

KOJO-osayleiskaava

152/10.02.01/2020

YLA 12.10.2016 § 77
333/10.02.02/2016

Kojon osayleiskaava 15.9.2016 täydentää Kojon kyläaluetta. Osayleiskaavassa on tarkoitus tutkia Kojon kyläalueen täydennysrakentamisen vaihtoehtoja. Täydennysrakentamisella pyritään hyödyntämään tällä hetkellä vajaakäytössä toimivia vesi- ja viemäriverkostoja ja tukemaan vuonna 2014 rakennetun koulun käyttöastetta myös tulevaisuudessa. Lisäksi kaavalla pyritään suojelemaan alueelle sijoittuvien arvokkaiden ympäristöjen kulttuurihistoriallisia arvoja. Kaava on nyt luonnosvaiheessa.

Osayleiskaavalla tavoitellaan kaava-alueelle enimmillään kolmeakymmentä uutta rakentamiskohtaa. Kaikki uudet rakennuspaikat on varattu asuinrakentamiselle siten, että uusi rakentaminen mahdollistaa myös haittaa aiheuttamattoman elinkeinon harjoittamisen sekä yhteisöllisen ja sosiaalisesti kestävän elämäntavan.

Osayleiskaavalla ohjataan alueen uusien rakennusten sijoittelua. Alueelle ei ole tarkoitus laatia asemakaavaa vaan niin tarkka osayleiskaava, että sen pohjalta voidaan myöntää rakennuslupia. Toteutuminen tapahtuu vuosikymmenten kuluessa.

Kyläalueen täydennysrakentamisella halutaan tukea maaseutumaisen asumisen elinvoimaisuutta sekä houkuttelevuutta ja tukea Kojon kylän identiteettitekijöiden säilymistä.

Alueella on voimassa maakuntakaava, joka ohjaa osayleiskaavan suunnittelua. Alueelle sijoittuvia maakuntakaavan merkintöjä ovat:

- Kyläalue, jolla arvokkaan rakennetun kulttuuriympäristön peruspiirteet säilytetään.
- Maatalousalue, merkittävä yhtenäinen peltoalue.
- Maaseudun kehittämisen kohdealue.
- Arvokas rakennettu kulttuuriympäristö.
- Tärkeä tai vedenhankintaan soveltuva pohjavesialue.
- Hevosvaellusreitti.

Forssan seudun strategisessa rakennetarkastelussa kaava-alue on merkitty maininnalla "Rakennetun ympäristön identiteettikohteita: Alueen vanhat historialliset kyläympäristöt" jonka yhteydessä linjataan, että rakennetun ympäristön identiteettikohteita kehitettäessä otetaan huomioon paikalliset ympäristöt, kylärakenteen, kartanokulttuurin, teollisen yhteiskunnan ja maiseman erityispiirteet. Lisäksi alueelle on tehty maisemaselvitys ja

rakennuskannan inventointi 2015. Suurin osa kaavoitettavasta alueesta on yksityisessä omistuksessa.

Kojon osayleiskaavassa uudet kehityssuunnat on johdettu alueen rakentamiseen liittyvistä ominaispiirteistä ja suosittu alueelle tyypillisiä rakennustapoja. Rakentaminen alueella on perinteisesti sijoittunut etelän- ja lännensuuntaisiin moreenirinteisiin, näin on tehty myös uuden rakentamisen suhteen. Kaikki uudet rakennuspaikat ovat asettuneet pienilmastollisesti suotuisille alueille. Alavat pellot on jätetty rakentamatta ja uudet rakennuspaikat ovat nykyisessä muodossaan metsäisillä alueilla. Osayleiskaavassa on uusia asumisen alueita sijoitettu tiivistämään olemassa olevaa kyläkeskuksen aluetta, Pukkilantien varteen sekä edemmäs Haukamontien ja Karjasuontien risteyksen lähelle. Koijärventien eteläpuolella uudet rakennuspaikat ovat hajanaisemmin sijoittuneita. Kulttuurihistoriallisesti ja maisemallisesti merkittävät kohteet ja alueet on merkitty karttaan. Arvokas kyläalue on merkitty kartan päälle rasterikuviolla ja 8 säilytettävää rakennusta tai tilakeskusten rakennuskokonaisuutta on merkitty kohdemerkein.

Kojon osayleiskaavaluonnoksen kartta on liitteenä. Selostusluonnos 15.9.2016 sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelma ovat nähtävänä kaupungin internetsivuilla osoitteessa http://www.forssa.fi/palvelut/kaavoitus/kaavat/valmisteilla_olevat_kaavat sekä kokouksessa ja ne liitetään pöytäkirjaan.

Lisätiedot: kaupunginarkkitehti Sirkka Köykkä, puh. 03 4141 5342, sirkka.koykka(ät) forssa.fi

Kaupunginarkkitehti: Yhdyskuntalautakunta esittää kaupunginhallitukselle, että se asettaa Kojon osayleiskaavan 15.9.2016 maankäyttö- ja rakennuslain 62 §:n mukaisesti alustavasti nähtäville ja pyytää lausunnot Museovirastolta, Hämeen ja Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksilta, Kanta-Hämeen pelastuslaitokselta, ympäristölupalautakunnalta, sivistys- ja tulevaisuuslautakunnalta, vanhusneuvostolta, Forssan yrittäjäjärjestöiltä ja Koijärven alueen kylät ry:ltä.

Päätös: Yhdyskuntalautakunta hyväksyi ehdotuksen.

Jäsen Vesa Niininen poistui kokouksesta tämän pykälän käsittelyn jälkeen klo 18.50.

KH 31.10.2016 § 242

Va. kaupunginjohtaja: Kaupunginhallitus asettaa Kojon osayleiskaavaluonnoksen 15.9.2016 maankäyttö- ja rakennuslain 62 §:n mukaisesti alustavasti nähtäville ja pyytää lausunnot Museovirastolta, Hämeen ja Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksilta, Kanta-Hämeen pelastuslaitokselta, ympäristölupalautakunnalta, sivistys- ja tulevaisuuslautakunnalta, vanhusneuvostolta, Forssan yrittäjäjärjestöiltä ja Koijärven alueen kylät ry:ltä.

Päätös: Kaupunginhallitus hyväksyi ehdotuksen.

SITLA 29.11.2016 § 118 Sivistysjohtaja esittelee asiaa kokouksessa.

Sivistysjohtaja: Sivistys- ja tulevaisuuslautakunnalla ei ole huomattavaa nähtävillä olevaan Kojon osayleiskaavaan.

Päätös: Lautakunta hyväksyi päätösesityksen.

KH 04.05.2020 § 122

Valmistelija

Kaavoitusarkkitehti ja kaupunginarkkitehti

KOJO-osayleiskaavan luonnos oli nähtävänä 7.11. - 5.12.2016.

Kaavaluonnoksen nähtävänäolon aikana siitä antoivat kirjallisen lausunnon Hämeen Elinkeino- liikenne- ja ympäristökeskus (ELY), Museovirasto, Kojjärven alueen kylät ry sekä Kojon kyläyhdistys ry yhdessä, Forssan vanhusneuvosto, Forssan yrittäjät ry ja Kanta-Hämeen pelastuslaitos.

Nähtävänäolon aikana kaavaluonnoksesta esitettiin yksityisiä mielipiteitä. Ne esitettiin pääosin järjestetyissä keskustelutilaisuuksissa. Mielipiteet on esitetty yhteenvetona erillisenä liitteenä, joka on nähtävänä kokouksessa. Mielipiteille on esitetty myös vastine.

