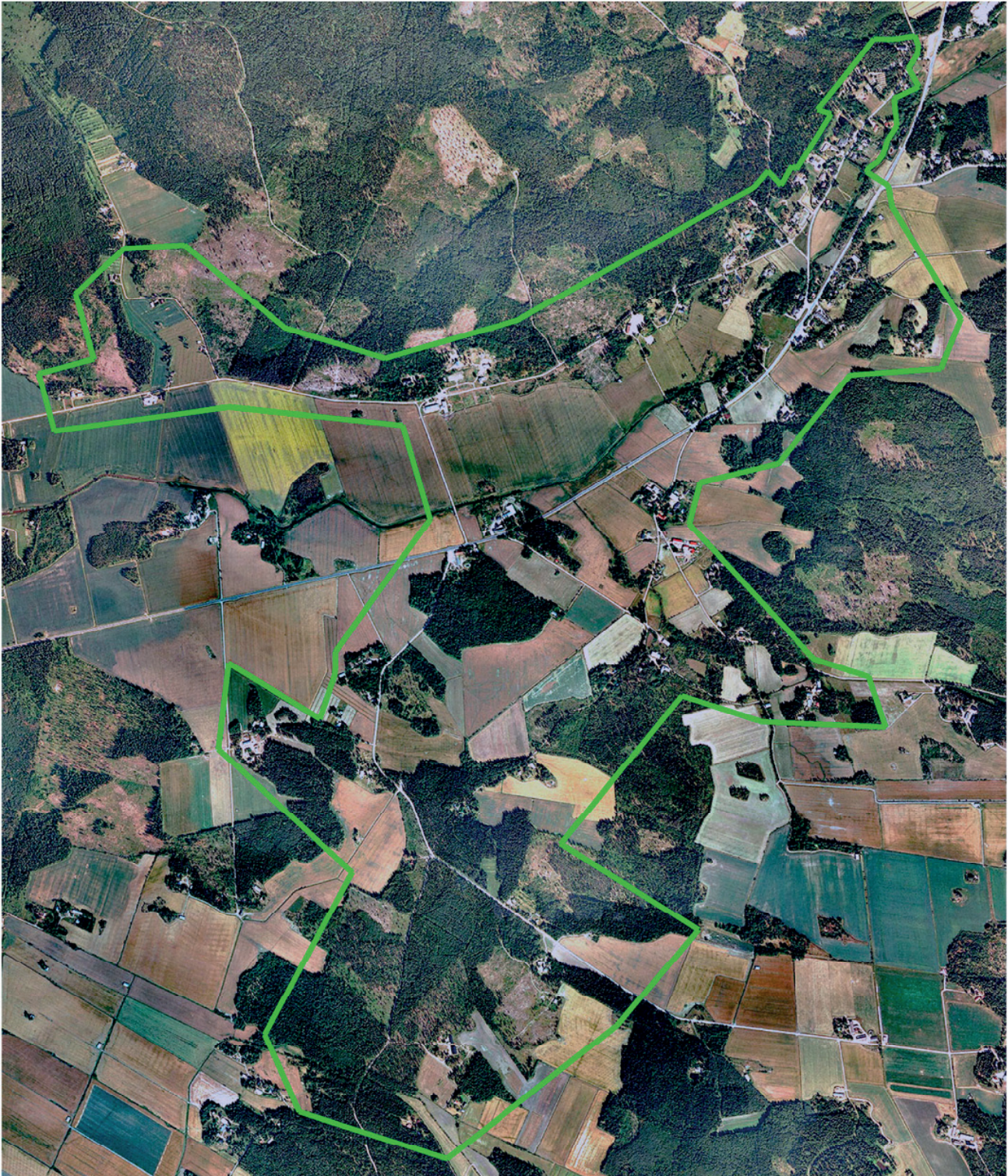


OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA
KOJO OSAYLEISKAAVA
FORSSAN KAUPUNKI MAANKÄYTÖN SUUNNITTELU



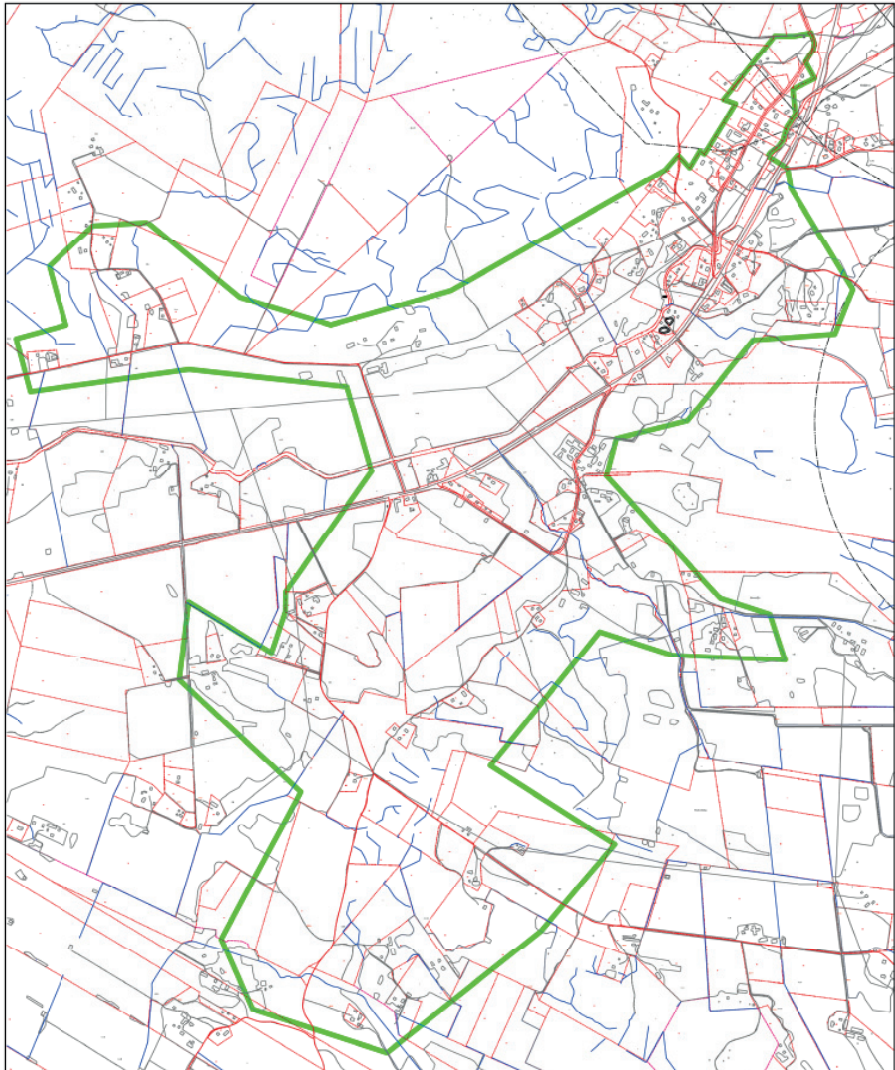
Aluerajaus ortoilmakuvassa



OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

KOJO OSAYLEISKAAVA

FORSSAN KAUPUNKI MAANKÄYTÖN SUUNNITTELU

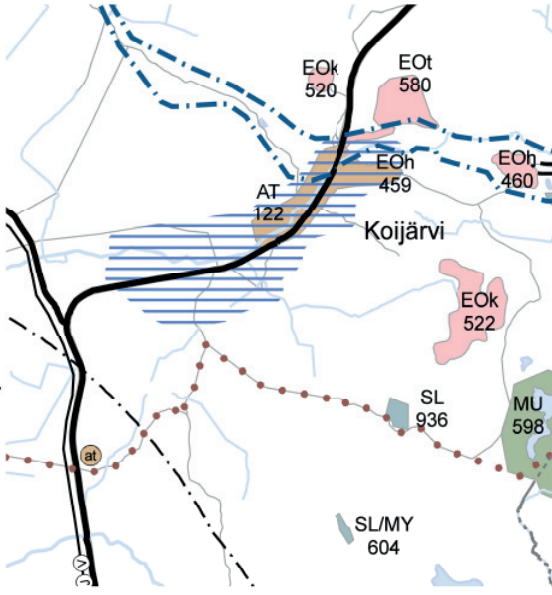
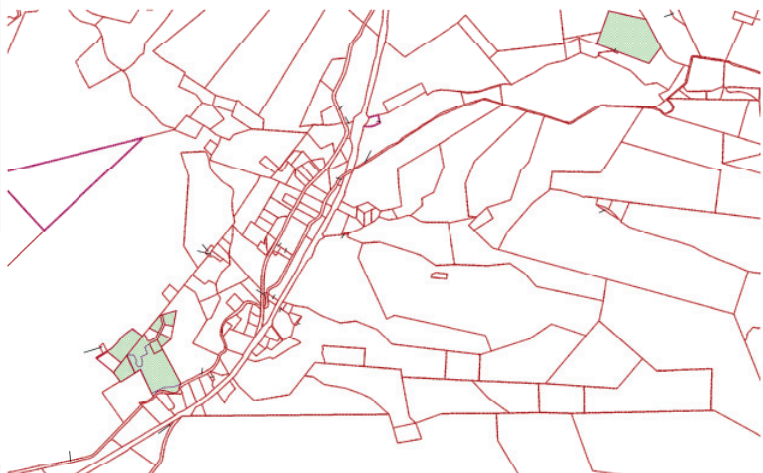
Kohde	Osayleiskaava: KOJO
Osayleiskaavan tarkoitus	Osayleiskaavan tarkoituksena on tutkia Kojon kyläalueen täydennysrakentamista siten, että hyödynnetään olemassa olevat tällä hetkellä vajaakäytössä olevat vesi- ja viemärijärjestelyt. Avoimet peltoalueet säilytetään rakentamattomina. Kulttuurihistoriallisesti arvokkaaksi osoitetut rakennukset merkitään kohdemerkinnöillä.
Kaava-alueen rajaus	<p>Kaupunki on vuonna 2014 rakentanut Kojjärven koulun. Kaavoitettavan alueen on sijoitettava 3 km sisälle koulusta. Kaavoitettavaa aluetta rajaa pohjoisen pohjavesialue, kiviainesten murskaamistoiminnan aiheuttama meluvyöhyke, turvesuon pölyalue ja suursikalan toiminnan turvaamiseen tarvittava suojavaöhyke.</p> <p>Kaavan aluerajaus on muutettu ehdotusvaiheessa siten, että Kojjärven kirkko kuuluu rajauksen piiriin.</p> 

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

KOJO OSAYLEISKAAVA

FORSSAN KAUPUNKI MAANKÄYTÖN SUUNNITTELU



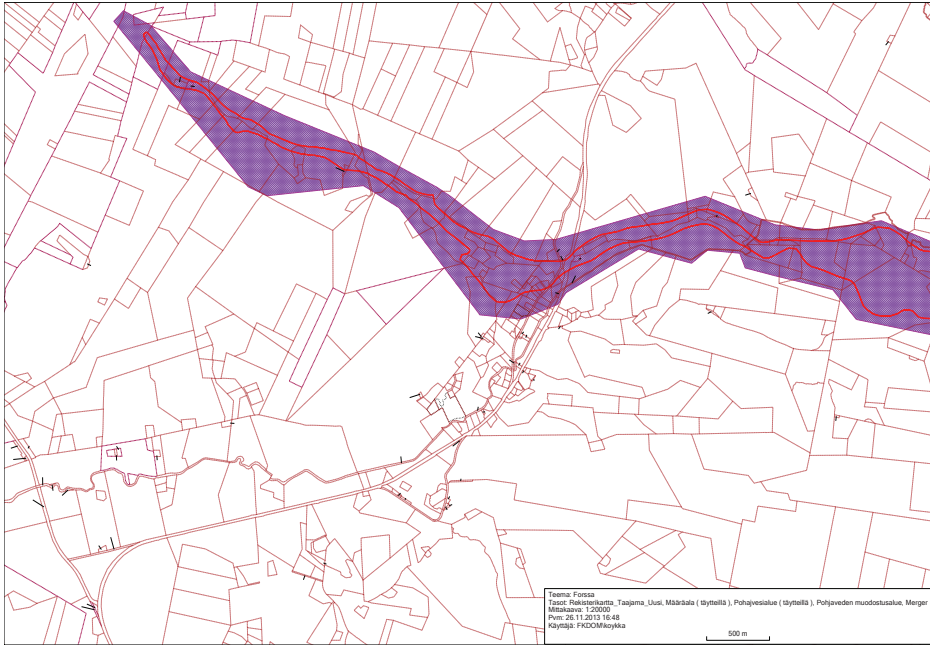
<p>Kaavoitus tilanne</p>	<p>Koijärven alueella ei ole yleiskaavaa. Maakuntakaavassa 2040 on osalle kaava-aluetta osoitettu merkintä:</p> <p>AT (ruskea alue): Kylämäisen asutuksen alue. Alueen suunnittelussa on huomioitava kulttuurihistorialliset ja maisemalliset piirteet sekä edistettävä alueen omaleimaisuuden säilymistä.</p> <p>Sinisen vaakaviivoituksen alue = Maakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö.</p> <p>Sininen pistekatkoviiva = Tärkeä (1 lk) vedenhankintakäyttöön soveltuva pohjavesialue .</p> 
<p>Maanomistus-tilanne</p>	 <p>Kaavoitettava alue on pääosin yksityisessä omistuksessa. Kaupungin maanomistus vihreällä.</p>
<p>Tehdyt selvitykset</p>	<p>Kylä kyllä -projekti 2005. Rantaraitilta kirkkotielle -Kojon maankäyttösuunnitelma, Tampereen teknillinen yliopisto</p> <p>Forssan kaupungin rakennusinventointi (Teija Ahola ja Pilvi Koivula). Hämeen ympäristökeskuksen raportteja 10/2009. Hämeenlinna. Inventointiin on otettu mukaan arvokkaina kohteina:</p> <p>Rakennus I luokka: Heikkilä, Ilvesoja-Mattila, Koijärven entinen pappila ja Kojon kartanoalue.</p> <p>Rakennus II luokka: Kojon koulu (purettu noin v. 2013)</p> <p>Rakennus III luokka: Kulmala</p> <p>Alue I luokka: Koijärven kirkko ja hautausmaa,</p> <p>Alue II luokka: Koijärvi</p> <p>Forssan arkeologinen inventointi 2005. Hämeen liiton julkaisu; Esihistorialliset yksittäislöydökset kohteissa Köllinoja ja Iso-Pietilä</p>



OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

KOJO OSAYLEISKAAVA

FORSSAN KAUPUNKI MAANKÄYTÖN SUUNNITTELU

<p>Tehdyt selvitykset (jatko)</p>	<p>Forssan seudun strateginen rakennetarkastelu FOSTRA, 2011. A -konsultit Suunnittelu Oy, Forssan kaupunki, Humppilan kunta, Jokioisten kunta, Tammelan kunta, Ypäjän kunta</p> <p>Koijärven inventointi 2015 (rakennettu ympäristö), Forssan kaupunki Koijärvi osayleiskaavan maisemaselvitys 2015, Forssan kaupunki</p> <p>Hämeen liiton väestösuunnite 2016 -2040. Hämeen liitto.</p> <p>Forssan Koijärven osayleiskaava-alueen luontoselvitykset vuonna 2019. Faunatica Oy.</p> <p>Kojo osayleiskaava-alueen arkeologinen inventointi, 2020. Arkeologiset kenttäpalvelut, Museovirasto.</p> <p>Aluevaraussuunnitelma ja liikenneselvitys uudelle yksityiselle Kojon kylätaajamassa Koijärven alueella, 2021. Destia Oy.</p>
<p>Tehdyt selvitykset:</p> <p>Pohjavesialue</p>	 <p>Forssan seudun pohjavesialueiden suojelusuunnitelma. FCG suunnittelu ja tekniikka Oy. Raportti. Forssan vesihuoltoliikelaitos 2017.</p>
<p>Vaikutusalue</p>	<p>Kaavan vaikutusalue ulottuu Koijärven maisema-alueelle.</p>
<p>Ympäristövaikutusten arviointi</p>	<p>Yleiskaavan laatimisen yhteydessä arvioidaan sen vaikutukset alueen rakennettuun ympäristöön, maisemaan ja kulttuuriarvoihin, luontoon ja luonnonympäristöön, ihmisten elinoloihin ja ympäristöön, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen, yleisiin ilmastotekijöihin. Ne pohjautuvat edellä esitettyihin selvityksiin.</p>

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

KOJO OSAYLEISKAAVA

FORSSAN KAUPUNKI MAANKÄYTÖN SUUNNITTELU



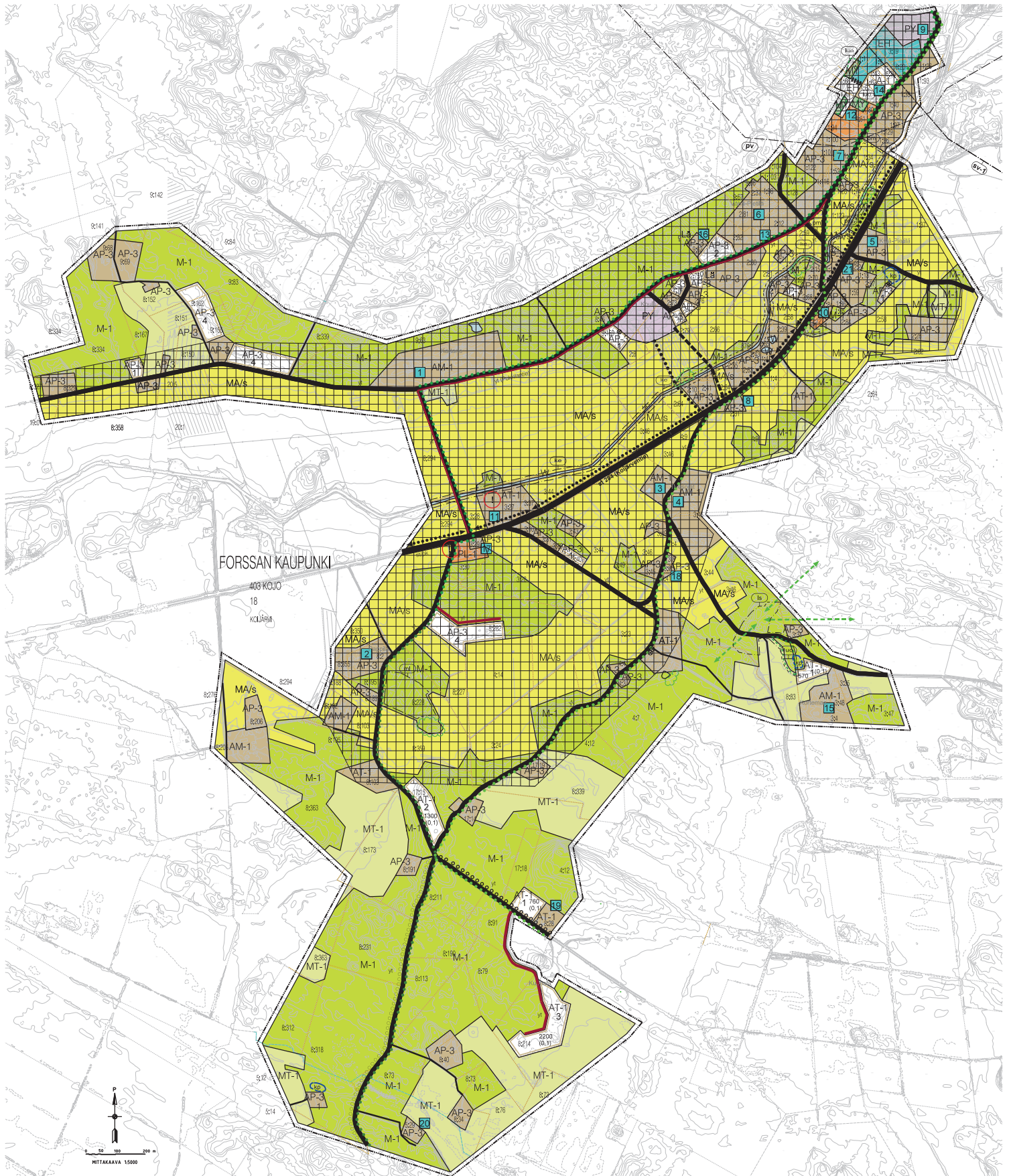
OSALLISTUMISSUUNNITELMA JA TAVOITTEELLINEN AIKATAULU

Tavoitteellinen aikataulu	OAS / MRL 63§ Joulukuu 2013	LUONNOS/MRL 62§ syksy 2016	EHDOTUS/ MRL 65§ 24.2.2020 / 12.4.2022	MRL 200§ kevät 2023
Osalliset:	Osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja vireille tulosta tiedottaminen	Tilaisuus mielipiteen esittämiseen kaavaa valmisteltaessa	Virallinen nähtävilläolo 30 päivää	Voimaantulo
<i>Viranomaiset ja yhteisöt</i>				
Hämeen ELY-keskus	tiedoksi	lausunnolle	lausunto / lausunto	tiedoksi
Uudenmaan ELY-keskus	tiedoksi		lausunto / lausunto	
Hämeenlinnan kaupunginmuseo	tiedoksi	lausunnolle	lausunto / lausunto	
Hämeen liitto			lausunto / lausunto	
<i>Kunnan viranomaistahot</i>				
Yhdyskuntalautakunta	tiedoksi	neuvottelu tarvittaessa	hallinnollinen käsittely	tiedoksi
Ympäristölupalautakunta		lausunto	tarvittaessa lausunto	
Sivistyslautakunta		lausunto	tarvittaessa lausunto	
Vanhusneuvosto		lausunto	tarvittaessa lausunto	
Kanta-Hämeen pelastuslaitos	tiedoksi	neuvottelu tarvittaessa	lausunto / lausunto	
Forssan Verkkopalvelut OY/Vapo	tiedoksi			tiedoksi
Forssan Vesihuoltoliikel.	tiedoksi	neuvottelu tarvittaessa		tiedoksi
<i>Kuntalaiset ja yhteisöt</i>				
Omistajat, vuokranhaltijat	kuulutus	tiedoksi kirjeellä, neuvottelut, kuulutus	kuulutus / kuulutus, kirje kaava-alueen maan omistajille ja maan haltijalle (jos kotikunta on toisella paikkakunnalla ja osoite kunnan tiedossa)	kuulutus
Forssan yrittäjät	kuulutus	lausunto	lausunto / lausunto	kuulutus
Naapurit	kuulutus	tiedoksi kirjeellä kuulutus	kuulutus	kuulutus
Kyläyhdistykset	kuulutus	Yleisötilais., kuulutus	lausunto / lausunto	kuulutus
Muut kuntalaiset	kuulutus	kuulutus	kuulutus	kuulutus
Koijärven koulun ja päiväkodin kann.yhdistys	kuulutus	kuulutus	kuulutus	kuulutus
Tavoitteellinen aikataulu	OAS / MRL 63§ Joulukuu 2013	LUONNOS/MRL 62§ syksy 2016	EHDOTUS/ MRL 65§ 24.2.2020 / 12.4.2022	MRL 200§ kevät 2023

Forssa 05.07.2016, 15.11.2016
Sirkka Köykkä
kaupunginarkkitehti

Forssa 24.2.2020 (päivitys)
Tuomo Hirvonen,
vs. kaavoitusarkkitehti

Forssa 14.11.2022 (päivitys)
Tuomo Hirvonen,
Kaavoitusarkkitehti



Kojo osayleiskaavakartta, EHDOTUS 3.5.2023

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.

yt



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).

st /pk



Seututie /pääkatu.

yt



Yksityistie.

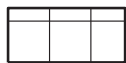


Pihatie.

○ ○ ○ ○ 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.

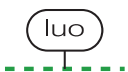
Ks. Maiseman hoidon ohje



Luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokas alue.

Kohteiden arvokkaat ominaispiirteet pyritään säilyttämään maankäytössä.

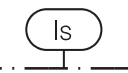
Ks. Maiseman hoidon ohje



Luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä elinympäristö.

Kohteen luontoarvoja ei saa vaarantaa.

Ks. Maiseman hoidon ohje

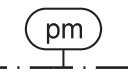


Alueen osa, jolla on luonnonsuojelullista arvoa.

Alueella esiintyy erityisesti suojeltava laji.

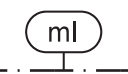
Alueen luonnonsuojelullista arvoa ei saa hävittää eikä heikentää.

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

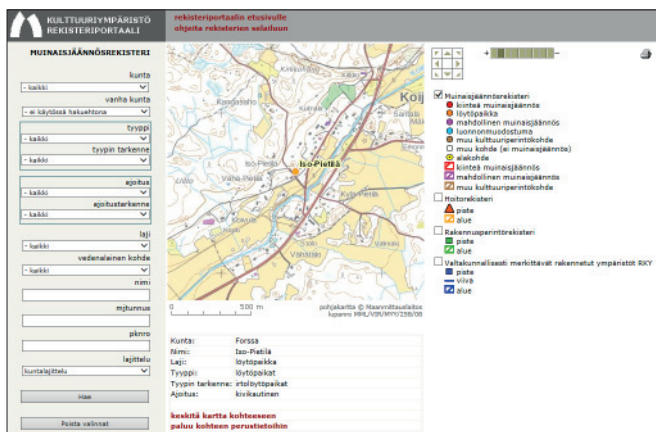
Hanna Saarni

OYK 08

KOJO

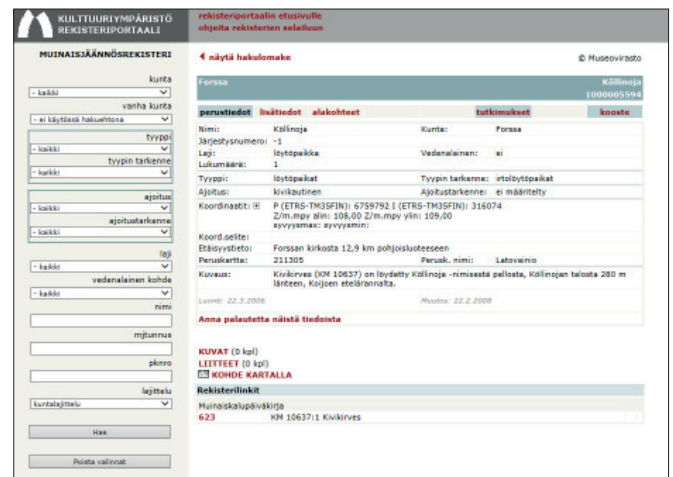
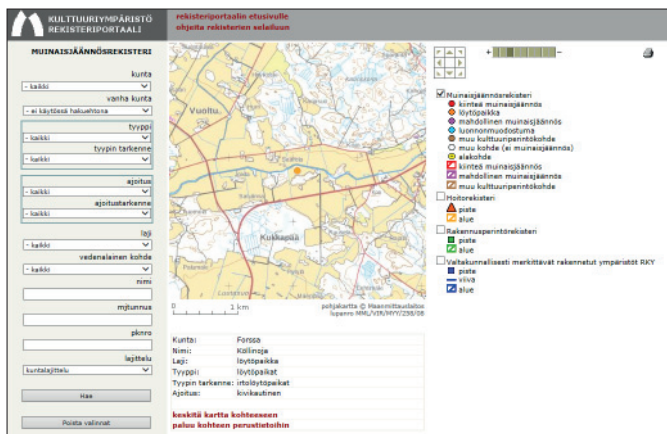
Kv xx.xx.2023 § xx

Voim. xx.xx.xxxx



Irtolöytönä alueelta saatu Ison Pietilän talon isännältä tasataltta, jonka ajoitukseksi on määritelty kivikautinen.

http://kulttuuriymparisto.nba.fi/netsovellus/rekisteriportaali/portti/default.aspx?sovellus=mjreki&taulu=T_KOHDE&tunnus=1000005590



Irtolöytönä Kollinoja-nimiseltä pellolta, Kojoen etelärannalta löydetty kivikirves. Ajoitukseksi on määritelty kivikautinen.

http://kulttuuriymparisto.nba.fi/netsovellus/rekisteriportaali/portti/default.aspx?sovellus=mjreki&taulu=T_KOHDE&tunnus=1000005594



Osayleiskaavaehdotuksesta (24.2.2020) 1. nähtävilläolon aikana 18.5.-16.6.2020 saadut muistutukset ja lausunnot vastineineen

(Kaavaehdotuksesta jätettiin määräaikaan mennessä 7 muistutusta ja 4 lausuntoa.)

MUISTUTUKSET:

1.

KOJO osayleiskaavaehdotuksessa oli muistutuksen tekijän kiinteistölle (metsätila) sijoitettu kolme AP-3 -merkinnällä varustettua uutta rakennuspaikkaa. Näistä kaksi vierekkäistä sijoittui muistutuksen tekijän omistaman asuinkiinteistön rajaan kiinni.

