen raja.

Alueen raja.

Maisemaretki.

Uusi silta.

asem. — Asemakaavoitettavan alueen ohjellinen rajaus
Alue on tarkoitettu asemakaavoitettavaksi.

Kyläkuvallisesti arvokas alue

ympy — Okeroisten mylyn pahaalaiden alue. Pahaalaiden luonne ja ympäristö tulee säilyttää. Rakennainen pahaalaiden viittöinnän läheisyyteen on kielletty.

kyk — Kyläkeskuksena kehitettävä alue
Aluetta kehitetään kyläkeskuksen alueeksi, johon sijoittuu asumista tukevia palveluita ja muita toimintoja.

Kaava-alueen ulkopuoliset merkinnät:

Uusi moottoritie.

Yhdystie.

Tiellikenteen yhteystarve

Uusi eritasoliittymä.

MT-1 — Maatalousalue.
Alue soveltuu esimerkiksi laidunukseen tai hevosttiaksi.
Alue tulee säilyttää luonnetteiaan avoimena. Maatilatalouteen liittyvä rakentaminen tulee sijoittaa siten, että rakennukset eivät sulje maisemallisesti tärkeitä avoimia näkymiä. Rakentaminen on sovitettava huolellisesti maisemaan ja kylämuoaan.

SE — Selvitysalue
Alueen kehittäminen tavoitteet ratkaistaan lisäselvitysten jälkeen asemakaavalla.

kun-3 — Luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue
Merkinnällä on osoitettu luonnonsuojelulain 4.7§ nojalla suojellun uhanalaisen eläintajin (liito-orava) esiintymäalue. Rakennus- ja metsähoitotoimenpiteet on suoritettava alueella siten, ettei niillä aiheuteta tarkeiemiä liito-oravan lisääntymis- ja levähtymispaikkoja tai vaaranna näin läkmuksia aiuella.
Maisemaa muuttavaa maarakennustyötä, tien rakentamista, puiden kaatamista tai muuta tähän verrattavaa toimenpiteitä ei saa suorittaa ilman lupaa (maisemalyön luvanvaraisuus MRL 128§).

Yleismääräys:
Koko kaava-alueella tulee kiinnittää erityistä huomiota hulaveiden riittävään käsittelyyn niin, että ne eivät pääse käsittelemättöminä luonnonvesiin, ja niin, että alueen nykyinen vesitaiuus ei koe merkittävä muutoksia.
Kaava-alueella kulkevien tie- ja raiideyhteyksien tärinä- ja meiuntrjunhtarpeeseen tulee kiinnittää erityistä huomiota etenkin uuden asuinrakentamisen yhteydessä.
Rakennusaiuiiden ja maisemallisesti arvokkaiden peltoaiuiiden rajaan tulee jättää riittävä avaa- tai taiituisvyöhyke näyttäen aiuelle luontaista kasvillaja.

Raimo Airamo
Yleiskaava-arkkitehti, Lahti

Vantaalla 12.10.2009

PÖYRY

Alueidenkäyttö ja arkkitehtuuri

Pasi Rajala
Osastopäällikkö, YKS 156