

FORSSAN KAUPUNKI

403 KOJON KYLÄ

KOJO OSAYLEISKAAVA

MITTAKAAVA 1:5000

3.5.2023

Osayleiskaavakarttaan liittyy selostus, jossa on esitetty tärkeimmät kaavan lähtökohtiin ja tavoitteisiin liittyvät tiedot, kaavaratkaisujen perustelut sekä kuvaus osayleiskaavan vaikutuksista.

OSAYLEISKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET:

Yleiset määräykset:

Kojo -osayleiskaava on oikeusvaikutteinen yleiskaava. Se on aluevarausyleiskaava, joka ohjaa suoraan rakentamista ja muuta maankäyttöä. Osayleiskaavaa käytetään kaava-alueella rakennusluvan myöntämisen perusteena. Erityistapauksissa on käytettävissä poikkeamislupamenettely, jossa seurataan kaavan sisältämiä periaatteita. Menettelyssä noudatetaan mitä poikkeamisesta määrätään MRL:n 23 luvussa ja MRA:n 14 luvussa.

Vesi- ja viemäriverkostoon liitettävän uuden rakennuspaikan tulee olla pinta-alaltaan vähintään 2000 m². Määräystä ei sovelleta ennen kaavan voimaantuloa muodostettujen tätä pienempien kiinteistöjen osalta, mikäli ne on osoitettu kaavassa rakennuspaikoiksi. Rakennusten kerrosluku tulee olla eri alueilla I - II.

Mikäli kaavamääräykset eivät muuta määrää, on kaikessa rakentamisessa noudatettava kaupungin voimassa olevan rakennusjärjestyksen määräyksiä.

Rakennusten sovitus maisemassa ja ympäristö:

Kaava-alueella maiseman peruspiirteet ja oleva vanhin rakennuskanta säilytetään. Uudisrakentaminen sovitetaan kulttuurimaiseman perinteisiin piirteisiin. Rakennusalueiden maisemointiin ja suojapuuston säilyttämiseen tulee kiinnittää erityistä huomiota. Kaava-alueelle on laadittu maiseman hoidon ohje ja rakentamistapaohje, jotka ohjaavat rakentamista ja ympäristönhoitoa. Ne hyväksytään kaavan hyväksymisen yhteydessä.

Vesihuolto:

Kiinteistöt on ensisijaisesti liitettävä vesihuoltoverkkoon. Viemäriverkon ulkopuolella jätevedet on käsiteltävä noudattaen YSL:n uusimpia säädöksiä (19/2017) ja asetusta (157/2017) koskien talousjätevesien käsittelyä vesihuoltolaitosten viemäriverkostojen ulkopuolisilla alueilla.

Hule- ja valumavesien hallinta:

Rakennuspaikoilla tulee hulevedet ensisijaisesti imeyttää ja viivyttää niiden kerääntymispaikalla (MRL103c §). Maatalousmaan Kojijokeen rajoittuvalla lohkon rajalla on oltava muokkaamaton kasvipeitteinen suojakaista. Sen leveys noudattaa kulloinkin voimassa olevaa lainsäädäntöä. Eläintenpidon ulkotarhojen etäisyys vesistöön (mm. valtaojaan) on väh. 10-50 metriä tapauksesta riippuen

Eläinsuojat ja eläinten ulkotarhat:

Eläinsuojat tulee sijoittaa vähintään 100 metrin etäisyydelle asuinrakennuksista, jotka sijaitsevat uusilla, vain pientaloasumiseen varatuilla, alueilla (valkea AP-3 merkintä).

Yleiset suositukset:

Jos alueelle sijoittuu eläintenpitoa tai eläinsuojia, on huomioitava mitä muussa lainsäädännössä siitä on säädetty. Tarvittaessa maaperä on tutkittava ennen rakentamista. Kaiken toiminnan ensijainen sijoittumiskohde on olemassa oleva rakennuskanta.

AM-1

Maatilojen talouskeskusten alue.

Määräys

Alueelle saa rakentaa talouskeskuksia, joihin voi kuulua asuin-, tuotanto- ja varastorakennuksia sekä rakennuksia, jotka sopeutuvat talouskeskukseen ja tukevat toiminnallaan maataloutta. Sallittu kerrosala saa olla enintään 15 % rakennuspaikan pinta-alasta. Rakennukset voivat palvella myös maatilamatkailua tai muuta yritystoimintaa.

AP-3

Pientaloasumisen alue.