Muistutuksen tekijä omistaa puoliksi myös ensiksi mainitun metsätilakiinteistön ja haluaa 80 metrin rakentamattoman vyöhykkeen omistamansa asuinkiinteistön ja suunniteltujen uusien rakennuspaikkojen välille. Muistutuksen mukaan tuo vyöhyke tarvitaan yhteytenä ensiksi mainitulle metsätilalle ja varastointitilana sieltä koottavalle puutavaralle.

Muistutuksen huomioon ottaminen:

Osayleiskaavaehdotuksesta (kartasta) poistetaan yllä mainitut kaksi uutta AP-3-rakennuspaikkaa, jolloin asuinkiinteistön rajalta jää lähimpään uuteen rakennuspaikkaan noin 180 metrin väli.

2.

Muistutuksen jättäjä vaatii kaavaehdotuksessa tilakeskuksen päärakennusten alueelle asetetun kaavamerkinnän AT-1 muuttamista merkinnäksi: AM-1 maatilojen talouskeskusten alue.

Muistutuksen huomioon ottaminen:

Kaavamerkintä muutetaan vaatimuksen mukaisesti merkinnäksi: *AM-1 maatilojen talouskeskusten alue.*

3.

Pukkilan yksityistien hoitokunta vaatii muistutuksessaan, että KOJO-osayleiskaavaan *varataan paikka tieyhteydelle* koulu- ja päiväkotirakennukselta seututielle.

Perusteluina esitetään, että kyseinen rakennus sijaitsee yksityistie -yhteyksien päässä. Noita autoliikenteen käyttämiä yhteysteitä alueella ovat Haukamon, Kojon, Pukkilan sekä Perälän yksityistiet. Yleiselle tielle (Koijärventie) muodostuu matkaa yli kilometri autoliikenteen reittejä pitkin.

Muistutuksen mukaan koulu- ja päiväkotirakennukselle suuntautuva autoliikenne on muodostunut vaaralliseksi Pukkilantiellä. Käyttäjät eivät noudata tielle asetettua nopeusrajoitusta eivätkä huomioi riittävästi muita. Lisäksi suuremmat nopeudet vaikuttavat haitallisesti tien kuntoon ja hoitokunnan rakentamia ohituspaikkoja ei käytetä. Muistutuksessa esitetään, että vaarallisin kohta tiellä on kartanon talouspihalla, jonka läpi ajetaan rajoituksista välittämättä.

Muistutuksen mukaan Pukkilantien varren [tie]osakkaat eivät ole valmiita mittaviin ja kalliisiin korjauksiin tien parantamiseksi, koska tien nykyinen kunto tyydyttää heitä. Muistutuksessa painotetaan, että Kojon koulun ja päiväkodin käyttäjät tarvitsevat uuden tieyhteyden.

Hoitokunnan esimies kävi 15.6. 2020 maankäytön suunnittelun yksikössä ja täydensi muistutusta ehdottaen, että Pukkilantie tulisi päällystää asfaltilla, jos uutta tieyhteyttä ei rakenneta.

Muistutuksen huomioon ottaminen:

Ajoneuvoliikennöinti koulu- ja päiväkodille tapahtuu tällä hetkellä Pukkilantien kautta. Liikenne on liikennelaskentojen perusteella ajoittain hyvin vilkasta.

Tällä hetkellä erityisesti Pukkilantien itä-länsi -suuntainen osuus on kapeaa soratietä. Nykyisellään tien leveys vaihtelee paikalta mitattuna välillä 3,9–4,6 metriä. Ohituslevikkeiden (5 kpl) kohdalla tien leveys on 5,4–6,6 metriä. (Mittaukset teki kaupungin mittausosasto).

Tiellä kohtaamis-/ohituspaikat ovat sen verran harvassa, että kohtaaminen vaatii usein toisen ajoneuvon peruuttamista. Siten nykyistä 30 km/t rajoitusta suuremmat nopeudet tuottavat helposti vaaratilanteita erityisesti huonommissa ajo-olosuhteissa, kuten talvella.

Jos tieosuus pelkästään päällystetään asfaltilla, niin ajonopeudet saattavat sen vuoksi kasvaa entisestään. Tämä puolestaan voisi johtaa hidasterakenteiden toteuttamiseen. Kuitenkin vasta tien leventäminen tekisi ko. tiestä turvallisemman.

Kaavatyön yhteydessä on tutkittu eri tievaihtoehtoja ja uuden tieyhteyden rakentamiseen liittyviä tekijöitä sekä alustava kustannusarvio. Uuden tieyhteyden liittymää Kojjärventielle on käsitelty Uudenmaan ELY-keskuksen Liikenne ja infra -vastualueen kanssa. Se vastaa teliittymäluvista valtakunnan tieverkkoon. Uusi liittymä vaatisi liikenneturvallisuussyistä erilaisia järjestelyjä nykyiselle Kojjärventielle ja ainakin kahdelle sen varren asuinkiinteistölle.

Toimenpide:

KOJO osayleiskaavaan merkitään *Ohjeellinen tielinjaus* -merkintä tieyhteydelle koulu-päiväkoti-rakennukselta Kojjärventielle (st 284) ja Pukkilantie varustetaan merkinnällä: *Kehitettävä yksityistieosuus*.

4.

Muistutuksessa vastustetaan muistutuksen tekijöiden tilalla sijaitsevan vanhan navettarakennuksen, jonka toisessa kerroksessa on hirsinen asunto-osa sekä heinävarasto-osa, varustamista kaavassa suojelumerkinnällä.

Perusteluina esitetään, että rakennuksen kunto on huono: se on osaksi vaarallinen ja saattaisi sortua. Muistutuksen mukaan tiiliseinä- ja betonirakenteet ovat halkeilleet ja rakennuksen puuosissa on lahoa. Rakennuksen kunnostaminen ei ole järkevää ja sille ei ole nykyisin käyttötarkoitusta. Muistutuksen liitteenä on kuvallinen esitys ko. rakennuksen rakenteellisista vauriokohdista pohjakaavioon sijoitettuna.

Muistutuksen huomioon ottaminen:

Muistutuksesta ilmenee vauriot rakennuksen tiiliseinäisessä alakerroksessa, jonka päällä on valettu betonilaatta yläkerroksen lattiana. Vaikuttaa siltä, että rakennuksen perustukset /anturat ovat vajonneet jossain vaiheessa ja ”sementtitili”-seinät ovat painuneet ja halkeilleet. Lisäksi näyttäisi, että välipohjalaatta roikkuu n. 5 cm lyhyellä jännevälillä. Ehkä jo rakennusvaiheessa on tehty virheitä.

Muistutuksen pohjalta ko. rakennuksesta poistetaan suojelumerkintä. Samalla toivotaan, että rakennus kuvataan eri suunnista ennen mahdollista purkamista, koska pelkästään kyseisen rakennuksen dokumentointimateriaalilla on rakennuskulttuurista arvoa.

5.

Muistutuksessa vastustetaan muistutuksen tekijöiden omistaman toisen tilan vanhan päärakennuksen varustamista kaavassa suojelumerkinnällä. Perusteluina esitetään, että kyseisen rakennuksen kunnostamista on selvitetty Hämeen läänin maaseutukeskuksen toimesta vuonna 1986 ja todettu rakennus korjaukselvottomaksi. Virallisista arkistoista löytyy selvitysraportti. Keittiötilassa on ollut laaja vesivahinko ja muun muassa lisäeristys on lahottanut seinärakennetta. Sisätiloissa on muistutuksen mukaan voimakas homeen haju. Selvitykseen perustuvan lausunnon pohjalta tilalle päädyttiin rakentamaan uusi päärakennus. Vanha rakennus on ollut kylmillään 30 vuotta ja sille ei ole tilalla käyttötarkoitusta.

Muistutuksen huomioon ottaminen:

Muistutuksen perusteella ko. rakennuksesta poistetaan kaavan suojelumerkintä.

Muistutus on varustettu havainnollisilla valokuvilla. Vaikka rakennus on ulospäin varsin ryhdikäs, on ilmeisesti mm. 1970-luvun energiakriisin jälkeen tehty sisäpuolen lisäeristysremontti tuottanut kosteusongelmia. Yli 30 vuoden aika ongelmien toteamisen jälkeen (v. 1986) on todennäköisesti saattanut pahentaa vahinkoja.

6.

Muistutuksessa vaaditaan muistutuksen tekijän omistaman tilan alueelle kaavaehdotuksessa sijoitetun uuden asuinpaikan (AP-3-aluemerkinnän) siirtämistä paikkaan, jossa se on ollut kaavan luonnosvaiheessa. [Noin 20 metriä etelään ja itään, siten että se ulottuu peltoalueen reunaan]. Vaatimuksen perusteluina esitetään muun muassa: *... mahdollisesti rakennettavien asuinrakennusten ympäristön viihtyisyyttä ja rauhallisuutta ehdotettua aluetta paremmin maaston muotojen ja kasvillisuuden vuoksi ja alueet ovat kauempana vilkkaammin liikennöidystä tiestä.*

Lisäksi perusteluina esitetään: *Maankäyttö- ja rakennuslain 39 §:n mukaan yleiskaava ei saa aiheuttaa maanomistajalle tai muulle oikeuden haltijalle kohtuutonta haittaa. Suunnitelmassa 24.2.2020 oleva rakennusalue soveltuu huonosti rakentamiseen meluisuutensa ja kiinteistön 2:28 läheisyydessä aluetta leikkaavan rasiatien vuoksi. Maapohja on lisäksi kostea ja mikroilmastoltaan asumiskäyttöön epäedullinen. Tila on maatila, jolla toistaiseksi ei ole rakennuksia.*

Toiseksi muistutuksessa esitetään, että *...[aiemmissä] suunnitelmissa tilalla AP-alueen lisäksi ollut AT-1 alue (Kyläaluetta täydentävä uusi asumisalue) on poistettu kokonaan ... ja vaaditaan sen palauttamista.*

Lisäksi muistutuksessa vaaditaan, että *[kaavakarttaan säilytettäväksi merkityt] suojeltavat puut on selkeästi yksilöitävä.*

Edelleen muistutuksessa esitetään, *... että maankäyttö- ja rakennuslain 62 §:n mukaista vuorovaikutusvelvollisuutta ei ole noudatettu ja muutosten syyt ovat jääneet epäselviksi, kuten myös suojeltujen puiden merkintä ja yksilöinti.*

Muistutuksen huomioon ottaminen:

Muistutuksessa viitataan vuoden 2016 suunnitelmilla osayleiskaavan luonnosvaiheeseen, jossa silloin esitettyjä rakennuspaikkoja ei ollut tarkemmin arvioitu.

Tuossa vuoden 2016 luonnoksessa yllä mainittu AP-rakennusala oli sijoitettu alkavaksi aivan pellon reunasta ja osittain (varsin jyrkän) moreeniharjanteen rinteeseen sekä kiinni Korvenojan tiehen. Kuitenkin asuinrakentamisen sijoittaminen maisemallisesti arvokkaan peltoalueen äärelle ja samalla harjanteen rinteeseen ei ole alueella maakuntakaavasta tulevien periaatteiden eikä osayleiskaavan perusajatuksien mukaista.

Kyseisen AP-alueen siirtoa kauemmas pellostä kaavoittaja perusteli käydyssä keskustelussa maanomistajalle (kesäkuu 2018) sekä myöhemmin kahdessa sähköpostiviestissä (12.6. ja 5.10.2018).

Osayleiskaavaehdotukseen (1. nähtävillä olo) esitetty AP-alue oli kookas: osa siitä on ojitettua vanhaa niittyä, mutta yli puolet siitä sijoittuu moreeniharjun päälle. Kyseinen rakennuspaikka ei aiheuta maanomistajalle kohtuutonta haittaa.

Kaavaehdotuksen 1. nähtävillä oloajan jälkeen on kaikille kaava-alueelle osoitetuille uusille rakennusalueille tehty arkeologinen inventointi Museoviraston konsulttityönä. Inventoinnin löydösten mukaan edellä mainitulla AP-alueella on ollut luultavasti 1800-luvulla rakennuspaikka. Inventoinnin asettaman suojeluvaateen perusteella 1. nähtävillä olo -vaiheessa esitetylle AP-alueelle sijoittuu nyt tulevassa kaavassa *Muu kulttuuriperintökohde*.

Toisena asiana muistutuksessa esitetty AT-alueen poisto kaavaehdotuksesta tapahtui muistutuksen tekijän oman pyynnön (sähköposti 12.3.2019) perusteella jo ennen kaavaehdotuksen 1. nähtävillä oloa. Tämä on ristiriidassa muistutuksessa esitetyn tulkinnan kanssa.

Muistutuksen tekijä lähetti sähköpostin myös 8.12.2021, jossa hän pyysi uudelleen poistamaan kaavasta yllä mainitun AT-1 -merkinnällä varustetun alueen.

Kaavaehdotuksessa esitetyt maisemapuut on alun perin yksilöity ja paikannettu GPS-järjestelmällä kartalle vuoden 2019 luontoselvityksissä. (Huom. ko. työssä käytetty GPS -paikannus voi heittää metrinkin).

Karttaote selvityksestä ja tarkempi yksilöinti ko. tilan säilytettäviksi ehdotetuista puista (= mänty ja kuusi, läpimitat 65 cm) löytyy myös maiseman hoidon ohjeesta. Puiden koordinaatit olisi mahdollista saada, mutta näin tarkkaan keskusteluun maanomistajien kanssa ei koko kaava-alue huomioiden ole resursseja. Kaavoittaja pyrkii huolehtimaan maiseman ja luonnon arvoista perustaan toimintansa luontoselvityksien tietoihin.

Maankäyttö- ja rakennuslain 5 §:n mukaan alueiden käytön suunnittelun tavoitteena on edistää mm. *rakennetun ympäristön kauneutta ja kulttuuriarvojen vaalimista, luonnon monimuotoisuuden ja muiden luonnonarvojen säilymistä sekä luonnonvarojen säästeliästä käyttöä*. Näitä periaatteita on noudatettu osayleiskaavaehdotuksessa myös tämän muistutuksen kohteeseen liittyen.

KOJO osayleiskaava tukee alueen väestönkasvua olosuhteet ja realistiset väestöennusteet huomioiden. Väestöennusteilla on tärkeä ja kiistämätön rooli maakuntakaava- ja yleiskaavatyössä. Niiden mukaan väestömäärän kehitys on laskeva ainakin vuoteen 2040 saakka. Laadittu kaava täyttää todennäköisesti ainakin seuraavien 15 vuoden rakentamistarpeen alueella.