Lausunnot ja mielipiteet on otettu huomioon kaavaehdotuksessa. Niiden sisältämiä tavoitteita siirrettiin kaavaan, ellei maankäytöllisiä tai muita merkittäviä rajoitteita ollut.

Luonnosvaiheen jälkeen on kaavaan tehty seuraavia muutoksia:

KOJO-osayleiskaava on oikeusvaikutteinen, ja sitä käytetään rakennusluvan myöntämisen perusteena. Kaavan tavoitteet on tarkennettu.

Kaavan rajaukseen on otettu Museoviraston lausunnon mukaan Kojjärven kirkon alue, ja sen hautausmaalle on lisätty laajennusalue. Kaava-alueelle on merkitty uudet liikenneyhteystarpeet. Kaavan yleismääräykset ja muut kaavamääräykset ovat kautta linjan täydentyneet.

Neuvottelujen pohjalta kaupungin ympäristönsuojeluviranomainen esitti yleismääräyksiin tarkennuksia koskien jätevesien hallintaa viemäriverkoston ulkopuolella ja eläintenpitoon liittyviä suojaetäisyyksiä. Ne on täydennetty kaavaehdotukseen. Kaava-alueen asuinrakentaminen on osoitettu vain kaavassa määritellyille alueille. Uusia AT-merkinnällä varustettuja alueita on

lisätty. Kaavoitettujen uusien rakentamisalueiden enimmäisrakennusoikeudet on määritelty.

Kaava-alueelle on teetetty ELY-keskuksen lausunnon mukaisesti vuoden 2019 kesällä luontoselvitykset, joiden pohjalta yleiskaavaehdotukseen on osoitettu arvokkaita luontoympäristökohteita ja luonnon monimuotoisuuden kannalta merkittäviä kohteita sekä viheryhteystarpeet. Niiden lisäksi on osoitettu maisemallisesti arvokkaita kohteita. Kulttuurihistoriallisesti merkittävien kohteiden merkinnät on kaavassa muutettu inventoinnin mukaisiksi, jolloin merkittyjä kohteita on aiempaa enemmän.

Kaava-alueelle on laadittu maiseman hoidon ohje ja rakentamistapaohje. Kaavaan on osoitettu Koijoen varren kehittämisaalue. Kaavan vaikutukset on käsitelty tätä tarkemmin selostuksessa. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on päivitetty.

Suurena muutoksena kaavaehdotuksessa on tutkittu kyläläisten esittämää ajoyhteyttä Koijärventieltä koululle. Tästä ratkaisusta on pyydetty ELY-keskuksen ennakkolausunto. ELY-keskus esittää ennakkolausunnossaan, että uuden katuyhteyden toteuttaminen esitetylle kohdalle ei ole liikenneturvallisuuden kannalta mahdollista, ellei samassa yhteydessä pystytä vähentämään nykyisiä tonttiliittymiä. Käytännössä tämä toteutus tarkoittanee rinnakkaistien rakentamista. ELY-keskus näkeekin, että kulkuyhteyksiä tulee kehittää nykyisiin yhteyksiin perustuen ja niitä parantaen. ELY-keskus esittää myös maantien 284 varren kevyen liikenteen yhteystarvemerkinästä, että kaupungin tulee sitoutua kevyen liikenteen väylän toteuttamiseen edistämiseen. ELY-keskuksen mahdollisuudet väylän toteuttamiseksi ovat erittäin pienet.

ELY-keskuksen lausunto ei tue lausunnon olutta kaavaluonnosta. Sen vuoksi on tutkittu myös lausunnon huomioon otettavaa toista ratkaisua. Kaavaehdotuksen nähtävillepanon yhteydessä kaupungin on otettava kantaa toteutettavaan ratkaisutapaan ja ELY-keskuksen lausunnon mukaan sitouduttava sen toteuttamiseen.

Kaavaehdotukseen on otettu A-vaihtoehdoksi ELY-keskuksella lausunnon olutta ratkaisu. A-vaihtoehdossa on esitetty koululle suoraan johtavan ajoyhteyden lisäksi lausunnon mukainen rinnakkainen ajoväylä, jolta otettaisiin myös Koijärventien pohjoispuolisille tonteille ajo. Rinnakkainen ajoväylä lisää tietä varten tarvittavaa alueen leveyttä noin 8-10 metriä, joka otetaan kohdalla olevan kiinteistön maista.

Uutta ajoyhteyttä maantieltä koululle on käsitelty jo tätä aiemmin valtuustoaloitteena valtuuston kokouksessa 12.2.2018. Kokouksen pöytäkirjassa teknisen ja ympäristötoimen toimialan henkilökunta selosti asiaa seuraavasti:

Koululle ja päiväkodille johtavan liikenneyhteyden merkittävä parantaminen edellyttäisi uuden yksityistien rakentamista Koijoen yli. Kaupunki omistaa maa-alueet koululta Koijokeen saakka. Koijoen ja Koijärventien välinen maa-alue on yksityisessä omistuksessa. Maanomista ja on antanut suullisen suostumuksensa uuden yksityistien rakentamiseen maittensa halki osoittamaansa paikkaan. Paikka poikkeaa nykyisestä Opintien kohdasta. Kojon osayleiskaavaa koskeva luonnos on ollut nähtävillä. Luonnoksesta annetussa palautteessa on korostettu koululle ja päiväkodille johtavan Koijoen ylittävän uuden väylän tärkeyttä. Uusi yhteys ollaan lisäämässä kaavaluonnoksen jälkeen laadittavaan kaavaehdotukseen. Siitä pyydetään lausunto mm. ELY-keskukselta.

Siinä yhteydessä ELY-keskus voi ottaa kantaa uuteen väylään ja erityisesti Koijärventien uuteen liittymään. ELY-keskus saattaa ottaa kannanotossaan esille myös muut liittymäjärjestelyt ja sen, ettei Koijärventien liittymien määrä lisäänty vaan ehkä jopa vähenee. Tietä ei ole vielä suunniteltu, mutta sillan rakentaminen maksanee 200.000 - 300.000 euroa. Varsinaisen tien rakentamiskustannus lienee 100.000 - 150.000 euroa.”

Ennakkolausunnossa ELY-keskus on todennut liittymien vähentämisen ja rinnakkaistien rakentamisen tarpeen. Sen mukaisesti kustannuksiin tulisivat lisättäviksi rinnakkaistien kustannukset, joista tulisi toiset 100.000 -150.000 euroa. Yhteensä A-vaihtoehdon mukaisen uuden ajoyhteyden kustannukset olisivat tuolloin 400.000 - 600.000 euroa. Arviot ovat vuoden 2017 hintatason mukaisia. Kustannukset tarkentuvat suunnittelun ja tarjouskilpailun yhteydessä.

Osayleiskaavaehdotuksen B-vaihtoehto perustuu nykyisiin ajoyhteyksiin ja kevyen liikenteen yhteyteen Koijärventieltä koululle.

Valtuustoaloitteessa kuvattiin olemassa olevaa kevyen liikenteen väylää seuraavasti:

“Koijärven kouluun on olemassa kevyen liikenteen väylä suoraan koulun kohdalta Tampereentielle (Koijärventielle). Kevyen liikenteen väylä, Opintie on valmiiksi rakennettu, noin 500 metrin pituinen valaistu ja hyväkuntoinen hiekkatie ja sen sijainti on erinomainen ajatellen kulkua koululle.”