Määräys

Alue on varattu 1-2 -asuntoisten erillispientalojen rakentamiseen. Alueen kullekin yksittäiselle rakennuspaikalle voi sijoittua asumista ja sitä palvelevaa rakentamista. Sallittu kerrosala saa olla 15% rakennuspaikan pinta-alasta, kuitenkin korkeintaan 300 ke-m². Siihen ei lasketa vanhoja tuotantorakennuksia kuten navettoja, joihin voi sijoittua ympäristölleen haittaa aiheuttamatonta elinkeinotoimintaa.

**AP-3
X**

Uusi pientaloasumisen alue.

(Merkinnässä luku X osoittaa rakennuspaikkojen enimmäismäärän)

Määräys

Alue on varattu 1-2 -asuntoisten erillispientalojen rakentamiseen. Alueelle voi sijoittua asumista tai asumista ja ympäristöön sopivaa, ympäristöhaittaa aiheuttamatonta elinkeinotoimintaa. Yhden uuden rakennuspaikan maksimirakennusoikeus on 300 ke-m². Rakennusoikeudesta voi olla korkeintaan 20% elinkeinotoimintaan liittyvää rakentamista.

AT-1

Kylämäinen asumisalue.

Määräys

Alueelle voi sijoittua asumista ja maatalouselinkeinoja harjoittavaa toimintaa sekä muuta alueelle sopivaa, ympäristöhaittaa aiheuttamatonta elinkeinotoimintaa. Rakennuspaikalla sallittu kerrosala saa olla korkeintaan 15% rakennuspaikan pinta-alasta. Elinkeinotoiminnan ensisijainen sijoittumiskohde on olemassa oleva rakennuskanta, kuten maatilojen tilakeskusten tuotantorakennukset.

**AT-1
X**

Kyläaluetta täydentävä uusi asumisalue.

(Merkinnässä luku X osoittaa rakennuspaikkojen enimmäismäärän).

Määräys

Alueelle voi sijoittua asumista ja maatalouselinkeinoja harjoittavaa toimintaa sekä muuta ympäristöön sopivaa, ympäristöhaittaa aiheuttamatonta elinkeinotoimintaa.

1800
(esim.)Merkityn alueen ohjeellinen kokonaisrakennusoikeus: ke-m², tehokkuuden ollessa e=0,1.**A-1**

Uusi asumisen alue, johon liittyy yhteisiä tiloja ja palvelutoimintaa.

Määräys

Asumisen aluetta, jossa asuminen ja erityyppinen yhteisöllinen, kulttuurinen, yleishyödyllinen, sosiaalinen tai järjestöllinen toiminta lomittuvat toisiinsa. Alueelle voi sijoittua 1-2 -kerroksisia erillISRakennuksia. Niiden muodostaman ympäristön on oltava kyläkeskukseen sopivan tiivistä ja pienimittakaavaista. Sallittu kerrosala saa olla enintään 15 % rakennuspaikan pinta-alasta.

PL-1

Lähipalveluiden alue.

Määräys

Päivittäiskäytössä olevien, asuntojen välittömässä läheisyydessä sijaitsevien julkisten tai yksityisten palvelutoimintojen aluetta. Ks. Maiseman hoidon ohje. Sallittu kerrosala saa olla enintään 15 % rakennuspaikan pinta-alasta, joka on kaavamerkinnällä varustettu alue.

PY

Julkisten palveluiden alue.

Määräys

Sallittu kerrosala saa olla enintään 15 % rakennuspaikan pinta-alasta.

MY

Maa- ja metsätalousalue, jolla on erityisiä ympäristöarvoja.

Määräys

Luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä elinympäristö. Tuore runsasravinteinen lehto. Alue säilytetään metsänä.

M-1

Maa- ja metsätalousvaltainen alue.

Määräys:

Alue on varattu pääsääntöisesti maa- ja metsätalouden harjoittamiseen. Alueella sallitaan maataloutta palveleva rakentaminen ja haja-asutusluonteinen rakentaminen. Rakennusluvut harkitaan tapauskohtaisesti suhteessa koko kaavaan. Rakennuspaikan koko on oltava vähintään 3000 m², jos kiinteistöä ei voida liittää alueen vesi- ja viemäriverkostoon.

Uudisrakentaminen tulee sijoittaa maisemallisesti edulliseen paikkaan, olemassa olevien rakennusten ja tiestön yhteyteen sekä avointa maisemaa rajaavan puuston suojaan. Tarvittaessa rakennukset tulee rajata avoimesta peltomaisemasta puuistutuksin.

Kaavamerkintä ei rajoita normaalia metsälain mukaista metsänhoitoa.