Kojo osayleiskaavaa valmisteltaessa on kiinteistön omistajan kanssa oltu vuorovaikutuksessa MRL 6 §:n mukaisesti ja häntä on kuultu normaalin kaavaprosessin mukaisesti. Hänen kanssaan on käyty keskustelua: kaavaluonnosvaiheessa järjestetyissä yleisötilaisuuksissa sekä kaavan ehdotusvaiheessa; yksi henkilökohtainen tapaaminen ja häneltä on saatu lukuisia sähköpostiviestiä, joihin on pyritty vastaamaan perustellen ja niiden lisäksi on käyty merkittävä määrä puhelinkeskusteluja.

Kojo osayleiskaavan kaavoitusmenettelyssä on noudatettu MRL:n 62 §:n mukaista vuorovaikutusta. Suunnittelun lähtökohdista, tavoitteista ja mahdollisista vaihtoehdoista on kaavaehdotusta valmisteltaessa tiedotettu normaalisti. Siten myös kyseessä olevan kiinteistön omistaja on voinut osallistua kaavan valmisteluun, arvioida kaavoituksen vaikutuksia ja lausua kirjallisesti tai suullisesti mielipiteensä asiasta (vrt. MRA 30 §).

Toimenpide:

Edellä olevan johdosta tilalle kaavoitettu AP-3-alue sijoitetaan osayleiskaavaehdotukseen (karttaan) kooltaan pienempänä ja peltoalueen reunasta lähtevänä. Toisena kaavamutoksena on muistutuksen tekijän maalle AT-1 -merkinnällä varustettu alue poistettu kaavakartalta.

7.

Muistutuksessa kiinnitetään huomiota kaavan vaikutuksiin liikennejärjestelyihin: sujuvuuteen ja turvallisuuteen Kojjärvitalon kannalta sekä Kojjärventien kyläkeskittymän osalta. Tampereen ja Forssan välinen raskas liikenne halutaan tavalla tai toisella pois ko. seututieltä, sen aiheuttamien haittojen vuoksi (melu ja tärinä). Muistutuksessa tuodaan esille mahdollisten uusien teiden, kevyen liikenteen ja risteysten hyvän suunnittelun tärkeys.

Muistutuksessa esitetään, että *kuuleminen ei toteudu kaavaprosessissa lain tarkoittamalla tavalla, koska emme pysty tulkitsemaan ehdotusta ja muodostamaan siitä mielipidettä. Vaaditaan lisäaikaa valmistelulle, kuulemisille, muistutusten ja lausunnon antamisille ehdotuksesta sekä sitä ennen tarvittavat virkamiesten vastaukset, selvitykset ja perustelut ehdotuksensa sisällöstä.*

Perusteluina esitetään, että jos Forssan lehti [jossa virallinen kuulutus julkaistaan] ei satu tulemaan talouteen, niin tieto kaavaehdotuksen olemassaolosta ei ole tavoittanut asianosaisia. Sama koskee kaupungintalon verkkosivuilla ja ulkoilmoitustaululla nähtävillä olevia asiakirjoja.

Muistutuksessa tuodaan esille, että koronasäädösten takia ei ole pystytty kokoontumaan ja käsittelemään kaavaehdotusta. Tähän liittyen huomautetaan, että kaava-asioihin perehtyneemmät kyläläiset ovat epidemian riskiryhmää.

Muistutuksen huomioon ottaminen:

Kaavaehdotus asetetaan virallisesti uudelleen nähtäväksi kaavaan tehtyjen muutosten jälkeen. Muutokset aiempaan on koottu kaavaselostuksen lukuun 1.4. *Kaavaehdotuksen 1. nähtävilläolon jälkeen tehdyt muutokset.* Perustelut kaavan sisällöstä on kirjattu kaavaselostukseen, jota on täydennetty monelta osin sitä koskevien lausuntojen ja muistutusten perusteella.

Kojjärventie on luokitukseltaan seututie (st 284) ja se osa laajempaa valtakunnan tieverkkorakennetta. Erityisiä kyläkohtaisia liikennerajoituksia, lukuun ottamatta nopeusrajoitusta, on vaikea asettaa. On myös huomattava, että nykyinen Kojon kylätaajama ei täytä virallista taajama -määritelmää. Tampere - Forssa välillä raskas liikenne kulkenee pääsääntöisesti 2-tietä Humppilan kautta. Aikaero on vain n. 5 minuuttia ja 2-tie on luokitettu raskaalle liikenteelle.

Kuulutus kaavan nähtävillä olosta oli Forssan lehdessä 17.5.2020 kaupungin virallisen käytännön mukaisesti. Vallinneesta koronaepidemiatilanteesta johtuen kaupungintalo oli ns. *yleisöltä suljettu* 16.3.2020 lähtien, mikä tarkoitti ulko-ovien kiinnipitoa. Kuitenkin kaupungin henkilökuntaa on voinut tavata niin sovittaessa, ja kaavaa valmisteleviin viranhaltioihin voinut olla yhteydessä koko kaavaprosessin ajan.

Koronaepidemian vuoksi osayleiskaavaehdotuksen kartta asetettiin nähtäville kaupungintalon ulkoilmoitustaululle kaupungin verkkosivujen lisäksi. Nähtävillä oloaikana suurempien yhteisten tilaisuuksien järjestäminen oli koronavirustilanteen takia vaikeaa.

LAUSUNNOT osayleiskaavaehdotuksesta:

Kojjärven alueen kylät ry ja Kojon kyläyhdistys ry (yhteinen lausunto)

(Huom. Seuraavassa on eroteltu **eri kirjasintyyppillä** lausunnon eri osat niihin osoitetuista vastineista.)

-Yhdistykset esittävät, että kaupunki ei hyväksy käsillä olevaa KOJO osayleiskaavaehdotusta. Ne esittävät kaavatyölle jatkoaikaa ja asukas-/ maanomistajatilaisuutta, jotta kaavaratkaisu avautuisi paremmin. Lausunnossa halutaan kaavan valmistelun jatkoajalla panostaa vuoropuheluun maanomistajien ja kaupungin kanssa.

Lausunnossa nähdään, että kaavan rakentamisperiaatteet jäävät epäselviksi ja tulkinnanvaraisiksi. Kommentoidaan, että asiakirjoista ei selviä kaavaratkaisun oikeudenmukaisuus ja tasapuolisuus maanomistajia kohtaan sekä huomautetaan kaavan sitovuudesta maanomistajia kohtaan pidemmällä ajalla.

Tampereentielle [Kojjärventie] halutaan välille (kylä)kauppa - kirkko yleismääräys: ”kehitettävä tieosa”. Perusteluina esitetään ko. läpikulkutieväylän vaarallisuus.

Lausunnossa halutaan kevyelle liikenteelle ja erityisesti koululaisille turvalliset seututien ylityspaikat sekä kylän osalle tien levennys ja tielle tarvittavat hidasteet. Lisäksi esitetään kaavaan lisättäväksi kevyen liikenteen väylävaraus kylältä Forssaan asti.

Lausunnon huomioon ottaminen:

Kaavaehdotus asetetaan uudelleen nähtäville siihen tehtyine muutoksineen. Muutokset aiempaan nähden on koottu kaavaselostuksen lukuun *1.4. Kaavaehdotuksen 1. nähtävilläolon jälkeen tehdyt muutokset*. Muun muassa rakennusoikeuden määrää on tarkistettu ja ne on lisätty kaavakarttaan eri aluumerkintöjen määräyksiin.

Vallinneesta koronaepidemiatilanteesta huolimatta kaavaa valmisteleviin viranhaltioihin on voinut olla yhteydessä koko kaavaprosessin ajan.

Osayleiskaavaehdotuksen valmistelussa on huomioitu realistiset väestöennusteet. Kaavaehdotuksen uusien rakennuspaikkojen rakentamisen toteutumisen tavoitevuosi on noin 2040. Siten kaavallinen uudelleentarkastelu on ajankohtainen vuonna 2040, mikä on myös tuoreimman maakuntakaavan tavoitevuosi.

Kaavan esittämät rakentamisperiaatteet on esitetty kaavaselostuksessa (Ks. vastine jäljempänä).

Osayleiskaavalla ei voida ohjata valtakunnallisen tieverkon rakentamiseen liittyviä päätöksiä. Siihen maakuntakaava on sopivampi väline. Uudenmaan ELY-keskuksen Liikenne ja infrastruktuuri -vastuualue hallinnoi Kojjärventietä (seututie 284) osana valtakunnan yleistä tieverkkoa. Se päättää esimerkiksi liittymäluvista.

Kaavaehdotuksesta antaman lausuntonsa (22.6.2020) mukaisesti se pitää Kojjärventiellä kyläalueen osalla mahdollisena erillistä kevyen liikenteen väylää, joka leveytensä puolesta mahdollistaa pyöräilyn molempiin suuntiin. Sitä vastoin *tien pientareen levennys ei ole liikenneturvallisuuden kannalta mahdollista*.

Uudenmaan ELY:n ennakkolausunnon (8.4.2020) mukaisesti sen *mahdollisuudet kevyen liikenteen väylän toteuttamiseen ovat kuitenkin nykyisen perustienpidon rahoituksen puitteissa erittäin pienet*. Periaatteessa erillinen kevyen liikenteen väylä on mahdollista toteuttaa joen puolelle välille Pukkilantien risteys - Kojontien risteys. Tämän vuoksi seututiehen kuuluvaa tiealuetta täytyisi leventää Kojjärventien korkeussuhteiden vuoksi 5–7 metriä. Kaksisuuntaisen pyörätien vaatima levennetty tiealue olisi suurimmillan pois viiden tilanomistajan pelloista ja kahdeksan muun asuinkiinteistön maa-alasta.

Esimerkiksi 1,5 km:n matkalle Pukkilantie – Kojontie välille tehtävän pyörätien rakennuskustannukset ovat arviolta luokkaa 300 000 - 450 000 euroa. Sen päälle tulee sille tarvittavan maapohjan lunastuskustannukset. Erillisen pyörätien sijoittelussa tulisi olemaan huomattavia ongelmia, kun lähestytään pohjoisesta entisen meijerin rakennuksia. Sillä kohdalla jouduttaisiin kallion louhintaan.

Kunta ei ole yleisen tieverkon varren pyöräteiden osalta ensisijainen rakentajataho. Tällöin toimitaan pääosin virallisella (seututien) tiealueella. Lisäksi Forssan kaupungilla on tällä hetkellä useampi asemakaavoitetun alueen pyörätiehanke, joihin kaupungilla on asemakaavan toteuttamisen velvoite.

Kevyen liikenteen väylävaraus Forssan keskustaan asti olisi hyödyllinen, mutta se ei ole ratkaistavissa KOJO osayleiskaavalla.

Hämeen ELY-keskuksen kaavaehdotuksen 1. nähtävilläolon aikana jättämän lausunnon mukaan suojateiden *toteuttaminen tämän kaltaiseen liikenneympäristöön ei ole mahdollista*. Tällä viitataan seututie 284:n luokitukseen seudullisena valtatieksi.

Kojon kyläalueen erottuvuutta Kojjärventiellä voi parantaa ns. *taajamaportilla*, joka on suhteellisen kevytrakenteinen rakennelma molemmin puolin tietä. (ks. Kaavaselostus). Rakenteeseen tulisi esimerkiksi kylän nimi. Sen tarkoitus on erottaa visuaalisesti väylän käyttäjille. Taajamaportti sijoitetaan nopeusrajoituksen muutoskohdan välittömään läheisyyteen ja niillä yhdessä voidaan rauhoittaa liikennettä sekä luoda positiivisia mielikuvia.

...Lausunnossa esitetään välttämättömänä tieyhteyttä Kojjärventieltä suoraan koulu-päiväkotirakennukselle ja halutaan se aluevarauksena kaavaan. Perusteluina on turvallisuus: Yksityistiet Pukkilantie, Kojontie ja Haukamontie ovat nykyisellään liian kapeat ja vaaralliset. Koulu- ja päiväkotirakennukselle tehdään lausunnon mukaan keskimäärin 180 edestakaista matkaa koulupäivinä. Lopuksi esitetään, että uuden tieyhteyden ylläpito tulisi edullisemmaksi verrattuna Pukkilantien käyttöön.

Lausunnon huomioon ottaminen:

Ks. myös vastineet Pukkilan yksityistien hoitokunnalle ja Kojon nuorisoseura Ry:lle.

Loppuvuodesta 2020 kaupungin maankäytön suunnittelu kävi neuvottelun *Uudenmaan ELY-keskuksen Liikenne ja infrastruktuuri -vastuualueen* kanssa, joka määritteli liikenneturvalisuusvaatimukset koskien uutta tieliittymää Kojjärventielle.

Maankäytön suunnittelu selvitti omalta osaltaan Pukkilantien nykyisiä liikennemääriä ja -olosuhteita sekä teetti Destia Oy:llä selvityksen: *Aluevaraussuunnitelma ja liikenneselvitys uudelle yksityistielle Kojon kylätaajamassa Kojjärven alueella*. Tämä selvitys ja uuteen tieyhteyteen liittyvät eri osatekijät olivat esillä kahdessa kaupunginhallituksen kokouksessa. (Ks. Kaavaselostus luku: 4.5 *Koulu- päiväkotirakennuksen liikenteen järjestelyn vaihtoehdot*).

Toimenpide:

KOJO osayleiskaavaan merkitään *Ohjeellinen tielinjaus* -merkintä tieyhteydelle koulu-päiväkotirakennukselta Kojjärventielle (st 284) ja Pukkilantie varustetaan merkinnällä *kehitettävä yksityistieosuus*.

...Lausunnossa halutaan korostaa maanomistajien ja kyläläisten tiedonsaannin tärkeyttä ehdotuksesta sekä kaavan sisällön ymmärtämistä varmistamista. Esitetään, että luonnosvaiheessa jätetyssä lausunnossa esitettyjä asioita ei ole otettu riittävästi huomioon.

Lausunnon huomioon ottaminen:

Kaavaehdotus asetetaan uudelleen nähtäville siihen tehtyine muutoksineen. Aiempi osayleiskaavan luonnosvaiheesta jätetty lausunto on huomioitu. Uusi tieyhteys koulu- ja päiväkotirakennukselta suoraan Kojjärventielle oli jo 1. ehdotusvaiheessa esillä vaihtoehtoisena kaavaratkaisuna.