Tämäkin ratkaisu saattaisi siis olla kehityskelpoinen. Se mahdollistaa esimerkiksi nykyisen kevyen liikenteen toimivuutta parantavan kevyen liikenteen jättöpaikan rakentamisen/parantamisen Koijärventien varteen tien molemmin puolin linja-autopysäkkejä pidentämällä. Kevyen liikenteen turvallisuutta voitaisiin myös parantaa lisäämällä maantien varteen kevyelle liikenteelle osoitettu väylän levennys tien eteläpuoleiselta pysäkiltä Ilvesojantielle noin 45 m matkalla ja pohjoispuolen pysäkiltä kevyenliikenteen väylän alkuun noin 5 m:n matkalla ja järjestämällä suojatie maantien yli Ilvesojan tien kohdalta. Valtuustoaloitteen käsittelyn yhteydessä

esitettyyn uusien tie- ja siltarakenteiden kustannusarvioon verrattuna näiden rakennuskustannusten määrä on pieni eli noin 15 000 euroa.

ELY-keskuksen esittämä nykyisiin yhteyksiin perustuva ja niitä parantava ratkaisu tarkoittaa esimerkiksi juuri edellä esitettyjä kevyen liikenteen järjestelyjä maantien varressa ja Pukkilantien yksityistiellä tehtäviä mahdollisia parannuksia.

Valtuustoaloitteessa Pukkilantien ongelmia oli listattu seuraavasti: Koululle johtava viitoitus ja tien kapeus, tiellä ei ole pientareita ja ohitukset tapahtuvat taloihin menevien tienristeysten kohdissa, tiellä on huono valaistus. Tie on hiekkatietä, johon liikenteen runsauden vuoksi tulee helposti kelirikon aikaan kuoppia. Talvisin tie on liukas ja luminen. Nykyinen kulku koulun takana olevalle parkkipaikalle on lisäksi hankala ja vaarallinen myös siksi, että tieltä pihaan tullaan alamäkeen.

ELY-keskuksen esittämille Pukkilantien parannuksille voisi olla useita erilaisia vaihtoehtoja. Jos tiealuetta ei haluta kauttaaltaan leventää, pienin kevyen liikenteen turvallisuutta lisäävä ratkaisu tielle voisi olla sen osoittaminen yksikaistaiseksi ajotieksi, jolla on ohituspaikkoja. Ohituspaikoiksi esitettäisiin joko nykyisiä liittymien paikkoja, tai tarvittaessa suunniteltaisiin ja toteutettaisiin tarvittavat ohituspaikat. Tällöin tien nopeusrajoitukset tulisi sovittaa yksikaistaiselle tielle. Tällä ratkaisulla kevyen liikenteen kululle tulisi kapeimmillaan nyt 3,5 metriä leveäksi rakennetulla tiellä reilu metrin osuus. Niin päättäessään yksityistien pitäjät voivat toteuttaa myös muita turvallisuutta parantavia ratkaisuja kuten valaistusta.

Lisäksi kaavaehdotukseen on jätetty erillinen kehitettävä kevyen liikenteen kulku Kojjärventien varrella. Kevyen liikenteen kulku Kojjärventien varrella on ohjeellinen eikä suoraan anna velvoitetta rakentamiseen. Toteutuminen vaatii erillisen hankkeen sekä sopimukset ja päätökset rahoituksesta ja toteutuksesta.

KOJO-osayleiskaavaehdotusta 24.2.2020 koskevat A- B- vaihtoehdot, kaavaselostus, maisemanhoidon ohje ja rakentamistapaohje, päivitetty osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä ELY-keskuksen ennakkolausunto ovat liitteinä.

Kaupunki voi sitoutua kaavaehdotuksen B-vaihtoehdon toteuttamiseen. B-vaihtoehto mahdollistaa turvalliset kulkuyhteydet ja on olennaisesti edullisempi toteuttaa kuin toissijaiseksi arvioitu A-vaihtoehto.

Koko kaavamateriaali on nähtävänä myös kaupungin verkkosivuilla osoitteessa <https://www.forssa.fi/asuminen-ja-ymparisto/tekniset-palvelut/kaavoitus> sekä kokouksessa. Asiakirjat liitetään pöytäkirjaan.

(TH, SK)

Esittelijä

Kaupunginjohtaja

Päätösehdotus	Kaupunginhallitus asettaa Kojon osayleiskaavaehdotuksen 24.2.2020 B-vaihtoehdon maankäyttö- ja rakennuslain 65 §:n mukaisesti julkisesti nähtäville 30 päivän ajaksi ja pyytää ehdotuksesta lausunnot Hämeen elinkeino- liikenne- ja ympäristökeskukselta, Museovirastolta, yhteisesti Kojjärven alueen kylät ry:ltä ja Kojon kyläyhdistys ry:ltä, Forssan vanhusneuvostolta, Forssan yrittäjät ry:ltä ja Kanta-Hämeen pelastuslaitokselta.
Käsittely	Tekninen johtaja Antti Heinilä ja kaupunginarkkitehti Sirkka Köykkä olivat asiantuntijoina läsnä kokouksessa tätä asiaa käsiteltäessä.
Päätös	Kaupunginhallitus hyväksyi ehdotuksen.

KH 09.11.2020 § 281

Valmistelija Kaavoitusarkkitehti

KOJO-osayleiskaavaehdotus 24.2.2020 oli maankäyttö- ja rakennuslain 65 §:n mukaisesti julkisesti nähtävänä 18.5.2020 - 16.6.2020. Kyseessä oli kaavaehdotuksen ensimmäinen nähtävänäolo.

Kaavaehdotuksen nähtävänäoloaikana siitä antoivat kirjallisen lausunnon Hämeen elinkeino- liikenne- ja ympäristökeskus, Hämeenlinnan kaupunginmuseo alueellisena vastuumuseona, Kojjärven alueen kylät ry ja Kojon kyläyhdistys ry yhdessä sekä Hämeen Liitto.

Määräaikana kaavaehdotuksesta jätettiin seitsemän muistutusta.

Muistutukset ja lausunnot sekä niihin osoitetut vastineet on koottu liitteeksi kaavaselostukseen.

Lausunnot ja muistutukset on pyritty ottamaan huomioon tarkistetussa kaavaehdotuksessa siirtämällä niiden sisältämiä tavoitteita kaavaan, ellei maankäytöllisiä tai muita merkittäviä rajoitteita ole ollut.

Osayleiskaavaehdotuksen ensimmäisen nähtävänäolon jälkeen on kaavaan tehty seuraavia muutoksia:

Kaava-alueen uusilla rakennusalueilla on tehty Hämeenlinnan kaupunginmuseon lausunnoissaan vaatima arkeologinen inventointi. Sen 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-aluetta pienennetty.

Kaava-alueelle on tehty Hämeen ELY-keskuksen ja kyläyhdistysten lausuntojen johdosta maanomistustarkastelu. Selvityksessä on käyty läpi alueen maanomistuksen muodostusta historiallisesti ja viime vuosikymmeninä, jotta saadaan kuva alueella tapahtuneista

kiinteistöjen muodostuksista ja jo käytetyistä ns. tilakohtaisista rakennusoikeuksista.

Selostukseen on lisätty tekstiä lukuihin 2.15 Maanomistus ja 5.4 Mitoitus. Mitoituksen osalta käsitellään kaavassa käytettyä ns. edullisuusvyöhykkeen periaatetta. Tämä tarkoittaa niitä tekijöitä, joiden mukaan rakentamisen alueet on haettu eli uusien asuinrakennuspaikkojen sijoittelun maankäytöllisiä perusteita.

Rakennusoikeuden määrä on täydennetty A-alkuisiin rakennus-aluevarauksen merkintöihin. Samoin M-1 (Maa- ja metsätalousvaltainen alue) -kaavamerkinnän määräyksiä on tarkennettu ja täydennetty.