MT-1

Maatalousalue.

Määräys:

Merkinnällä on varustettu tavanomaiset peltoalueet. Alueella sallitaan sen käytön kannalta tarpeellinen maataloutta palveleva rakentaminen.

Rakentaminen tulee sijoittaa maisemallisesti edulliseen paikkaan olemassa olevien rakennusten ja tiestön yhteyteen, sekä avointa maisemaa rajaavan puuston suojaan tai läheisyyteen. Tarvittaessa rakennukset tulee rajata avoimesta peltomaisemasta puuistutuksin.

Alueelle ei saa sijoittaa ulkoilureittejä tai muita rakenteita, jotka vaikeuttavat maatalouden harjoittamista.

MA/s

Maisemallisesti arvokas peltoalue.

Määräys:

Peltoalueita, joiden säilyminen maatalouskäytössä on koko alueen maisemakuvan kannalta tärkeää. Alueella saa harjoittaa normaalia viljelyä ja laiduntamista.

Avoimien niittyalueiden metsittäminen ja maisemaa muokkaava toiminta edellyttää maisematyölupaa.

Alueilla pelto- ja metsäalueen rajapinnan käsittelyyn on kiinnitettävä erityistä huomiota, jotta metsänreuna-alueet säilyttävät perinteisen maisemallisen ilmeensä.

Peltoalueisiin liittyvät ladot ja makasiinit sekä metsä- ja kivisaarekkeet ovat osa säilytettävää kulttuurihistoriallista maisemakokonaisuutta.

W

Vesialue.

Kaivamis-, täyttämisen-, ruoppaus- tai muu näihin verrattavissa oleva toimenpide on luvanvaraista.



Hautausmaa-alue.

Hautausmaata ja siihen liittyviä rakennuksia varten varattu alue.



Hautausmaa-alueen laajentumismahdollisuus.
ks. Maiseman hoidon ohje.

FORS

Kaupungin nimi.

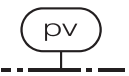
KOJO

Kaupunginosan nimi ja numero.



Kaava-alueen rajausta.

Viiva sijoittuu noin 15 metriä kaava-alueen rajauksen ulkopuolelle.



Pohjavesialue, pv-merkintä osoittaa pohjavesialueen rajauksen.

Määräys

Alueella ei ole sallittua sellainen toiminta tai rakentaminen, joka saattaa vaarantaa maaperän laadun tai pohjaveden laadun ja määrän. Alueelle ei saa sijoittaa eläinsuojia eikä maalämpöjärjestelmiä.



Turpeennoston vaikutusalue. Rajan etäisyys on 1km nostoalueen reunasta. Nostosta aiheutuvat pienhiukkaset voivat levitä tälle etäisyydelle.

Määräys:

Turpeennoston aiheuttamat rajoitukset muulle maankäytölle on huomioitava alueelle sijoittuvassa uudessa rakentamisessa, niin kauan kuin nosto jatkuu.



Kehitettävä yksityistieosuus.

Tieosuus parannetaan leveydeltään liikenneturvallisuusvaatimukset täyttäväksi huomioiden tiellä samanaikaisesti tapahtuva ajoneuvoliikenne ja kevyt liikenne. Se voidaan tarvittaessa erottaa ajoneuvoliikenteestä. Tie on ensisijainen parannettava liikenneyhteys koulu-päiväkodille.



Ohjeellinen uuden yksityistien sijainti.



Ohjeellinen tielinjaus.

Tieyhteyden tarkemmassa suunnittelussa ratkaistaan sen seututieliittymän läheisten kiinteistöjen tieliittymien uudet järjestelyt.



Kevyen liikenteen yhteystarve.

Merkintä osoittaa kaksisuuntaisen väylän ohjeellista sijaintia.



Kevyen liikenteen reitti (olemassaoleva).



Seututie /pääkatu.



Yksityistie.



Pihatie.

○ ○ ○ ○ Seudullinen hevosvaellusreitti.
Reitin toteutus edellyttää yksityiskohtaisen suunnitelman laatimista.

● ● ● ● ● Seudullinen pyörämatkailureitti.

● ● ● ● ● Seudullinen ulkoilureitti.



Maakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö.

Määräys

Alueella on suunnittelussa ja ylläpidossa otettava huomioon arvokkaan rakennetun kulttuuriympäristön turvaaminen.

Tavoitteena on säilyttää kyläalueen ja siihen liittyvän viljelymaiseman perinteiset piirteet sekä vanhempi rakennuskanta.