Kaavan luonnosvaiheeseen kohdistuvassa lausunnossa esitettyä koulu- ja päiväkotirakennuksen ympäristön peltoalueen rakentamista ei voida toteuttaa alueen kulttuurimaiseman ja viljelymaan suojelutarpeen vuoksi. Tulevaisuuden maaseutuasumista on hankala määritellä. Joka tapauksessa metsät ja kasvituotanto (pellot) eri muodoissaan ovat tulevaisuudessakin maaseudulla tärkeitä. Asuminen kytkeytyy niihin.

...Lausunnon mukaan kaavan esittämät rakentamisperiaatteet jäävät epäselviksi ja tulkinnanvaraisiksi.

Lausunnon huomioon ottaminen:

Osayleiskaavassa noudatettavat yleiset rakentamisperiaatteet tulevat esille kaavaselostuksessa. Kaavaehdotuksen 1. nähtävillä olon jälkeen on kaavakartassa olevia aluevarausmerkintöjä tarkennettu ja rakennusoikeuden määrää on lisätty.

Osayleiskaavan mitoituksellisena lähtökohtana on ollut ennen kaikkea toteutuskelpoinen, maaseutumainen ja riittävän eheä kylärakenne. Perustana on kulttuuriympäristöön soveltuva täydennysrakentamisen määrä, joka on yhdenmukainen kaupungin kasvutavoitteiden kanssa.

Kaavaratkaisun isot periaatteet ovat:

1) Yhdyskuntarakenteen toimivuus ja taloudellisuus. Uutta rakentamista ohjaa alueen valmiin infrastruktuurin sijainti. Näin uuden asuinpaikan rakentamiseen liittyvät kustannukset ja ympäristövaikutukset pyritään minimoimaan.

2) Maakuntakaavoituksessa huomioituiden kulttuurihistoriallisesti ja maankäytöllisesti arvokkaat peltoalueet pidetään vapaana rakentamisesta. Ne ovat alueen maisemallisia vetovoimatekijöitä myös uusien asukkaiden kannalta.

3) Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden mukaisesti kaavassa huolehditaan myös maa- ja metsätalouden harjoittamisen kannalta merkittävien yhtenäisten viljely- ja metsäalueiden säilymisestä. Kaavassa huolehditaan myös luontoarvojen suojelutarpeista ja ilmastonmuutokseen varautumisesta.

Edellisen taustalla on Maakuntakaava 2040:n suunnittelumääräys: *Alueen suunnittelussa on huomioitava kulttuurihistorialliset ja maisemalliset piirteet sekä edistettävä alueen omaleimaisuuden säilymistä.* Se on vaikuttanut uusien rakennuspaikkojen sijoitteluun ja määrään.

Alueen nykytilan rakenteellisen tarkastelun pohjalta on koottu asuinrakentamisen sijoittumista ohjaavat ns. edullisuustekijät, jotka lähtökohtaisesti määrittävät mitoitusta. Nämä perusteet palvelevat tulevia rakentajia varmistaen, että rakennetaan järkeville paikoille.

Periaatteena on, että useamman edullisuustekijän sisältäville alueille (edullisuusvyöhykkeelle) sijoittuu eniten uusia rakennuspaikkoja.

Uuden asuinrakentamisen alueiden sijoittelun perusteet (edullisuustekijät):

1. Uusien asuinpaikkojen maksimietäisyys koulu-päiväkotirakennuksesta on kävely-yhteydellä enintään noin 3 km ja niiltä on mahdollisimman valmis tieyhteys.

2. Uudet asuinpaikat on voitava yhdistää mahdollisimman taloudellisesti alueen nykyiseen vesi- ja viemäriverkostoon.

3. Uudet rakennuspaikat sijoittuvat moreeniperäiselle maalle ja suuntautuvat edulliseen ilmansuuntaan. Ne eivät sijoitu alueen kulttuurihistoriallisesti ja taloudellisesti arvokkaille peltoalueille.

4. Uudet rakennuspaikat sijoitetaan siten, että ne eivät häiritse alueen maa- ja metsätalouselinkeinon harjoittamista tai tuotannon laajentamista.

...Miten on huolehdittu maanomistajien tasapuolisesta kohtelusta? Onko taustalla selvitys maanomistuksista?

Lausunnon huomioon ottaminen:

Kaavaratkaisu tarjoaa rakentamismahdollisuuksia alueen kaikille kiinteistön omistajille. Kaavan aluevarausmääräykset mahdollistavat vanhoilla AM-, AP- ja AT-rakennuspaikoilla uudisrakentamisen ja täydennysrakentamisen. Rakennusoikeuden määrää on lisätty.

Kaavan M-alueilla sallitaan maataloutta palveleva rakentaminen ja haja-asutusluonteinen rakentaminen. Tarvittaessa kiinteistön omistajan on mahdollista rakentaa poikkeuslupamenettelyn kautta kuten tähän asti. Alueen nykyisille asukkaille ja heidän perillisilleen on hyvin rakentamismahdollisuuksia.

Uusia rakennuspaikkoja on haettu yhteistyössä maanomistajien kanssa. Maanomistajilta on kysytty yleisötilaisuuksien myötä halukkuutta saada merkityksi uusi rakennuspaikka mailleen kaavaan. Kuitenkin ainakin yksi maanomistaja (n. 20 ha metsämaata alueella) on kieltänyt rakennuspaikkojen sijoituksen mailleen. Luonnollisesti maanomistajilla on ollut mahdollisuus ottaa yhteyttä kaavoittajaan tai sopia henkilökohtainen tapaaminen.

Kaava-alueelle sijoitettujen uusien rakennuspaikkojen tavoiteltu määrä on kokonaisuuden kannalta kohtuullinen ja se perustuu Forssan seutukunnan realistiseen väestönkehitysarvioon. Käytössä ovat olleet Hämeen liiton ja Tilastokeskuksen väestöennusteet. Niiden mukaan väestömäärän kehitys on laskeva ainakin vuoteen 2040 saakka.

Koijärven alueella ei ole rakentamispainetta. Koijärven koulu-päiväkodin vieressä on ollut myynnissä kaupungin tontteja 1990-luvulta lähtien, jolloin niistä myytiin kaksi tonttia ja viimeisin tonttikauppa tehtiin 100 euron tarjoushintaan vuonna 2019. Viimeiset kaksi omakotitaloa on kaavan alueella rakennettu uusina kiinteistöinä v. 2010 ja 2015.

Koska rakentamispainetta ei ole, niin rantakaavoissa käytetty emätilatarkastelu ei ole alueella perusteltua. Maaseutukylissä sen käyttö ei yleensä johda tarkoituksenmukaisen yhdyskuntarakenteen muodostumiseen. Rakentamiskäyttöön saattaa tulla paikkoja, jotka ovat monessakin suhteessa epäedullisia sekä asumiselle että yhdyskuntakehitykselle. Kunnan on valvottava yleistä etua.

Uusien AP- ja AT-rakennuspaikkojen sijoittelusta ks. edellinen vastine (*edullisuustekijät*).

Maanomistajien tasapuolinen kohtelu on pyritty varmistamaan tarkastelemalla osayleiskaava-alueen maanomistussuhteita ja selvittämällä kaavatyössä niihin liittyvää historiaa. Näin on saatu selvyyttä ajan mittaan alueella tapahtuneisiin kiinteistöjen muodostuksiin ja jo käytettyihin ns. tilakohtaisiin rakennusoikeuksiin. (Ks. Kaavaselostus kohdat: 2.15 *Maan omistus* ja 5.4 *Mitoitus*).

Joka tapauksessa kaavaratkaisu tarjoaa rakentamismahdollisuuksia alueen kaikille kiinteistön omistajille. Uuden rakennuspaikan hinnoittelu perustunee metsämaapohjan hintaan.

...Saako M-alueille rakentaa vai onko se kielletty? Saako ainoastaan valkoisille A-alueille muodostaa uusia rakennuspaikkoja?

Lausunnon huomioon ottaminen:

Lähtökohtaisesti kaavassa on osoitettu täysin uusia rakennuspaikkoja valkopohjaisille AP- ja AT-alueille. Niiden sijoittelusta ks. edellinen vastine.

Kaavan ruskeapohjaisille AP-alueille saa sijoittaa uudisrakentamista, kuitenkin suojeltaviksi luetteloidut rakennukset on pyrittävä säilyttämään.

M-1 -alueella (Maa- ja metsätalousvaltainen alue) sallitaan maataloutta palveleva rakentaminen ja haja-asutusluonteinen rakentaminen. Rakennusluvut harkitaan tapauskohtaisesti suhteessa koko kaavaan. M-1 -alueella rakennuspaikan koko on oltava vähintään 3000 m², jos kiinteistöä ei voida liittää alueen vesi- ja viemäriverkostoon.

Tällöin kiinteistön omistajalle tulevat maksettavaksi kustannukset kiinteistön talousjätevesien käsittelystä lainmukaisen järjestelmän avulla.

Vaihtoehtoisesti kiinteistön omistaja rakennuttaa yhteyden alueen valmiiseen vesi- ja viemäriverkostoon. Kustannukset tulevat kiinteistön omistajan maksettavaksi.

[...Onko rakennusoikeutta siirretty M-alueilta A-alueille?](#)

Lausunnon huomioon ottaminen:

Rakennusoikeuden siirtäminen -käsitettä käytetään yleensä rantakaavoissa tilanteissa, joissa kaikkea laskennallista tilakohtaista rakennuspaikkamäärää ei voida sijoittaa ranta-alueelle vaan osa niistä täytyy osoittaa muualle.

Ks. vastine kaava-alueen maanomistajien tasapuolisesta kohtelusta edellä.

[...Miksi tarvitaan niin monta erilaista A-aluetta? Voiko pienimuotoinen yhteisöllinen asuminen ja yritystoiminta olla sallittua koko alueella?](#)

Lausunnon huomioon ottaminen:

Erilaisilla A-alkuisilla kaava-alueilla pyritään keskittämään tietyn tyyppistä toimintaa, jotta keskenään erilainen asumis-/elinkeinotapa häiritseisi mahdollisimman vähän toisiaan. Kaavaehdotuksessa on huomioitu monipuolisuus asumisen ja elinkeinon suhteen, mutta myös että asuminen ilman ylimääräisiä toimintoja on mahdollista. Monet maalle muuttavat hakevat maaseudun rauhaa tiiviin asumisen sijaan.

[...Lausunnon esitetty, että kaavan mitoitus on liian tiukka ja pieni: kaavaratkaisun pitää olla maanomistajille salliva ja mahdollistaa myös perillisten rakentamista tulevaisuudessa.](#)

Lausunnon huomioon ottaminen:

Myös ruskeapohjaisilla (vanhoilla) AM-, AP ja AT- alueilla kaava sallii asumismuodosta riippumatta varsin paljon rakentamismahdollisuuksia, myös uudisrakentamista. Kaavan M-alueilla sallitaan maataloutta palveleva rakentaminen ja haja-asutusluonteinen rakentaminen. Perillisten toimesta tapahtuva rakentaminen on täysin mahdollista, jollei kaavassa sitä tietyllä alueella nimenomaan rajoiteta.

...Kaavan mitoituksena on käytetty 3,5 asukasta /uusi asunto joten asukastavoite on laskettu väärin.

Lausunnon huomioon ottaminen:

Kaavaratkaisussa on päädytty *uusien asumisalueiden* osalta yhteensä 31: teen uuteen rakennuspaikkaan. Nämä uudet asuinpaikat toisivat kaavan alueelle noin 124 uutta asukasta, jos oletettu keskimääräinen asuinkunnan(lapsiperheen) koko olisi 4 asukasta /uusi asuinpaikka. Tilastokeskuksen mukaan vuonna 2020 keskimääräinen lapsiperheiden lapsiluku oli Suomessa 1,84 (www.stat.fi). Asukasmäärien ylityttämisen kaavassa ei tuo sinänsä mitään etua. Jos esimerkiksi huomattavaa rakentamispainetta tulee, niin kaavaa voidaan kuitenkin tarkistaa noin 20 vuoden päästä.

...Miksi rakennuspaikan koko on 3000 m²? Laki sallii 2000 m², ja tämä on perusteltua alueilla, joilla on kunnallistekniikka ja siihen liittymistä edellytetään.

Lausunnon huomioon ottaminen:

Kaavamääräyksiin on muutettu vesi- ja viemäriverkostoon liitettävän uuden rakennuspaikan vähimmäiskooksi 2000 m². Kuitenkin tietty rakentamisen väljyys on kaavassa yhtenä tavoitteena, koska se on perinteisesti maalle muuton peruste. Tällä hetkellä Forssan kaupunkialueella on tarjolla suhteellisen edullisia pieniä tontteja. Maaseudun rakentamisen halutaan olevan väljempää kuin taajamissa eli Koirjärvelle ei suunnitella pientalolähiötä. On myös perusteltua, että osayleiskaavassa osoitetut rakennuspaikat ovat niin väljiä, että yksittäisen rakennuksen sijoittelu maastoon ja maaperään nähden onnistuu luontevasti.

...Miksi rakennusoikeus maaseudulla on vain 250 m² /rakennuspaikka? Kylässä pitää olla mahdollista saada rakentaa tilat halutessaan verstaalle tai harrastustilaksi.

Lausunnon huomioon ottaminen:

Kaavamääräyksiin on muutettu AP-rakennuspaikkojen maksimirakennusoikeudeksi 300 ke-m².

Kaava sallii eri kaavamääräysalueiden sisällä asumismuodosta riippumatta varsin paljon rakennusoikeutta.

...Loma-asuntokäytössä olevat rakennuspaikat – onko A-alueilla kaavassa?

Lausunnon huomioon ottaminen:

Osayleiskaavassa ei ole varattu alueita nimenomaan loma-asumiselle. Kaava-alueella nyt loma-asuntokäytössä olevat vanhat rakennuspaikat on merkitty kaavallisesti AP-alueiksi (ruskea väri).

...Mitä tarkoittaa pienten eläinsuojien ja ulkotarhoja koskeva määräys? Tarvitaanko tällainen taajamasääntö kylään?

Lausunnon huomioon ottaminen:

Kaavan yleismääräyksistä on poistettu vaatimus eläinten ulkotarhojen sijoittamisesta vähintään 100 metrin etäisyydelle vain pientaloasumiseen varatuista alueista.