Kaavaehdotuskartasta on poistettu maanomistajien muistutuksen perusteella kaksi uutta AP-3-rakennuspaikkaa ja lisätty toisaalle yksi vastaava. Samoin maanomistajan muistutuksen perusteella on lisätty yksi uusi AT-1-alue ja yhden uuden AT-1-alueen pinta-ala pienennetty. Maanomistajan muistutuksen perusteella on yksi AT-1-alue muutettu AM-1-alueeksi.

Uusien viemäriverkostoon liitettävien rakennuspaikkojen minimipinta-ala on nyt kaavassa 2.000 neliometriä. Eläinten ulkotarhojen etäisyysvaatimus uusiin AP-3-rakennuspaikkoihin nähden on poistettu.

ELY-keskuksen lausunnon perusteella kolme Luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokas alue -merkinnöin varustettua pienehköä metsäalaa on muutettu Luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä elinympäristö -merkinnän alle. Jokseenkin samat alueet on merkitty myös MY-alueiksi. Yksi perinnemaisema-alue (pm) on lisätty kaavakarttaan.

Maanomistajien muistutusten perusteella on kahdesta rakennuksesta poistettu arvokas rakennuskohde -merkintä ja yksi vastaava kohde lisätty.

Maankäytön suunnittelun ja ympäristönsuojelun viranhaltijoiden yhteisen näkemyksen perusteella kaavakarttaan on lisätty kahden tilan kohdalla pienelle osalle kiinteistöä mahdollisen terveyshaitan poistamistarvetta koskeva merkintä aiemmasta toiminnasta johtuvien maaperän mahdollisten öljypohjaisten jäämien vuoksi.

Kaavaselostus on korjattu muutosten osalta vastaamaan kaavakartan muutoksia.

KOJO-osayleiskaavaehdotuksen 30.10.2020 karttamääräykset sekä kaavaselostus, jossa on esitetty muistutukset ja lausunnot niitä koskevina vastineineen, ovat liitteinä.

Koko kaavamateriaali on nähtävänä myös kaupungin verkkosivuilla osoitteessa <https://www.forssa.fi/asuminen-ja-ymparisto/tekniset>

palvelut/kaavoitus sekä kokouksessa. Kaikki asiakirjat kokonaisuudessaan liitetään pöytäkirjaan.

Kaavaehdotukseen on tullut siinä määrin muutoksia, että se on asetettava uudelleen nähtäville.

Esittelijä	Kaupunginjohtaja
Päätösehdotus	Kaupunginhallitus asettaa KOJO-osayleiskaavaa koskevan ehdotuksen 30.10.2020 maankäyttö- ja rakennuslain 65 §:n mukaisesti julkisesti nähtäville 30 päivän ajaksi ja pyytää ehdotuksesta lausunnot Hämeen elinkeino- liikenne- ja ympäristökeskukselta, alueellisena vastuumuseona toimivalta Hämeenlinnan kaupunginmuseolta, Kojjärven alueen kylät ry:ltä ja Kojon kyläyhdistys ry:ltä yhdessä, Forssan yrittäjät ry:ltä ja Kanta-Hämeen pelastuslaitokselta.
Käsittely	<p>Kaupunginarkkitehti Sirkka Köykkä oli asiantuntijana läsnä kokouksessa selostamassa asiaa. Hän poistui kokouksesta selostuksensa jälkeen ennen asian käsittelyä ja päätöksentekoa.</p> <p>Keskustelun kuluessa jäsen Timo Norri ehdotti kaupunginjohtajan ehdotuksesta poiketen kaupunginhallituksen palauttavan asian uudelleen valmisteltavaksi niin, että kyläyhdistysten tarkoittama tieyhteys Kojjärven koululle sisällytetään kaavaehdotukseen. Varajäsenet Sami Mattila ja Sirkka-Liisa Anttila kannattivat Timo Norrin ehdotusta. Päätettyään keskustelun puheenjohtajan totesi Timo Norrin ehdotuksen hyväksymisestä tai hylkäämisestä jouduttavan äänestämään. Puheenjohtajan esityksestä äänestys päätettiin toimittaa nimenhuutoäänestyksenä. Äänestyksessä kaupunginjohtajan ehdotuksen kannalla olivat puheenjohtaja Kaisa Lepola, jäsenet Jouko Haonperä, Ilkka Joenpalo, Tarja Rajahalme-Tahvanainen ja Matti Uutela. Jäsen Timo Norrin ehdotuksen kannalla olivat hänen lisäksi jäsenet Jaana Lähteenkorva, Minna Penttilä ja Tapio Virtanen sekä varajäsenet Sirkka-Liisa Anttila ja Sami Mattila. Puheenjohtaja totesi kaupunginhallituksen äänin 6-5 hyväksyneen jäsen Timo Norrin ehdotuksen.</p>
Päätös	<p>Kaupunginhallitus palautti asian uudelleen valmisteltavaksi niin, että kyläyhdistysten tarkoittama tieyhteys Kojjärven koululle sisällytetään kaavaehdotukseen.</p> <p>Jäsen Ilkka Joenpalo ilmoitti päätöksestä eriävän mielipiteensä.</p>
KH 07.03.2022 § 70	
Valmistelija	<p>Kaupunginarkkitehti Sirkka Köykkä, p. 03 4141 5342, sirkka.koykka (ät) forssa.fi, kaavoitusarkkitehti Tuomo Hirvonen, p 03 4141 5331, tuomo.hirvonen (ät) forssa.fi</p> <p>Kojjärven koulu-päiväkodin tieyhteydet olivat esillä jo aiemmin (KH 9.11.2020, 281 §) liittyen KOJO osayleiskaavan valmisteluun.</p>

Tämän kaupunginhallituksen tekemän päätöksen johdosta on maankäytön suunnittelu teettänyt tieyhteysien parantamisesta selvityksiä ja päivitettyjä kustannusarvioita, jotta hankkeeseen liittyvät vaatimukset ja niiden laajuus tulisi esille. Tässä vaiheessa kaupunginhallituksen uusi linjaava käsittely on tarpeellinen, jotta kaavaehdotukseen saadaan asianmukaiset kaavamerkinnot.

TAUSTAA

Nykyinen liikenne Kojjärven koulu-päiväkodille tapahtuu Kojjärventieltä Pukkilantien yksityistien kautta. Rakennukselle suuntautuu lasten ja oppilaiden kuljetusliikennettä myös Matkusta Haukamontietä, joka on Pukkilantien jatke. Sen lisäksi Pukkilantiellä on muuta tonteille suuntautuvaa ajo- ja läpiajoliikennettä.

Pukkilantiellä on etenkin talviaikaan liikenneturvallisuusongelmia liittyen koulu-päiväkodin liikenteeseen. Liikennettä on suhteellisen paljon aamulla ja iltapäivällä, mutta jonkin verran myös iltaisin.

KOJO osayleiskaavaehdotus oli nähtävillä 18.5. - 16.6.2020. *Kojjärven alueen kylät ry ja Kojon kyläyhdistys* antoivat yhteisen lausunnon. Lausunnossa esitetään välttämättömänä tieyhteystä Kojjärventieltä suoraan koulu- ja päiväkotirakennukselle ja se halutaan aluevarauksena kaavaan. Perusteluina on Pukkilantien liikenneturvallisuus.

Tieasiaa käsiteltiin kaupunginhallituksen kokouksessa 9.11.2020 (§ 281). Päätös: ”Kaupunginhallitus palautti asian uudelleen valmisteltavaksi niin, että kyläyhdistysten tarkoittama tieyhteys Kojjärven koululle sisällytetään kaavaehdotukseen.”