Uusi rakentaminen on sopeutettava alueen kulttuuriympäristön ominaispiirteisiin ja ajalliseen kerroksellisuuteen.

Toimenpiteissä on huomioitava laaditut maiseman hoidon ohje ja rakentamistapaohje.

5

Kulttuurihistoriallisesti arvokas kohde.

Numerot viittaavat kaavaselostuksen luvun 2.7.2 luettelon numerointiin.

Siinä on yksilöity kulttuurihistoriallisesti arvokkaat suojellut rakennuskohteet.

Määräys

Rakennuksia kunnostettaessa on huolehdittava, etteivät korjaustoimenpiteet johda rakennusten kulttuurihistoriallisen arvon vähenemiseen.

Ennen toimenpiteisiin ryhtymistä tulee alueelliselle vastuumuseolle varata mahdollisuus lausunnon antamiseen.



Viheryhteys säilytettävä (ekologinen käytävä).

Määräys:

Puustoinen kaistale, leveys vähintään 30m.

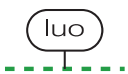
Ks. Maiseman hoidon ohje



Luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokas alue.

Kohteiden arvokkaat ominaispiirteet pyritään säilyttämään maankäytössä.

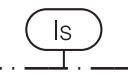
Ks. Maiseman hoidon ohje



Luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä elinympäristö.

Kohteen luontoarvoja ei saa vaarantaa.

Ks. Maiseman hoidon ohje

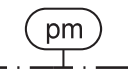


Alueen osa, jolla on luonnonsuojelullista arvoa.

Alueella esiintyy erityisesti suojeltava laji.

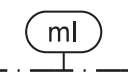
Alueen luonnonsuojelullista arvoa ei saa hävittää eikä heikentää.

Ks. Maiseman hoidon ohje



Paikallisesti merkittävä perinnemaisema.

Ks. Maiseman hoidon ohje



Metsälaidun -perinnemaisema.

Hoidetaan laiduntamalla.



Kehittämialue.

Hule- ja tulvavesien aiheuttamien haittojen vähentämiseen ja luonnon monimuotoisuuden sekä virkistyskäytön edistämiseen tähtäävä suojavyöhyke. Vyöhykkeen rajausta mitataan joen keskimääräisen vedenkorkeuden rajapinnasta. Ks. Maiseman hoidon ohje.

♀ Lä Lähde.
Lähteen luonnontilan vaarantaminen on kielletty (Vesilaki 27.5.2011/587, 11§)
Ks. Maiseman hoidon ohje.

••••• Säilytettävä jalavakujanne.
Ks. Maiseman hoidon ohje

⊗ Säilytettävä kookas maisemapuu.
Ks. Maiseman hoidon ohje

kp Muu kulttuuriperintökohde.

Määräys:

Alueella sijaitsevien historiallisten rakenteiden ja kerrostumien poistaminen on sallittua vain erityisestä syystä ja riittävän arkeologisen dokumentoinnin jälkeen.
Kohdetta koskevista suunnitelmista on neuvoteltava alueellisen vastuumuseon kanssa.

! Mahdollinen terveyshaitan poistamistarve.

Aiemmasta toiminnasta johtuen alueella on mahdollisesti öljytuotteen paikallisesti pilaamaa maaperää. Haettaessa alueelle rakennuslupaa tai toimenpiteitä tehtäessä on pilaantumisen laatu sekä laajuus tutkittava. Mikäli havaitaan asetuksen (VN a 214/1.3.2007) mukaisia haitta-ainepitoisuuksia, on maaperän pilaantuneisuus ja puhdistustarve arvioitava (siihen sisältyy riskinarviointi). Niiden perusteella on pilaantunut maaperä mahdollisesti puhdistettava ennen uuden toiminnan sijoittamista.



FORSSAN KAUPUNKI

Maankäytön suunnittelu

OSAYLEISKAAVA KOJO Ehdotus 1 : 5000

Forssassa 3.5.2023

Kaavoitusarkkitehti

Tuomo Hirvonen

Kaupunginarkkitehti

Sirkka Köykkä

Osayleiskaavan pohjakartan hyväksynyt

Kaupungeingeodeetti

Aki Härmä

Tämän kaavan Forssan kaupunginvaltuusto on xxx -kuun xx päivänä 2023 pöytäkirjan xx §:n kohdalla hyväksynyt.

Forssan kaupungin keskushallinnossa

Hallintojohtaja

Hanna Saarni

OYK 08

KOJO

Kv xx.xx.2023 § xx

Voim. xx.xx.xxxx