Joka tapauksessa kaavaehdotuksessa uusien asuinrakennuspaikkojen (AP) sijoitteluun on vaikuttanut myös eläintenpidon ja siihen liittyvien mahdollisten häiriöiden välttäminen suhteessa pelkästään asumiselle varattuihin rakennuspaikkoihin. Kaava sallii, että osa alueella asujista voi asua myös ilman lähellä sijaitsevaa eläintenpitoa.

...Rakennustapaohjeet: ”On hyvä suositus, eihän se ole tiukasti noudatettava ohje?”

Lausunnon huomioon ottaminen:

Maiseman hoidon ohje kuvailee ja neuvoo, kuinka toimia yhteisen tavoitteen saavuttamiseksi. Se on kulttuurillisesti arvokas ja miellyttävä maaseutumainen rakennettu ympäristö.

Hämeen liiton lausunto:

Ote lausunnosta: *Kojon osayleiskaavaehdotuksessa on otettu asianmukaisesti huomioon voimassa oleva Kanta-Hämeen maakuntakaava 2040 ja osayleiskaava edistää sen toteuttamista.*

Uudet rakentamiseen tarkoitetut alueet, niiden sijainti ja mitoitus sekä toiminnallinen kuvaus on määritetty siten, että ne tukevat hyvin alueen kestävää ja alueen ominaispiirteet huomioon ottavaa täydennysrakentamista.

Kojon kyläalueen maankäytöllinen kehittäminen sekä kyläalueeseen olennaisesti kytkeytyvän Kojjärven viljelymaiseman säilyttäminen – tukevat erinomaisesti myös maakuntakaavan tavoitteita ja luovat edellytyksiä Kojon kylän elinvoimaisuudelle ja maaseudun elinkeinotoiminnoille.

Hämeen liitolla ei ole huomautettavaa Kojon osayleiskaavaehdotuksesta.

Hämeenlinnan kaupunginmuseon (Kanta-Hämeen alueellinen vastuumuseo) lausunto:

Lausunnon mukaan Kojon alueelta on löydetty kivikautisiksi ajoittuvia esinelöytöjä ja historiallisesta kyläasutuksesta on voinut jäädä arkeologisia merkkejä. Tämän vuoksi museo esittää, että kaavatyöhön liitetään vähintään kaava-alueen muuttuvan maankäytön alueet kattava arkeologinen inventointi ja mahdolliset uudet kohteet huomioidaan kaavassa.

Rakennetun kulttuuriympäristön osalta Hämeenlinnan kaupunginmuseolla ei ole osayleiskaavaan huomautettavaa.

Lausunnon huomioon ottaminen:

Maankäytön suunnittelu teetti 1. nähtävilläolon jälkeen konsulttityönä arkeologisen inventoinnin, joka kattoi Kojo osayleiskaavan rakennettavaksi suunnitellut alueet (noin 15,7 ha). Inventoinnin perusteella kaavaehdotukseen lisättiin kolme kohdetta merkinnällä: *kp Muu kulttuuriperintökohde*.

HÄMEEN ELY -keskuksen lausunto:

ELY-keskus esittää lausunnossaan: *...esitetään kaavaselostukseen täydennettäväksi millä periaatteilla maanomistajien yhdenvertainen kohtelu toteutuu ja rakentaminen muilla kuin kaavassa rakentamiseen osoitetuilla alueilla ratkaistaan.*

Lisäksi lausunnossa kiinnitetään huomiota hautausmaan alueelle ja sen ympäristöön sijoittuvien kolmen pienen lehtoalueen merkintään ja niitä koskevaan määräykseen kaavassa. Kohdealueet ovat luontotyyppiltään erittäin uhanalaisia. Lausunnon mukaan kohteiden merkintä tulisi vaihtaa merkinnäksi (*luo*), jonka määräys kuuluu: *Luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä elinympäristö. Kohteen luontoarvoja ei saa vaarantaa.*

Lausunnossa huomautetaan Pukkilantien ja Peräläntien risteysalueella olevan perinnemaiseman merkinnän puuttumisesta kartasta.

ELY-keskus ei näe liikenneturvallisuuden näkökulmasta mahdollisena, että Kojjärventien varteen osoitettu kevyen liikenteen yhteystarve voitaisiin toteuttaa levennettynä pientareena. Sen sijaan ko. väylä tulee toteuttaa erillisenä kevyen liikenteen väylänä, joka leveytensä puolesta mahdollistaa pyöräilyn molempiin suuntiin.

Kojjärventieltä koululle johtavan Opintien osalta ELY-keskus näkee sen lähellä olevien nykyisten joukkoliikenteen pysäkkien palvelevan tarpeen mukaan myös jättöliikennettä.

ELY-keskuksen lausunnon mukaan *suojatien toteuttaminen seututielle ei kuitenkaan ole tämän kaltaiseen liikenneympäristöön mahdollista*. Lausunnossa halutaan myös tarkennuksia alueen teiden [luokitus]merkintöihin.

Lausunnon huomioon ottaminen:

Maanomistajien rakentamismahdollisuudet on huomioitu tarkkaan suhteessa koko alueen kasvupotentiaaliin ja kehittämistavoitteisiin. (Ks. alueen maankäyttöä ohjaavat edullisuustekijät vastineen lopussa).

Tehty kaavaratkaisu tarjoaa alueen kiinteistöjen omistajille monenlaisia tasavertaisia tilaisuuksia rakentamiseen.

Kaavan uusien rakennuspaikkojen lisäksi aluevarausmääräykset mahdollistavat vanhoilla AM-, AP- ja AT-rakennuspaikoilla uudisrakentamisen ja täydennysrakentamisen. Rakennusoikeuden määrää on lisätty kaavaehdotuksen 1. nähtävillä oloajan jälkeen.

Kaavan M-alueilla sallitaan maataloutta palveleva rakentaminen ja haja-asutusluonteinen rakentaminen. Tarvittaessa kiinteistön omistajan on mahdollista rakentaa poikkeuslupamenettelyn kautta kuten tähän asti. Varsinaista rakentamisrajoitusta ei alueella ole.

Koijärven alueella ei ole rakentamispainetta. Koijärven koulu-päiväkodin vieressä on ollut myynnissä kaupungin tontteja 1990-luvulta lähtien, jolloin niistä myytiin kaksi tonttia ja viimeisin tonttikauppa tehtiin 100 euron tarjoushintaan vuonna 2019.

Viimeiset kaksi omakotitaloa on kaavan alueella rakennettu uusina kiinteistöinä vuosina 2010 ja 2015. Kaava-alueelta on tehty maanomistustarkastelu. (Ks. Kaavaselostus: luku 2.15 *Maanomistus* ja 5.4 *Mitoitus*.)

Koska rakentamispainetta ei ole, niin rakennuspaikan hinnoittelu perustuu metsämaapohjan hintaan. Näin ollen rantakaavoituksessa käytetty emätilatarkastelu ei ole siellä perusteltua. Maaseutukylissä emätilatarkastelun käyttö ei yleensä johda tarkoituksenmukaisen yhdyskuntarakenteen muodostumiseen. Rakentamiskäyttöön voi tulla paikkoja, jotka ovat monessa suhteessa epäedullisia sekä asumiselle että yhdyskuntakehitykselle.

Kaava-alueelle sijoitettujen uusien rakennuspaikkojen tavoiteltu määrä on kokonaisuuden kannalta kohtuullinen ja se on hyvin positiivinen verrattuna realistiseen arvioon Forssan seutukunnan väestönkehityksestä. Käytössä ovat olleet Hämeen liiton ja Tilastokeskuksen väestöennusteet. Niiden mukaan väestömäärä laskee ainakin vuoteen 2040 saakka.

Uusia rakennuspaikkoja onkin haettu yhteistyössä maanomistajien kanssa. Maanomistajilta on kysytty yleisötilaisuuksien myötä halukkuutta saada merkityksi uusi rakennuspaikka mailleen kaavaan. Kuitenkin ainakin yksi maanomistaja (n. 20 ha metsämaata alueella) on kieltäytynyt rakennuspaikkojen sijoituksesta mailleen. Luonnollisesti maanomistajilla on ollut mahdollisuus olla yhteydessä kaavoittajaan tai sopia henkilökohtainen tapaaminen

Uusien rakennuspaikkojen sijoittelussa on huomioitu alueelle tärkeät maa- ja metsätalouden kehittämisen toimintaedellytykset sekä luonnonsuojelun ja ilmastonmuutoksen näkökohdat. Siten kaavalla sovitaan yhteen alueen erilaisia maankäytön tarpeita.

Maakuntakaava 2040:n suunnittelumääräys, *Alueen suunnittelussa on huomioitava kulttuurihistorialliset ja maisemalliset piirteet sekä edistettävä alueen omaleimaisuuden säilymistä*, on vaikuttanut osaltaan rakennuspaikkojen sijoitteluun ja määrään.

Alueen nykytilan rakenteellisen tarkastelun pohjalta on koottu asuinrakentamisen sijoittumista ohjaavat ns. edullisuustekijät, jotka lähtökohtaisesti määrittävät mitoitusta. Nämä perusteet palvelevat tulevia rakentajia varmistuen, että rakennetaan järkeville paikoille.

Periaatteena on, että useamman edullisuustekijän sisältämille alueille (edullisuusvyöhykkeelle)

sijoittuu eniten uusia rakennuspaikkoja.

Uuden asuinrakentamisen alueiden sijoittelun perusteet (edullisuustekijät):

1. Uusien asuinpaikkojen maksimietäisyys koulu-päiväkotirakennuksesta on kävely-yhteydellä enintään noin 3 km ja niiltä on mahdollisimman valmis tieyhteys.
2. Uudet asuinpaikat on voitava yhdistää mahdollisimman taloudellisesti nykyiseen vesi- ja viemäriverkostoon.
3. Uudet rakennuspaikat sijoittuvat moreeniperäiselle maalle ja suuntautuvat edulliseen ilmansuuntaan. Ne eivät sijoitu alueen kulttuurihistoriallisesti ja taloudellisesti arvokkaille peltoalueille.
4. Uudet asuinrakennuspaikat sijoitetaan siten, että ne eivät häiritse alueen maa- ja metsätalouselinkeinon harjoittamista tai tuotannon laajentamista.

Osayleiskaavan mitoituksellisena tavoitteena on ollut toteutuskelpoinen, maaseutumainen ja riittävän eheä kylärakenne. Lähtökohtana on realistinen ja kulttuuriympäristöön soveltuva täydennysrakentamisen määrä. Peltoalueille ei rakenneta.

Hämeen ELY:n lausunnossa mainittujen luontoselvityksiin perustuvan kolmen pienen lehtoalueen merkinnät muutetaan kaava-asiakirjoihin lausunnossa esitetyn mukaisiksi.

Kaavaehdotuskartasta puuttuva perinnemaisema lisätään karttaan ja alueen teiden (luokitus) merkinnät korjataan. Liikennejärjestelyissä seurataan ELY-keskuksen ohjeistusta.

Osayleiskaavaehdotuksesta (12.4.2022) 2. nähtävillä olon aikana 2.1. - 31.1.2023 saadut muistutukset ja lausunnot vastineineen

Kaavaehdotuksesta jätettiin määräaikaan mennessä 4 muistutusta (lisäksi yksi muistutus saapui myöhässä) ja 4 lausuntoa (lisäksi Hämeen liiton lausunto tuli myöhässä). Forssan yrittäjiltä ei tullut lausuntoa.

Mielipideosuudet on eroteltu jäljempänä *kursivoidulla* tekstillä, ja sen lisäksi suorat lainaukset ovat lainausmerkkien sisällä.

MUISTUTUKSET:

Päivi Näpärä

Muistutuksen jättäjä esittää, että Rekirikon alue tulisi rajata pois Kojon osayleiskaavasta. Se tarkoittaa hänen siellä omistamiaan maa-alueita.

Muistutuksessa kuvataan, että *"Rekirikon alueelle ei ole saatu riittävän nopeita ja luotettavia tietoliikennedyhteyksiä, jotka mahdollistaisivat etätyöskentelyn ja yritystoiminnan."* Edelleen tuodaan esille, että *"koulumatkoja ajatellen koulukuljetuksia varten vaadittava etäisyys ei täyty ja koulumatka on turvaton."*

Lisäksi esitetään, että muistutuksen jättäjän maalle kaavakartassa sijoitettu AT-1-alue ei sovellu kyseiseen rakentamiseen tien varren maapohjan märkyyden ja ko. alueella jo sijaitsevan loma-asunnon vuoksi.

Muistutuksen tekijä vaatii, että kaavakarttaan merkityt kaksi metsäaluetta (kiinteistön 8:316 osia) rajataan kaavan ulkopuolelle tai että niiden osalle kaavakartassa osoitettu kaavamääräys poistetaan. Kyseiset metsäalat on varustettu kaavamerkinnällä: *"Luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokas alue. Kohteiden arvokkaat ominaispiirteet pyritään säilyttämään maankäytössä"*.

Muistutuksessa esitetään perusteluina, että mainitut metsäalueet ovat vanhaa laidunmaata ja ne ovat tällä hetkellä metsänhoidollisesti kyseenalaisia. Sen lisäksi esitetään: *"Kaavalla ei voida mielestäni rajoittaa metsänomistajien oikeuksia, vaan metsänomistajan on itse voitava päättää omien metsiensä hoidosta ja metsien uudistamisesta omistajan omien tarpeiden ja toiveiden mukaisesti."*

Huomioon ottaminen

KOJO-osayleiskaavan suunnitteluperiaatteiden mukaisesti uusia rakentamiskohteita sijoitetaan jo olemassa olevan vesi- ja viemäriverkoston lähelle ja kyseisellä alueella se kulkee Rekirikontien varressa. Kojon vanhan kyläkeskustan historiallisille peltoalueille ei rakenneta. Hyvin tiheä rakentaminen kaava-alueelle ei ole perusteltua eikä ole sen

ominaispiirteiden mukaista.

Normaali nettiä käyttävä etätyö ja yritystoiminta onnistuu pääsääntöisesti kaava-alueella.

Netistä löytyvien operaattoreiden kuuluuskarttojen mukaan esim. Telian [mobiilineti /-laajakaista toimii nyt 4G -verkkona tasolla hyvä \(vaihtelu 5–50 Mbit/s\)](#) koko osayleiskaavan alueella lukuun ottamatta joitakin pistemäisiä kohtia. 5G -verkko (10-450Mbit/s) toimii tällä hetkellä Kojjärventien varren peltoaukeiden äärellä (Kojon vanha taajama). Mobiiliverkot parantuvat koko ajan, koska kilpailu asiakkaista on jatkuvaa. Nykyisin netistä löytyvät myös eri operaattoreiden mobiiliverkon kattavuusalueet jopa osoitekohtaisesti.