ALUEVARAUSSUUNNITELMA JA LIIKENNESELVITYS UUELLE YKSITYISTIELLE KOJON KYLÄTAJAMASSA KOIJÄRVEN ALUEELLA (Liite A: Destia 2021)

Kaupunginhallituksen ohjeistuksen johdosta maankäytön suunnittelu kävi neuvottelun *Uudenmaan ELY-keskuksen Liikenne ja infrastruktuuri -vastualueen* kanssa, joka määritteli vaatimukset koskien uutta tieliittymää Kojjärventielle. Turvallisuus- ja toimivuusnäkökohdista johtuen suojatietä ei sallita Kojjärventien ylitykseen, vaan tielle olisi tehtävä alikulkutunneli. Lisäksi yksityistieliittymiä ei saa olla liian tiheässä. Siten kaksi asuinkiinteistöä tulisi liittymään suoraan uuteen tieyhteyteen eikä Kojjärventielle kuten tähän asti.

Edelliset vaatimukset lähtökohtana maankäytön suunnittelu tilasi Destialta selvityksen. Sen liitteenä on suunnitelmakartta (ks. Liite A:n liite 1), josta selviää uuden tieyhteyden ehdotettu sijainti, pysäkkiliikenteen yhteydet, alikulkutunneli ja tiejärjestelyn vaatima tilantarve. Se ulottuu myös yksityismaille (punainen katkoviiva). Destian selvityksessä on eritelty laskelma uuden tieyhteyden hankekustannuksista (Liite A:n liite 4). Koko hankkeen kustannusarvio 969 588 e (Alv. 0 %). Tie tulisi olemaan yksityistie ja

se olisi lähes yksinomaan kaupungin kustantama sekä ylläpitämä hanke. Vastaavasti jos uusi tieyhteys rakennetaan, niin kaupungilla on perusteet pienentää huomattavasti maksuosuuttaan Pukkilantien yksityistien hoitokuluissa.

Riippumatta uuden tieyhteyden rakentamisesta Destian selvityksessä esitetään Pukkilantien yksityistien parantamista: "[levennys] ainakin 5 metriin, jotta ajoneuvojen kohtaaminen olisi mahdollista" (Liite A, s.7). Vaikka uuden tieyhteyden johdosta ajoneuvoliikenne vähenisi Pukkilantiella, niin kevyen liikenteen määrä tulisi säilymään entisellään. Varsinkin koska KOJO osayleiskaavaehdotuksessa on esitetty uudet asuinpaikat Haukamontien ja Pukkilantien varrelle sekä Kojjärventien eteläpuolisille alueille, jotka lisäisivät liikennettä koulu-päiväkodille. Destian selvityksessä on liikennemääristä tarkemmat ja eritellyt arviot. (Liite A, s.11)

Vaihtoehto uuden tieyhteyden rakentamiselle on Pukkilantien liikenneturvallisuuden merkittävä parantaminen. Nykyisellään tien leveys vaihtelee paikalta mitattuna välillä 3,9–4,6 metriä. Ohituslevikkeiden (5 kpl) kohdalla tien leveys on 5,4–6,6 metriä. Parantamisena tulisi kyseeseen tien leventäminen siten, että sille mahtuu kaksisuuntainen ajoneuvoliikenne ja kevyt liikenne samanaikaisesti.

Kaupungin infrapalvelut on tehnyt alustavat kustannuslaskelmat tien leventämisestä 6 metriin. Arvion mukaan levennys sorapintaisena maksaisi 2 kilometrin matkalta luokkaa 350 000 e (Alv. 0 %). Sen lisäksi tulee hankkeen suunnittelukustannukset, arviolta 10 000–20 000 e. Asvalttipinta toisi lisäkustannuksia n. 120 000 e. Forssan Verkkopalvelut Oy:n arvion mukaan valaistus teräspylväillä 2 kilometrin matkalle maksaisi n. 60 000 e (Alv. 0 %) ja erillisellä kaivutyöllä lisättyä yhteensä n. 90 000 e (Alv 0 %).

Kaupungin maksuosuus Pukkilantien koko parannuskustannuksista tulisi olemaan 70 % luokkaa.

Pukkilantie on yksityistie, jonka tiekunnassa on kaupunki yhtenä osakkaana. Tien yllä- /kunnossapidosta vastaa Pukkilantien hoitokunta. Tällä hetkellä kaupungin osuus tien hoitokuluista on n. 8 200 euroa/vuosi. Osuus määräytyy maanomistuksen ja toimintaan perustuvan tienkäytön mukaan. Lisäksi kaupunki maksaa tien hoitokunnalle yksityistieavustusta n. 700 e/vuosi.

HANKKEEN AVUSTUKSET JA ETENEMINEN:

Pukkilantien yksityistien parannus voisi saada valtionavustusta ELY-keskuksesta. Vahvana hakuperusteena olisi tien liikenneturvallisuuden merkittävä parannus. Avustus voi olla maksimissaan 50 % koko hankkeen kustannuksista (suunnittelu- ja valvonta- sekä parantamiskustannukset). Pääsääntöisesti avustusta ei makseta uuden tien rakentamiseen, tien päällystämiseen tai tievalaistuksen rakentamiseen.

Koska Pukkilantie on yksityistie, niin parannushanke tulisi ensin hyväksyä sen tiekunnassa. "...tien varrella asuvat osakkaat eivät ole valmiita mittaviin ja kalliisiin korjauksiin tien parantamiseksi, koska tien nykyinen kunto tyydyttää heitä". (Lähde: Pukkilan yksityistien hoitokunnan muistutus osayleiskaavaehdotuksen 1. nähtävillä olon ajalta. Allekirjoitus Y. Lehtinen)

Erityisessä yksityistietoimituksessa voidaan käsitellä epäselvyydet siitä, onko tie tehty perustetun tieoikeuden mukaisesti tai onko tie tasoltaan sellainen, kuin sen tarkoitus edellyttää.

Ellei tie ole tieoikeuden mukainen tai tarkoitustaan vastaava, yksityistietoimituksessa voidaan määrätä tie parannettavaksi tarkoituksensa edellyttämään tasoon. (Yksityistielaki 71.1 §, kohta 18). Yksityistietoimituksen tekemisestä vastaa Maanmittauslaitos ja tässä hakijana olisi Forssan kaupunki.

Myös uuden tieyhteyden osalta tulisi tehtäväksi yksityistietoimitus, jossa määritellään tienkäyttäjät ja hoito-osuudet. Uusi tieyhteys tulisi vaikuttamaan kolmen kiinteistönomistajan maa-alueisiin. Kahdelta maanomistajalta saatiin mielipidevastaukset lähetettyyn suunnitelmaan (Ks. Liite B ja C). Lain mukaan maan luovuttamisesta tietä ym. varten sekä aiheutuneesta vahingosta, haitasta tai kustannuksesta suoritetaan korvaus. Korvaukset käsitellään ja määrätään toimituksessa viran puolesta.

Liite A: *Aluevaraussuunnitelma ja liikenneselvitys uudelle yksityistielle Kojon kylätaajamassa Kojjärven alueella* (Destia 2021)

Liite B: Maanomistaja Ari Vähä-Pietilän mielipide uudesta yhdistiesuunnitelmasta

Liite C: Maanomistaja Jussi Korvenojan mielipide uudesta yhdistiesuunnitelmasta

Esittelijä

Kaupunginjohtaja Jari Kesäniemi, p. 03 4141 5260

Päätösehdotus

Kaupunginhallitus

1. merkitsee tiedoksi selvityksen Aluevaraussuunnitelma ja liikenneselvitys uudelle yksityistielle Kojon kylätaajamassa (Destia 2021) ja suunnitelmasta saadut mielipiteet B ja C sekä tehdyt kustannusarviot

2. hyväksyy KOJO-osayleiskaavan valmistelua jatkettavan siten, että osayleiskaavassa osoitetaan kaavamerkinnällä ensiksi toteutettavaksi Pukkilantien parannus ja että sen lisäksi kaavakarttaan tulee uuden tieyhteyden osalta tieyhteyden mahdollisesti tarvittavaa toteutusta varten kaavamerkintä: Ohjeellinen tielinjaus.

Päätös

Kaupunginhallitus pani asian pöydälle lisäharkintaa varten.

KH 21.03.2022 § 92

Valmistelija Kaupunginarkkitehti Sirkka Köykkä, p. 03 4141 5342, sirkka.koykka (ät) forssa.fi, kaavoitusarkkitehti Tuomo Hirvonen, p 03 4141 5331, tuomo.hirvonen (ät) forssa.fi

Päätösehdotus on ennallaan.

Esittelijä Talousjohtaja Timo Finning

Päätösehdotus Kaupunginhallitus

1. merkitsee tiedoksi selvityksen Aluevarausuunnitelma ja liikenneselvitys uudelle yksityistielle Kojon kylätaajamassa (Destia 2021) ja suunnitelmasta saadut mielipiteet B ja C sekä tehdyt kustannusarviot

2. hyväksyy KOJO-osayleiskaavan valmistelua jatkettavan siten, että osayleiskaavassa osoitetaan kaavamerkinnällä ensiksi toteutettavaksi Pukkilantien parannus ja että sen lisäksi kaavakarttaan tulee uuden tieyhteyden osalta tieyhteyden mahdollisesti tarvittavaa toteutusta varten kaavamerkintä: Ohjeellinen tielinjaus.

Käsittely Tekninen johtaja Antti Heinilä oli asiantuntijana läsnä kokouksessa tätä asiaa käsiteltäessä.

Keskustelun kuluessa jäsen Johanna Häggman ehdotti, että päätökseen lisätään kolmas kohta seuraavasti:

3. edellyttää lisäksi, että tekninen ja ympäristötoimi selvittää tierakentamisen vaihtoehdot sekä selvittää maanomistuksen ja maakaupat sekä ELY-keskuksen kannan asiaan.

Päätettyään keskustelun ja tiedusteltuaan asiaa puheenjohtaja totesi kaupunginhallituksen hyväksyneen yksimielisesti päätökseen tehtävän lisäyksen.

Päätös Kaupunginhallitus hyväksyi ehdotuksen lisäyksellä, että tekninen ja ympäristötoimi selvittää tierakentamisen vaihtoehdot sekä selvittää maanomistuksen ja maakaupat sekä ELY-keskuksen kannan asiaan.

KH 28.11.2022 § 320

Valmistelija Kaupunginarkkitehti Sirkka Köykkä, p. 03 4141 5342, sirkka.koykka (ät) forssa.fi, kaavoitusarkkitehti Tuomo Hirvonen, p 03 4141 5331, tuomo.hirvonen (ät) forssa.fi

Nyt käsiteltävänä on useasta kaupunginhallituksen kokouksesta siirtyviä asioita.

1. KOJO-osayleiskaavaehdotuksen muistutuksen ja lausuntojen vastineet oli tarkoitus hyväksyä jo 9.11.2020 KH:n kokouksessa, mutta ne jäivät hyväksymättä kun päätösesitystä muutettiin.

Tämän takia listatekstissä on yhä mukana muistutukset ja lausunnot ja vastineet sekä niiden hyväksyminen.

2. 9.11.2020 Kaupunginhallitus palautti asian uudelleen valmisteltavaksi niin että kyläyhdistyksen tarkoittama tieyhteys Kojjärven koululle sisällytetään kaavaehdotukseen. Tieyhteyden lisääminen edellytti liikenneselvityksien täydennyksen, joka käsiteltiin 7.3.2022 KH:n kokouksessa. Kokouksessa merkittiin tiedoksi Aluevaraussuunnitelma ja liikenneselvitys. Lisäksi hyväksyttiin kaavavalmistelun jatko siten, että ensiksi toteutettavaksi tulee Pukkilan tien parannus ja sen lisäksi merkitään uusi tieyhteys merkinnällä: Ohjeellinen tielinjaus. Uusi tieyhteys on käsittelyssä olevassa kaavassa.
3. 21.3.2022 KH:n kokouksessa edellytettiin teknisen ja ympäristötoimen selvittävän tierakentamisen vaihtoehdot, selvittävän maanomistuksen ja maakaupat sekä ELY-keskuksen kannan asiaan. Pyydytyt neuvottelut on käyty ja alustavasti arvioidut kustannukset on tarkistettu neuvottelujen pohjalta.

Seuraavassa tarkemmin edellä esitetyistä:

KOJO -osayleiskaavaehdotus 24.2.2020 oli maankäyttö- ja rakennuslain 65 §:n mukaisesti julkisesti nähtävänä 18.5.2020 - 16.6.2020.

Kyseessä oli kaavaehdotuksen ensimmäinen nähtävilläolo.

Kaavaehdotuksen nähtävänäolon aikana siitä antoivat kirjallisen lausunnon Hämeen ELY-keskus, Hämeenlinnan kaupunginmuseo alueellisena vastuumuseona, Kojjärven alueen kylät ry ja Kojon kyläyhdistys ry yhdessä sekä Hämeen Liitto.

Kaavaehdotuksesta jätettiin määräaikana seitsemän muistutusta.

Muistutukset, lausunnot ja vastineet:

Muistutukset ja lausunnot sekä niihin osoitetut vastineet ensimmäiseen kaavaehdotukseen on koottu kaavaselistukseen liitteeksi 5.

Lausunnot ja muistutukset on otettu huomioon tarkistetussa kaavaehdotuksessa siirtämällä niiden sisältämiä tavoitteita kaavaan, ellei maankäytöllisiä tai muita merkittäviä rajoitteita ole ollut.

Osayleiskaavaehdotuksen 1. nähtävänäolon jälkeen kaavaan on tehty seuraavia muutoksia:

Kaava-alueen uusilla rakennusalueilla on tehty Hämeenlinnan kaupunginmuseon lausunnossa vaadittu historiallisen ajan arkeologinen inventointi. Sen perusteella kaavakarttaan on merkitty kolme kohdetta nimikkeellä: *Muu kulttuuriperintökohde*. Niiden vuoksi kahta asumisen aluevarausta eli AP-3 rakennuspaikkaa on siirretty ja yhtä AT-aluetta on pienennetty.

Sallitun rakennusoikeuden määrää on lisätty ja täydennetty A-alkuisiin rakennusaluevaraus -merkintöihin. Samoin M-1 (Maa- ja

metsätalousvaltainen alue) -kaavamerkinnän määräyksiä on tarkennettu ja täydennetty.

Kaavaehdotuskartasta on poistettu maanomistajien muistutuksen perusteella kaksi uutta AP-3-rakennuspaikkaa ja lisätty toisaalle yksi vastaava. Maanomistajan muistutuksen perusteella on yksi AT-1-alue muutettu AM-1-alueeksi.

Uusien viemäriverkostoon liitettävien rakennuspaikkojen minimipinta-ala on nyt kaavassa 2000 m². Eläinten ulkotarhojen etäisyysvaatimus uusiin AP-3-rakennuspaikkoihin nähden on poistettu.

ELY-keskuksen lausunnon perusteella kolme *Luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokas alue* -merkinnöin varustettua pienehköä metsäalaa on muutettu *Luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä elinympäristö* -merkinnän alle.