Kojon kylätaajamaan on tuotu myös valokuitukaapeliyhteys, joka kattaa nykyisellään Kojon vanhan kylätaajaman: Kojjärven koululta Kojjärven kirkolle pitkin Pukkilan -Kojontien vartta sekä vastaavalta kohdin Kojjärventien vartta Urjalan suuntaan aina Paasikankaantielle.

Kaava-alueen rajauksessa lähtökohtana on, ettei asuinpaikalta koulumatkaksi tule yli 3 kilometriä. Kaupungin Koulukuljetusopas löytyy osoitteesta: [KMBT_C284-20180115094904 \(forssa.fi\)](mailto:KMBT_C284-20180115094904@forssa.fi) Otteet siitä:

”Forssan kaupungin sivistys- ja tulevaisuuslautakunnan määrittelemissä perusteissa esi- ja perusopetuksessa oppilaalle myönnetään koulukuljetus kaupungin osoittamaan ensisijaiseen esiopetus- tai perusopetuspaikkaan, kun koulumatkan pituus on: esiopetuksessa ja perusopetuksen 1.–2. luokan oppilaalla yli 3 kilometriä.”

”Kunnan velvollisuus ei ole järjestää kuljetusta koko matkalle. Oppilaan tulee varautua kulkemaan omin neuvoin lähimmän koulukuljetusreitinvarteen.” Kojjärventietä kulkee nykyisin koulubussi.

Kaavakartassa on kiinteistön 8:316 osalla aluemääräys: ”Luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokas alue. Kohteiden arvokkaat ominaispiirteet pyritään säilyttämään maankäytössä” (vihreä kaariviiva). Se perustuu kaava-alueelta tehtyyn luontoselvitykseen, jonka myös ELY-keskus edellytti kaavaa koskevassa lausunnossaan.

Konkreettisesti em. aluemääräyksessä on kyse luontoselvityksen suositukseen ”säilytettävistä metsäkuvioista, jotka soveltuvat liito-oravalle.” Ko. alueelle, kiinteistöjen 8:316 ja 8:208 rajalle, sijoittuu myös arvokas luontotyyppikohde.

Huom. Noilla metsäaloilla on kaavakartassa (pää)kaavamerkintänä M-1, joka sisältää myös määräyslauseen: ”Merkintä ei rajoita normaalia metsälain mukaista metsänhoitoa.” Eli tässä tapauksessa maanomistaja voi käyttää myös omaa harkintaansa ko. metsäalojen käsittelyssä ja mahdollisesti sopeuttaa alojen metsänhoito sekä suojelutavoitteet toisiinsa.

Maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) 5 §:n mukaan alueiden käytön suunnittelun yhtenä tavoitteena on mm. ”edistää luonnon monimuotoisuuden ja muiden luonnonarvojen säilymistä.”

Vastaavasti MRL:n 41 § Yleiskaavamääräykset -lukuun on kirjattu: ”Jos jotakin

aluetta tai rakennusta on maiseman, luonnonarvojen, rakennetun ympäristön, kulttuurihistoriallisten arvojen tai muiden erityisten ympäristöarvojen vuoksi suojeltava, yleiskaavassa voidaan antaa sitä koskevia tarpeellisia määräyksiä (suojelumääräykset).”

Muistutuksen pohjalta osayleiskaavakarttaan tehdään uusi rajausta Rekirikontien kohdalla. Kartassa esitetty AT-1-alue jää pois kaava-alueen rajauksesta siellä olevan loma-asunnon takia. Samalla kyseisen maanomistajan omistamat metsäalueet jätetään pois kaavasta.

Samalla on huomattava, että jos osayleiskaava-alueen ulkopuolella halutaan rakentaa, niin siellä noudatetaan *suunnittelutarve -menettelyä* (MRL 137 §). Silloin rakennuslupaa ratkaistaessa on ko. lainkohdan erityisten edellytysten täytyttävä. Rakentaminen ei saa mm. vaikeuttaa erityisten luonnon- tai kulttuuriympäristön arvojen säilyttämistä. Tässä suhteessa myös luontoselvityksen tulokset ovat vaikuttavia.

Suunnittelutarveratkaisun tekee ympäristölupalautakunta tai asuinrakennusten osalta rakennustarkastaja.

Koijärven Koulun ja Päiväkodin kannatusyhdistys ry.

Kannatusyhdistys esittää muistutuksessaan, että koulu-päiväkodille tarvitaan uusi tieyhteys ja että osayleiskaavaehdotukseen on jätävä mahdollisuus uuden tieyhteyden rakentamiseksi. Kannatusyhdistys haluaa paremman ja turvallisemman kulun koulu-päiväkodille perustuen nykytilanteesta saatuun kokemukseen.

Perusteluina esitetään, että ”...koulu-päiväkodilla on siis päivittäin noin 150 ihmistä, joista suurin osa saapuu ja lähtee autolla. Pihaan ja pihasta kulkee henkilöautoja, busseja ja tilatakseja sekä ruokajakelun ja huoltoyksiköiden kuorma-autoja. Koulu-päiväkodille on keskittynyt myös runsaasti vapaa-ajan toimintaa liikuntapaikkoineen ja kerhoineen. Liikennemäärät ovat vuosi vuodelta lisääntyneet, ja nykyiset tiet eivät missään muodossa ole riittävät eivätkä turvalliset koulu-päiväkodin liikenteelle.”

”Yhdistyksenä haluamme, että kaavassa varmistetaan mahdollisuus uudelle tieyhteydelle, ja se toteutetaan mahdollisimman hyvällä, maanomistajia kunnioittavalla ja tulevaisuuteen katsovalla tavalla, sekä mahdollisimman nopealla aikataululla.”

Huomioon ottaminen

Osayleiskaavaehdotuksessa on uutta tieyhteyttä varten kaavamerkintä: **ohjeellinen tielinjaus**. Sanamuoto ohjeellinen tarkoittaa, että lopullinen uuden tien paikka määräytyy tarkemmassa tiesuunnitelmassa. Uusi tie on sisällytetty kaupungin tulevien vuosien budjettiin. Uuden tieyhteyden suunnittelu, kilpailuttaminen ja itse rakentaminen vie väistämättä aikaa. Tielle täyty perustaa myös yksityistiekunta ja sen tarvitsemaa maa-alaa joudutaan todennäköisesti lunastamaan.

Pukkilantie tieyhteys halutaan parantaa ensin, koska sen parantaminen on välttämätöntä, kun huomioidaan nykyinen ja tulevaisuudessa tapahtuva koulu-

päiväkodin liikenne. Myös pelastuslaitos tarvitsee toimivan tieyhteyden koulu-päiväkodille.

Kalle ja Anni Korvenoja (MTY Korvenoja)

Muistutuksessa kiinnitetään huomiota määräykseen, joka on kirjattu kaavaehdotuskartan yleisten kaavamääräysten alle kohtaan ”Hule- ja valumavesien hallinta”: ”Viljellyn pellon suojavyöhykkeen leveys Kojijokeen nähden on vähintään 10 metriä maasto huomioiden”. Muistutuksessa huomautetaan, että määräyksestä ei käy ilmi mistä suojavyöhykkeen leveys lasketaan.

Muistutuksessa tuodaan esille, miten maatalouden ympäristötukiin ja pinta-alojen laskemiseen liittyvissä lainsäädännön asetuksissa on määritelty ympäristökorvauksen ehtojen mukaiset, pakolliset suojakaistat vesistöjen varsilla oleville pelloille: *”Alkuvuodesta 2023 vahvistettavan asetuksen mukaan suojakaistan tulee alkavalla ympäristötukikaudella olla vähintään 4 metriä ja korkeintaan 10 metriä leveä (aikaisemmassa asetuksessa 3–10 metriä). Tukehtojen pakollisissa vaatimuksissa on erikseen määritelty ehdot mm. karjanlannan levittämiseksi vesistöjen läheisyydessä.”*

Huomioon ottaminen

Kaavamääräys suojavyöhykkeen leveydestä on ohjeellinen ja se perustuu MRL:n 5 §:ään ”Alueiden käytön suunnittelun tavoitteet” ja sen 5 mom. asettamaan tavoitteeseen edistää ympäristönsuojelua ja ympäristöhaittojen ehkäisemistä. Siten osayleiskaavassa on huomioitava myös suojaetäisyydet vesistöön.

Kyseinen kaavamääräys muutetaan muotoon: ”Maatalousmaan Kojijokeen rajoittuvalla lohkon rajalla on oltava muokkaamaton kasvipeitteinen suojakaista. Sen leveys noudattaa kulloinkin voimassa olevaa lainsäädäntöä.” Määräyksessä viitataan maatalouteen ja maataloustukiin liittyvään lainsäädäntöön.

Asta Jaakkola

Muistutuksessa kiinnitetään huomiota Pukkilantien turvallisuuteen koulu-päiväkodin liikenneyhteytenä. Samalla esitetään, että Pukkilantien yksityistien leventämismahdollisuuksia ei ole arvioitu.

Muistutuksessa pidetään kiireellisimpänä toimenpiteenä uuden tieyhteyden tekemistä koulu-päiväkodille ja esitetään, että hyödyt ovat merkittävät kuljetusten ja paikallisen liikenteen kannalta.

Samalla ehdotetaan tien parantamisen järjestyksen pois jättämistä kaavasta sekä nostetaan esille koulun ilta- ja viikonloppukäyttäjät.

Lisäksi ehdotetaan Kojjärventien (seututie) ongelmapaikkojen esittämistä kaavaan.

Huomioon ottaminen

Pukkilantien liikenneongelmiin syvennyttiin kaavatyössä talvella 2020–21 ja kaupunki teki tuolloin liikenne- /ajonopeusmittauksia koulu-päiväkodin kohdalla. Tiedot koottiin Destia Oy:n v. 2021 raportin liikenneselvitys -osioon. Selvityksessä ko. konsultti esitti Pukkilantietä parannettavaksi, kun huomioitiin tiellä tehdyt leveysmittaukset ja sen liikennemäärät.

Kaupunki on Pukkilantien tiekunnan osakas ja on maksanut suurimman osuuden Pukkilantien yksityistien hoitokuluista. Myös uusi tieyhteys tulisi olemaan yksityistie, jonka rakentamisesta ja suurimmasta osasta jatkossa tulevista hoitokuluista vastaa kaupunki. Yksityistieavustusten ehtojen (vain tien parannus) mukaan vanhan yksityistien sillan uusimiseen voi saada avustusta, mutta ei uuden tien tekemiseen ja sen sillalle.

Kaupunginhallituksen kokouksessa 21.03.2022 (§ 92) on tehty päätös teihin liittyvästä toteutusjärjestyksestä.

Pukkilantien parantamiseen liikenneturvallisuuden kannalta on mahdollista saada valtionavustusta maksimissaan 50 % yksityistien parannushankkeen kokonaiskustannuksista. (Hakuajalla 1.1.2023–31.12.2025 avustuksen katto on 75 %). Tie kunta käynnistää yksityistien parannushankkeen (suunnitteluosuuksineen) ja hakee avustuksen ELY-keskukselta.

Uuden tieyhteyden kustannukset ja Pukkilantien parantaminen leventämällä on ollut karkeine kustannusarvioineen esillä kaupunginhallituksessa. Tieratkaisujen eri vaihtoehtojen tuominen kaavaehdotuksen käsittelyyn ulkopuolisen liikenneselvityksen kera on selkeyttänyt päätöksentekoa. Osayleiskaavalla luodaan tavoitteita alueen kehittämiseksi.

Käytettävissä olevat viralliset kaavamerkinnot eivät sisällä erityistä merkintää yleisen tien ongelmapaikkojen esittämiseen.

LAUSUNNOT ja niiden huomioon ottaminen:

(Osayleiskaavaehdotuksen 2. nähtävillä olon ajalta)

Lausunnon teksti on eroteltu jäljempänä *kursivoidulla* tekstillä, ja sen lisäksi suorat lainaukset ovat lainausmerkkien sisällä.

Kanta-Hämeen pelastuslaitos

”Pelastusviranomaisella ei ole varsinaiseen kaavaan huomautettavaa, mutta seuraavat asiat tulisi ottaa huomioon: Kyläkeskuksen kulkuyhteyksien tulisi olla kaikilta osiltaan sellaisia, että liikennöinti pelastuslaitoksen raskailla ajoneuvoilla on mahdollista alueella.

Koijoen ylittävien siltojen tulee olla kantavuudeltaan sellaisia, ettei kantavuus rajoita raskaan liikenteen käyttöä joen ylityksessä. Varsinkin koulu/päiväkotikiinteistön alueen liikennejärjestelyissä tulisi huomioida pelastuslaitoksen mahdollisuudet lähestyä kohdetta kahdesta suunnasta.

Pelastuslaitoksen tarvitseman sammutusveden saanti alueella tulisi järjestää siten, että joudutaan mahdollisimman vähän käyttämään varsinaista vesijohtoverkostoa. Tarvittava sammutusvesi voidaan ottaa pitkäkestoisissa tilanteissa Koijoesta pelastuslaitoksen omalla kalustolla.”

Huomioon ottaminen

Osayleiskaavassa on esitetty koulu-päiväkodin tieyhteyksiä parantavat kaavamääräykset.

Kojon Kyläyhdistys ry ja Koijärven alueen kylät ry (yhteinen lausunto)

–”Kun [AP-3] rakennusoikeus on 300 m², kaavassa rajoitetaan nyt niin, että siitä maksimissaan 60 m² saa olla elinkeinotoimintaan. Rajoituksen poistaminen mahdollistaisi tarvittaessa isomman rakennuksen. 60m² neliön rajoitus pitää poistaa”.

Huomioon ottaminen

Uudet AP-3 -alueet (valkoisella pohjalla) ovat kaava-alueella varattu nimenomaan pientaloasumiselle ja näille rakennuspaikoille ei sovi laaja tuotantotoiminta tai jokin muu huomattavan paljon tilaa vievä elinkeinotoiminta. Kaavassa on haluttu varata mahdollisuuksia myös pelkälle omakotiasumiselle ja riittäväillä etäisyyksillä toisistaan.

Sanamuoto: ”...tai asumista ja pienimuotoista elinkeinotoimintaa.” muutetaan määräyksessä muotoon: ...tai asumista ja ympäristöön sopivaa, ympäristöhaittaa aiheuttamatonta elinkeinotoimintaa.