Rajaukseltaan jokseenkin samat alueet on merkitty myös MY-alueiksi. Yksi perinnemaisema-alue (*pm*) on lisätty kaavakarttaan.

Maanomistajien muistutusten perusteella on kahdesta rakennuksesta poistettu *arvokas rakennuskohde* -merkintä ja yksi vastaava kohde lisätty.

Maankäytön suunnittelun ja ympäristönsuojelun viranhaltijoiden yhteisen näkemyksen perusteella kaavakarttaan on lisätty kahden kiinteistön pienelle osalle *mahdollisen terveyshaitan poistamistarve* -merkintä aiemmasta toiminnasta johtuvien maaperän mahdollisten öljypohjaisten jäämien vuoksi. Kaavaselostukseen on lisätty nykyvaateiden mukaisesti kaavan ilmastotavoitteet, arviointia alueen hiilitasapainosta ja ilmastovaikutusten arviointi.

Osayleiskaavakarttaan on lisätty *Ohjeellinen tielinjaus* -merkintä koulu-päiväkodilta Koijärventielle (st 284).

Pukkilantielle on kaavakarttaan merkitty määräys: *Kehitettävä yksityistieosuus*.

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

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.

Alueen nykytilan rakenteellisen tarkastelun pohjalta on koottu maankäytön kehittämistä ohjaavat ns. edullisuustekijät, jotka lähtökohtaisesti määrittävät mitoitusta. Se tarkoittaa niitä tekijöitä, joiden mukaan uuden rakentamisen alueet on haettu, ts. uusien

asuinrakennuspaikkojen sijoittelun perusteita. Kaavaselostukseen on siten lisätty tekstiä lukuihin: 2.15 *Maanomistus* ja 5.4 *Mitoitus*. Kaavaselostus on korjattu muutosten osalta vastaamaan kaavakartan muutoksia. Selostusta on täydennetty myös kaavan tavoitteiden ja vaikutusten arvioinnin osalta.

**KH 21.03.2022 § 92:n päätöksen mukaisesti tehdyt
lisäselvitykset Kojjärven koulu-päiväkodin tieyhteysasiassa:**

Maankäytön suunnittelu kartoitti koulu-päiväkodin liikenneyhteyksien nykytilanteen ja liikkujamäärät jo Destian selvityksen valmistelun yhteydessä. Tiedot löytyvät kaavaselostuksen luvuista 2.11 *Liikenne*

ja 4.5 *Koulu- päiväkotirakennuksen liikenteen järjestelyn vaihtoehdot* sekä Destian selvityksestä.

Koulu-päiväkodin liikenneyhteyksien parantamisen mahdollisuudet ovat:

-Pukkilantietä levennetään 6 metriin siten, että jalankulku ja pyöräily sujuvat tiellä turvallisesti samanaikaisen kahdensuuntaisen ajoneuvoliikenteen kanssa. Jalankulku ja pyöräily voidaan tarvittaessa erottaa ajoneuvoliikenteestä.

-Tehdään kokonaan uusi autoliikenneyhteys koulu-päiväkodilta Kojjärventielle. Vanha Opintie jää pääasialliseksi kevyen liikenteen reitiksi. Tässäkin tilanteessa osa liikenteestä jää Pukkilantielle.

Kaupunginhallituksen päätöksen mukaisesti Tekninen ja ympäristötoimi kävi 31.8.2022 neuvottelun kaupunginhallituksen kahden jäsenen ja maanomistajan ja hänen edustajiensa kanssa.

Neuvottelussa sovitun mukaisesti uuden tieyhteyden (yksityistie) rakentamisen edellyttämän maanhankinnan osalta kaupunki on tehnyt maanomistajalle ostotarjouksen pelto -määräalasta (pinta-ala n. 4800 m²). Käydyissä jatkoneuvotteluissa kaupunki tarjosi vaihtomaana erilaisia pientalotontteja.

Maanomistajaa tyydyttävää ratkaisua ei ole kuitenkaan syntynyt. Vaihtokauppaa koskevassa vastauksessaan (s-posti 30.10.-22) maanomistaja kirjoittaa ko. peltoalan olevan suvulle hyödyllinen, ja että Pukkilantie on ensisijainen tieyhteyden kehittämiskohde.

Vaikka kauppaa ei synny, niin kaupunki voi halutessaan hakea Maanmittauslaitokselta yksityistietoimitusta. Siinä ratkaistaan mm. korvaukset maan luovuttamisesta sekä mahdollisista vahingoista tai haitoista maanomistajalle.

Uudenmaan ELY-keskuksen Liikenne- ja Infrastrukturi on antanut pyynnöstä kannanoton kaupungin esittämään koulu-päiväkodin uuden yhteystien "kevennettyyn" liittymään Kojjärventiehen (s-posti 22.4.2022). Siinä on Destian liittymäjärjestelystä poiketen esitetty tieliittymä ilman Kojjärventien alikulkutunnelia ja sille ko. tien varrelta johtavia kevyen liikenteen väylän osia.

ELY -keskus pitää tätä ratkaisua mahdollisena ja edellyttää lisäksi kannanotossaan: 1) Kojjärventien etelänpuoleinen bussipysäkki siirretään n.140 metriä Forssan suuntaan, 2) Opintien puoleisen bussipysäkin piennarta levennetään, jotta autosta jäävät oppilaat pääsevät paremmin ko. kevyen liikenteen reitille, 3) uuden liittymän näkemäalueet tehdään nykynormien mukaisesti, 4) kahden Kojjärventien varren asuinkiinteistön liittymät yhdistetään uuteen tieyhteyteen ja vanhat liittymät katkaistaan.

Nämä edellä luetellut ovat samoja liikenneturvallisuustekijöitä, jotka olivat huomioitu ELY -keskuksen ohjauksella jo Destian suunnitelmassa.

Edelleen ELY -keskus pitää aiheellisena, että osayleiskaavassa huomioidaan myös kevyen liikenteen järjestelyt ja sen turvallisuus. Niihin olisi kaupungin tarvittavilta osin sitouduttava.

Destian (16.2.2021) esittämä kustannusarvio uudesta tieyhteydestä siltoineen, alikulkuineen ja kaikkine liikennejärjestelyineen sekä valaistuksineen oli **969 588 e** (Alv. 0%), josta Kojjärventien alikulun osuus oli 205 124 e (Alv. 0%). Destian kustannusarvio on realistinen, koska se pohjautuu toteutuneisiin urakkahintoihin. Kun kokonaisarviosta vähennetään alikulutunneliratkaisun ja sen liittymäosuuksien rakentamisen sekä valaistuksen kustannukset, niin uuden yhdystien kustannusarvioksi tulisi **noin 700 000 e** (Alv. 0%).

Tievaihtoehtoja on esitelty aiemmin kaupunginhallituksen kokouksessa KH 07.03.2022 § 70. Siinä esitetyn kaupungin Infran alustavan arvion mukaan kustannukset Pukkilantien parannukselle ovat luokkaa **350 000 e** (Alv. 0%). Se voisi saada valtiovavustusta ELY -keskuksesta max. 50% koko hankkeen kustannuksista. Vastaavasti uuden yksityistien rakentamiseen ei voi saada avustusta.

KOJO osayleiskaavaehdotuksen kaavakartassa on kaavamerkinnyt, jotka mahdollistavat molempien koulu-päiväkodin tievaihtoehtojen toteuttamisen. Pukkilantie on merkitty kaavamääräyksellä ensijaiseksi parannettavaksi tieyhteydeksi. Pukkilantien parannus esitetään talousarviossa valtuustolle suunnitelmavuodelle 2024. Uuden tieyhteyden rakentaminen esitetään toteutettavaksi suunnitelmavuodelle 2025.