- *"Varmistamme, että kartan ruskeille alueille saa muodostaa uusia rakennuspaikkoja 2000 m², kun kunnallistekniikka on valmiina. Niissä ei ole nyt määritetty rakennuspaikkojen enimmäislukumäärää, kuten valkoisilla AP-1 ja AT-1 -alueilla, mikä mahdollistaisi rakentamista suotuisille paikoille."*

Huomioon ottaminen

Kaavaan merkityillä ruskeilla AP-3 ja AT-1 -alueilla (ns. vanhoilla rakennuspaikoilla) on yhtenä tavoitteena säilyttää vanhaa rakennuskantaa. Kyseisiä rakennuspaikkoja voi kehittää uudisrakentamisella mahdolliset suojelurajoitukset huomioiden. Kaavan erityismääräyksiä on noudatettava, esim.: *Uusi rakentaminen on sopeutettava alueen kulttuuriympäristön ominaispiirteisiin. Rakennusalueiden maisemointiin ja suojapuuston säilyttämiseen tulee kiinnittää erityistä huomiota.*

Suuremmille vanhoille tilamuotoisille kiinteistöille voi muodostaa uusia rakennuspaikkoja (vähintään 2000 m²), jos siihen on riittävät edellytykset. Rakennusvalvonta arvioi toteuttamismahdollisuudet noudatellen kaavan tavoitteita. Esimerkiksi Kojjärventielle voi olla hyvin vaikeaa saada uutta asuinpaikka-tieliittymää seututien (284) liikenneturvallisuusvaatimusten vuoksi. Käytössä on tarvittaessa myös poikkeamislupamenettely.

- *"Onko eläinsuojia koskeva määräys tarpeellinen osayleiskaavassa? Eläinsuojia koskeva määräys pitää tarkentaa, mitä tarkoittaa?"*

Huomioon ottaminen

"Eläinsuojat tulee sijoittaa vähintään 100 metrin etäisyydelle asuinrakennuksista, jotka sijaitsevat uusilla, vain pientaloasumiseen varatuilla, alueilla (valkea AP-3 merkintä)." Ko. määräyksellä tavoitellaan yhtenä mahdollisuutena maalle muuttoa pientaloon ilman läheistä hajuhaittaa.

- *"Kevyen liikenteen yhteystarve on merkitty, ja esitämme merkinnän jatkumista Kaupalta Forssan suuntaan."*

Huomioon ottaminen

Kevyen liikenteen yhteystarve merkitään Kojjärventien varteen koko kaava-alueelle, mutta mahdollinen toteuttaminen rajoittuu toistaiseksi vääjämättä vain todella tarpeelliselle osalle ko. tietä.

- *"Kaavaan olisi syytä merkitä seututielle ne kohdat, joihin pitää kiinnittää erityistä huomiota kevyen liikenteen osalta esim. kauppa, koulun kävelypolun kohta ja Kojjärvitalon kohdat."*

Huomioon ottaminen

Kevyen liikenteen yhteystarve -merkintä velvoittaa ko. väylän suunnitteluvaiheessa paneutumaan myös mainittuihin kohtiin. Lähtökohtana on, että seututiellä liikkumisen turvallisuudesta huolehtii valtakunnan tieverkosta vastaava ELY-keskuksen liikennevastuualue. Se on määrittänyt kyläalueelle 60 km/t -nopeusrajoituksen. Käytettävissä olevat viralliset kaavamerkinnot eivät sisällä erityistä merkintää yleisen tien ongelmapaikkojen esittämiseen.

Kojon kyläalueen erottuvuutta Kojjärventiellä voi parantaa ns. taajamaportilla, joka on suhteellisen kevytrakenteinen rakennelma molemmin puolin tietä. Rakenteeseen tulisi esimerkiksi kylän nimi. Sen tarkoitus on erottaa visuaalisesti väylän käyttäjille. Taajamaportti sijoitetaan nopeusrajoituksen muutoskohdan välittömään läheisyyteen ja niillä yhdessä voidaan rauhoittaa liikennettä sekä luoda positiivisia mielikuvia.

- "Kaavasta on poistettava tieratkaisujen ja tienparantamisen toteutusjärjestys. Miksi Rekirikontie ylettyy niin pitkälle kaavassa ja miksi Paasikankaantietä ei ole mukana kaavassa?"

Huomioon ottaminen

Kaupunginhallituksen kokouksessa 21.03.2022 (§ 92) on tehty päätös teihin liittyvästä toteutusjärjestyksestä.

Pukkilantien yksityistien liikenneturvallisuuden parantamiskustannuksista on mahdollista saada ELY-keskukselta valtionavustuksina maksimissaan ainakin 50 %. (Hakuajalla 1.1.2023–31.12.2025 avustuksen katto on 75 %). Uudelle tieyhteydelle ei todennäköisesti saa avustusta.

Tien parantaminen on tärkeää koulu-päiväkodille. Vaikka uusi tieyhteys tehdään, tulee Pukkilantiellä olemaan Matkun suuntaan joka tapauksessa varsin paljon liikennettä, etenkin kun alueen asukasmäärä kasvaa. Uusi tieyhteys ei ratkaise kaikkia ongelmia.

Rekirikontien osalta kaava rajautuu noin 3 kilometrin päähän koululta. Paasikankaantien osaltarajauksen asetti kaava-alueen itäpuolella sijaitsevan kookkaan eläintuotantotilan suojavyöhyke sekä kaava-alueen pohjoispäätä rajaava turpeennoston vaikutusalue. Muutoin kaavan rajausta määritteli alueelle vuonna 2011 rakennetun vesi- ja viemäriverkosto -kokonaisuuden vaikutusalue sekä uuden asutuksen tavoitteellinen noin 3 km enimmäisetäisyys koulu- ja päiväkotirakennuksesta.

Kojjärvelle jo rakennettu vesi- ja viemäriinjan yksi haara kulkee pitkin Rekirikontien vartta ja ulottuu kaavan rajasta lukien vielä noin 1,7 km itään eli osoitenumeroon 358 saakka.

Kylän elinvoiman vahvistaminen ei ole yksinkertainen asia, etenkin kun se kytkeytyy sellaisen maaseudun kehittämiseen, joka on kauempana kasvukeskuksista. Se on laajempi valtakunnallinen haaste, johon vaikuttaa väestökehitys ja muuttoliikkeet yms.

Laadittu osayleiskaavaehdotus on salliva ja mahdollistaa paljon asioita. Väistämättä tiettyjä rajoituksia tulee, kun halutaan ohjata kehitystä jollain tapaa. Nyt laadittu kaava toimii alueen rakentamista ohjaavana seuraavat 20 vuotta. Jos laajemmat kehitystrendit muuttuvat tuohon mennessä, niin kaava päivitetään.

Yleisötilaisuudet eivät ole ongelmattomia. Yksikin hyvin äänekkäs osallistuja voi ”varastaa tilaisuuden itselleen”. Tämä on ikävä tosiasia. Myös kaikkien puhuttujen mielipiteiden kirjaaminen ja niihin täsmällinen vastaaminen on ongelma suuressa joukossa. Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan kaavoitusprosessissa luonnosvaiheen nähtävillä olon yhteydessä tapahtuva mielipiteen tai ehdotusvaiheessa muistutuksen esittäminen kirjallisena varmistaa niiden käsittelyn ja niihin vastaamisen tasavertaisena prosessina. Samalla niiden kautta voi tulla esille muitakin osallisia koskevia kysymyksiä/vastauksia. Asia voivat selvittää myös ottamalla suoraan yhteyttä kaavoittajaan.

Hämeenlinnan kaupunginmuseon (Kanta-Hämeen alueellinen vastuumuseo) lausunto (23.1.2023):

”Osayleiskaavan alueella on tehty rakennetun kulttuuriympäristön inventointi vuonna 2015 ja sen muuttuvan maankäytön alueille kohdistuva arkeologinen inventointi vuonna 2020. Arkeologisen inventoinnin perusteella kaavakarttaan on merkitty kolme kohdetta, joiden nimike on: Muu kulttuuriperintökohde. Niiden vuoksi kahta asumisen aluevarausta eli AP-3 rakennuspaikkaa on siirretty ja yhtä AT-alueita pienennetty.

Kanta-Hämeen alueellisella vastuumuseolla ei ole huomautettavaa kaavaehdotukseen.

Hämeen ELY -keskuksen lausunto (31.1.2023):

Otteet (suorat lainaukset) ELY-keskuksen lausunnosta on alla kursivoilla:

LUONTO

...”Osayleiskaavan toisessa ehdotuksessa on otettu huomioon ELY-keskuksen aiemmassa suunnitteluvaiheessa antama luo- ja pm- merkintöjä koskeva palaute.

MAAPERÄN TILA, PILAANTUNEET MAA-ALUEET

Maaperän tilan tietojärjestelmässä (MATTI) on kaava-alueella kaksi kohdetta. 1960-luvulta alkanut polttoaineen jakelutoiminta (MATTI-kohde ID: 100306431), joka on nyt rajoittunutta. Toinen kohde on v.1973–1985 käynnissä ollut öljyä sisältävien kondensaattoreiden purkuun painottunut yritystoiminta (MATTI-kohde ID: 100306376), johon on sisältynyt myös öljyisten säiliöiden myyntiä ja muuntajien varastointia.

Maaperän pilaantuneisuudesta ko. alueilla ei ole tietoa tai tutkimustuloksia, joten kaavaehdotuksessa on perustellusti kaavamääräys, jonka mukaan maaperätutkimukset

ovat tarpeen, mikäli alueilla toimitaan tai alueille haetaan rakennuslupia. Mikäli tutkimuksissa havaitaan kohonneita valtioneuvoston asetuksen (VN a 214/1.3.2007) mukaisia haitta-ainepitoisuuksia, on maaperän pilaantuneisuus ja puhdistustarve arvioitava. Arvioinnin tulee sisältää myös riskinarviointi.”

Lausunnon osan huomioon ottaminen:

”Mahdollinen terveyshaitan poistamistarve” -kaavamääräystä tarkennetaan kaavakarttaan ja siihen lisätään määräystä koskevan lakiasetuksen tunnistet.

LIIKENNE

ELY-keskus kommentoi / lausuu kaavaehdotuksessa esitetyistä tieyhteyksistä seututieltä 284 (Kojjärventie) Kojjärven koulu -päiväkodille seuraavaa:

” (...) Osayleiskaavaehdotus (12.4.2022) pitää sisällään molempien esillä olleiden tieyhteysvaihtoehtojen toteuttamisen. Liikenteen järjestelyn vaihtoehtojen vaikutuksia tarkastellaan pääasiassa kustannusnäkökulmasta. Vaikutusten arviointi on kaiken kaikkiaan verraten suppeaa, ottaen huomioon, että kyseisellä ratkaisulla on vaikutusta mm. yksittäisten kiinteistöjen kulkuyhteyksiin.

Mikäli kaavaratkaisussa ei selkeästi päädytä vain yhteen toteuttamiskelpoiseen ratkaisuun, ELY-keskuksen näkemyksen mukaan niin vaihtoehdon A kuin vaihtoehdon B liikenteellisten vaikutusten arviointia tulee tarkentaa siten, että selostuksessa tuodaan selkeästi ilmi eri vaihtoehtojen tuomat muutokset niin alueen kuin yksittäisten tonttien liikenneympäristöön ja -järjestelyihin. Esimerkiksi selostuksessa mainitut uuden tieyhteyden toteuttamiseen liittyvät merkittävät liikenneturvallisuustekijät on syytä tuoda jo selostuksessa tarkemmin ilmi, vaikka niiden ratkaiseminen viimekädessä olisikin suunnittelutyön yhteydessä ratkaistavissa.

ELY-keskus edellyttää, että ohjeellisen tielinjauksen merkinnän määräyksiin lisätään, että tieyhteyden tarkemmassa suunnittelussa ratkaistaan läheisten tonttiliittymien järjestelyt. ELY-keskus myös muistuttaa, ettei se osallistu mahdollisiin vaihtoehto A:n mukaisiin toteuttamisen kustannuksiin, joita esimerkiksi seututielle kohdistuvat liittymäjärjestelyt tuottavat.

ELY-keskus toistaa aiemmin toteamansa näkemyksen siitä, että kevyenliikenteen yhteystarpeen osoittaminen seututie 284 varteen on mahdollinen, mutta mahdollisuudet tämän toteuttamiseen nykyisen perusväylänpidon rahoituksen puitteissa ovat pienet. Lähtökohtaisesti kyseisen kevyen liikenteen väylän toteuttamisen edistämisestä ja siihen sitoutumisesta vastaa kaupunki.”

Lausunnon osan huomioon ottaminen:

Kaavaselostuksen luvun 6. OSAYLEISKAAVAN VAIKUTUSTEN ARVIOINTI kohtaan 6.6 Vaikutukset liikenteen järjestämiseen on lisätty arviointia koulu-päiväkodin tieyhteysvaihtoehtojen A ja B liikenteellisistä vaikutuksista, jotka kohdistuvat koko alueen sekä yksittäisten tonttien liikenneympäristöön ja -järjestelyihin.

Kaavakarttaan lisätään ”Ohjeellinen tielinjaus” -kaavamääräykseen lause: ”Tieyhteyden tarkemmassa suunnittelussa ratkaistaan sen seututieliittymän läheisten kiinteistöjen tieliittymien uudet järjestelyt.”

Hämeen liiton lausunto (Huom. tullut myöhästyneenä):

Ote lausunnosta: ” (...) Kojon osayleiskaavaehdotuksessa on otettu asianmukaisesti huomioon voimassa oleva Kanta-Hämeen maakuntakaava 2040 ja osayleiskaava edistää sen toteuttamista.

Uudet rakentamiseen tarkoitetut alueet, niiden sijainti ja mitoitus sekä toiminnallinen kuvaus on määritetty siten, että ne tukevat hyvin alueen kestäväää ja alueen ominaispiirteet huomioon ottavaa täydennysrakentamista.

Kojon kyläalueen maankäytöllinen kehittäminen sekä kyläalueeseen olennaisesti kytkeytyvän Kojjärven viljelymaiseman säilyttäminen – tukevat erinomaisesti myös maakuntakaavan tavoitteita ja luovat edellytyksiä Kojon kylän elinvoimaisuudelle ja maaseudun elinkeinotoiminnoille.

Hämeen liitolla ei ole huomautettavaa Kojon osayleiskaavaehdotuksesta.”