Tarkemmat tiesuunnitelmat tullaan laatimaan siinä vaiheessa, kun päätökset tierakennushankkeissa tehdään. Niiden perusteella määräytyvät myös hankkeen lopulliset kustannukset.

Kaavaehdotukseen on tullut siinä määrin muutoksia, että se on nyt asetettava uudelleen nähtäville.

KOJO -osayleiskaavaehdotuksen 12.4.2022 kaavakartta- ja määräykset sekä kaavaselostus, joka sisältää muistutukset ja lausunnot vastineineen, ovat tässä liitteinä.

Koko kaavamateriaali on nähtävänä myös kaupungin verkkosivuilla osoitteessa <https://www.forssa.fi/asuminen-ja-ymparisto/tekniset-palvelut/kaavoitus> sekä kokouksessa. Kaikki asiakirjat liitetään kokonaisuudessaan pöytäkirjaan ja ovat nähtävänä kokouksessa.

Esittelijä	Kaupunginjohtaja Jari Kesäniemi, p. 03 4141 5260
Päätösehdotus	Kaupunginhallitus hyväksyy ensimmäisestä KOJO - osayleiskaavaehdotuksesta annetut vastineet ja asettaa KOJO - osayleiskaavaa koskevan (toisen) ehdotuksen 12.4.2022 maankäyttö- ja rakennuslain 65 §:n mukaisesti julkisesti nähtäville 30 päivän ajaksi ja pyytää ehdotuksesta lausunnot seuraavilta tahoilta Hämeen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY), Hämeenlinnan kaupunginmuseo (Alueellinen vastuumuseo), Kojjärven alueen kylät ry sekä Kojon kyläyhdistys ry (yhdessä), Hämeen liitto, Forssan yrittäjät ja Kanta-Hämeen pelastuslaitos.
Käsittely	Kaupunginarkkitehti Sirkka Köykkä oli asiantuntijana läsnä kokouksessa tätä asiaa käsiteltäessä. Hän poistui kokouksesta ennen päätöksentekoa.
Päätös	Kaupunginhallitus hyväksyi ehdotuksen.
KH 05.06.2023 § 209	
Valmistelija	Kaavoitusarkkitehti Tuomo Hirvonen, puh. 050 536 0713, tuomo.hirvonen@forssa.fi Osayleiskaavaehdotuksesta (12.4.2022) 2. nähtävillä olon aikana 2.1. -31.1.2023 saadut muistutukset ja lausunnot vastatineen on koottu kaavaselostuksen liitteeksi (Liite 7). Ohessa on nostot liitteestä. Palautteen perusteella on neljään kaavakartan sisältämään kaavamääräykseen tehty selventäviä tarkennuksia. Muistutusten huomioiminen: - Osayleiskaavassa säilyy edelleen uutta tieyhteyttä varten kaavamerkintä: <i>Ohjeellinen tielinjaus</i> . <i>Ohjeellinen</i> tarkoittaa kaavassa, että tien lopullinen paikka määräytyy tarkemmassa tiesuunnitelmassa. Kyläyhdistysten yhteisen lausuntoon liittyen: - Vahvistetaan, että ruskeilla AP-3 ja AT-1-alueilla kiinteistöille voi muodostaa uusia rakennuspaikkoja (vähintään 2000 m ²), jos siihen on riittävät edellytykset. - Kevyen liikenteen yhteystarve merkitään Kojjärventien varteen koko kaava-alueelle. - Toteutusjärjestys tieyhteyksratkaisujen ja Pukkilantien parantamisen suhteen on päätetty KH:n kokouksessa 21.03.2022 (§ 92). Huom.

Hakuajalla 1.1.2023–31.12.2025 ELY-keskuksen yksityistien parantamiseen haettavan avustuksen katto on 75 % kokonaiskustannuksista.

Hämeen ELY-keskuksen lausunnon perusteella:

- *Mahdollinen terveyshaitan poistamistarve* -kaavamääräystä on tarkennettu.
- Kaavaselostukseen on lisätty arviointia koulu-päiväkodin tieyhteysvaihtoehtojen A ja B liikenteellisistä vaikutuksista, jotka kohdistuvat koko alueen sekä yksittäisten tonttien liikenneympäristöön ja -järjestelyihin.
- *Ohjeellinen tielinjaus* -kaavamääräykseen on lisätty lause: ”Tieyhteyden tarkemmassa suunnittelussa ratkaistaan sen seututieliittymän läheisten kiinteistöjen tieliittymien uudet järjestelyt.” ELY-keskus muistuttaa lausunnossaan, ettei se osallistu mahdollisiin tievaihtoehto A:n toteuttamisen kustannuksiin.

Lisäksi ELY-keskus tuo lausunnossaan esille näkemyksensä, että *”kevyenliikenteen yhteystarpeen osoittaminen seututie 284 varteen on mahdollinen, mutta mahdollisuudet tämän toteuttamiseen nykyisen perusväylänpidon rahoituksen puitteissa ovat pienet. Lähtökohteisesti kyseisen kevyen liikenteen väylän toteuttamisen edistämisestä ja siihen sitoutumisesta vastaa kaupunki.”*

Kanta-Hämeen pelastuslaitoksella ei ole varsinaiseen kaavaan huomautettavaa, mutta edellyttää seuraavien asioiden huomioimisen:

- Kyläkeskuksen kulkuyhteyksien tulisi olla kaikilta osiltaan sellaisia, että pelastuslaitoksen raskailla ajoneuvoilla liikennöinti on siellä mahdollista. Siltojen kantavuus ei saa rajoittaa raskaan liikenteen käyttöä. Tulisi huomioida pelastuslaitoksen mahdollisuudet lähestyä kohdetta kahdesta suunnasta. Sammutusveden saanti alueella tulisi järjestää siten, että joudutaan käyttämään mahdollisimman vähän vesijohtoverkostoa. Tarvittava sammutusvesi voidaan ottaa pitkäkestoisissa tilanteissa Koijoesta.

Kanta-Hämeen alueellisella vastuumuseolla ei ollut huomautettavaa kaavaehdotukseen.

Hämeen liiton lausunto tuli myöhästyneenä, mutta lausunto ei sisältänyt huomautettavaa osayleiskaavaehdotukseen.

KOJO-osayleiskaavaehdotuksen 12.4.2022 kaavakartta ja kaavamääräykset sekä OAS ja kaavaselostus ovat liitteinä.

Koko kaavamateriaali on nähtävänä myös kaupungin verkkosivuilla osoitteessa <https://www.forssa.fi/asuminen-ja-ymparisto/tekniset-palvelut/kaavoitus>.

Kaikki asiakirjat liitetään kokonaisuudessaan pöytäkirjaan ja ovat nähtävänä kokouksessa.

Kaavaehdotuksen määräyksiin tehdyt tarkennukset eivät edellytä kaavan asettamista uudelleen nähtäville.

Esittelijä	Kaupunginjohtaja Jari Kesäniemi, puh. 03 4141 5260
Päätösehdotus	Kaupunginhallitus hyväksyy osayleiskaavan 2. vaiheen ehdotuksesta jätettyjen muistutusten ja lausuntojen vastineet. Kaupunginhallitus esittää kaupunginvaltuustolle, että se hyväksyy KOJO-osayleiskaavan 3.5.2022.
Käsittely	Todettiin, että päätösehdotuksessa oli virheellinen päivämäärä (12.4.2022). Korjattiin päivämääräksi 3.5.2022.
Päätös	Kaupunginhallitus hyväksyi ehdotuksen.