FORSSAN KAUPUNKI

Maankäytön suunnittelu

KOJO OSAYLEISKAAVA

EHDOTUS **30.10.2020**

PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Kunta: Forssan kaupunki

Kylä: Kojo (403)

Tämä selostus liittyy 30.10.2020 päivättyyyn Kojo -osayleiskaavan ehdotusvaiheen karttaan (1: 5000).

Kaavan nimi: **KOJO OSAYLEISKAAVA**
Kaava on oikeusvaikutteinen.

Kaavan päiväys: Ehdotus 30.10.2020

Kaavan laatija:

Tuomo Hirvonen, vs. kaavoitusarkkitehti
Forssan kaupunki
Turuntie 18, PL 18
30101 FORSSA

Kaavatyön ohjaukseen on osallistunut kaupungin puolelta:

Sirkka Köykkä, kaupunginarkkitehti
Maankäytön suunnittelu
Forssan kaupunki

Sirkka Köykkä ohjasi myös osayleiskaavaluonnosta, jonka laati ark.yo Tuija Aaltonen.

Kaavaprosessin vaiheet:

Forssan kaupunginhallitus käynnisti alueen kaavoituksen kokouksessaan 16.12.2013 KH § 414.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on tehty 16.12.2013.

Osayleiskaavan luonnos (15.9.2016) ollut nähtävillä 7.11. - 5.12.2016.

Forssan kaupungin hallitus asetti kaavaehdotuksen (24.2.2020) nähtäville ajalle 18.5. - 16.6.2020 (1. nähtävillä olo).

Kaavaehdotukseen tehtiin muutoksia (Ks. luku *1.4 Kaavaehdotuksen 1. nähtävillä olon jälkeiset muutokset).*

Kaavaehdotus 30.10.2020 on nähtävillä x.x. - x.x.2020 (2. nähtävillä olo).

Hyväksymispäivämäärät:
Kaupunginhallitus xx.xx.xxxx
Kaupunginvaltuusto xx.xx.xxxx

Voimaantulo

SISÄLLYSLUETTELO

PERUS- JA TUNNISTETIEDOT 2
SISÄLLYSLUETTELO 3-5
1. TIIVISTELMÄ 6
1.1 Osayleiskaavan tarkoitus 6
1.2 Kaava-alueen sijainti 7
1.3 Osayleiskaavan pääkohdat 7-8
1.4 Kaavaehdotuksen 1. nähtävillä olon jälkeiset muutokset 8
1.5 Kaavaprosessin vaiheet 8-9

2. SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA 10
2.1 Kaava-alueen rajautuminen ja yleiskuvaus 10
2.1.1 Kaava-alueen rajautuminen 10
2.1.2 Alueen yleiskuvaus 10
2.2 Suunnittelualueen historia 11
2.3 Maisema ja luonnonympäristö 12
2.4 Suojelullisesti arvokas kasvillisuus ja eläimistö 12-14
2.5 Nykyinen yhdyskuntarakenne 14
2.6 Kulttuuriympäristö, muinaisjäännökset ja muut kulttuuri-perintökohteet 14
2.7 Rakennettu ympäristö 14
2.7.1 Nykyinen rakennuskanta 15
2.7.2 Kulttuurihistoriallisesti arvokkaat rakennukset ja tilat 15-16
2.8 Sosiaalinen ympäristö 16
2.9 Väestö ja työpaikat 16-17
2.10 Palvelut 17-18
2.11 Liikenne 18
2.11.1 Tiestö 18
2.11.2 Voimalinja 18
2.12 Kunnallistekniikka 18
2.13 Liikunta- ja virkistystoiminnot 18
2.14 Ympäristönsuojelu, ympäristöhäiriöt ja mahdolliset terveyshaitat 18
2.14.1 Pohjavesialueet ja pintavedet 19
2.14.2 Maa-ainesten otto 20
2.14.3 Maatalous 20
2.14.4 Mahdolliset terveyshaitat maaperässä 20
2.15 Maanomistus 20

3. SUUNNITTELUTILANNE (LÄHTÖKOHTA) 22
3.1 Maakuntakaava 22
3.2 Yleiskaava 23
3.3 Voimassa olevat asemakaavat 23
3.4 Muut suunnitelmat ja päätökset 23
3.4.1 Forssan seudun strateginen rakennetarkastelu (Fostra 2011) 23
3.5 Rakennuskiellot 24
3.6 Rakennusjärjestys 24
3.7 Selvitykset ja inventoinnit 24

4. OSAYLEISKAAVAN SUUNNITTELUN TAVOITTEET JA VAIHEET 25
4.1 Osayleiskaavan suunnittelun tarve 25
4.2 Osayleiskaavan tavoitteet 25
4.2.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet 25
4.2.2 Kunnan asettamat tavoitteet 25
4.2.3 Alueen oloista ja ominaisuuksista johdetut tavoitteet 26
4.2.4 Maanomistajien tavoitteet 27
4.3 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset 27
4.4 Osallistuminen ja yhteistyö 27
4.4.1 Osalliset 27
4.4.2 Vireille tulo 27
4.4.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt 28
4.4.4 Luonnosvaiheen lausunnot ja palautteet vastineineen 28-29
4.4.5 Viranomaisyhteistyö 29
4.4.6 Hämeen ELY:n liikenne- ja infrapuolen ennakkolausunto 29
4.4.7 Ehdotusvaiheen lausunnot ja muistukset vastineineen 30
4.5 Osayleiskaavaratkaisun vaihtoehdot 30

5. OSAYLEISKAAVAN KUVAUS 31
5.1 Kaavan rakenne ja yleiset määräykset 31
5.2 Aluevaraukset 32
5.2.1 Asumisen varaukset AM-1, AP-3, AT-1 ja A-1 32-33
5.2.2 Palvelualueet PL-1 ja PY 33-34
5.2.3 Maa- ja metsätalouden alueet MY ja M-1 sekä MT-1 34
5.2.4 Maisemallisesti merkittävät peltoalueet MA/s 35
5.2.5 Vesialue 35
5.2.6 Erityisalueet 35
5.2.7 Pohjavesialue 35
5.2.8 Maa-ainesten ottoalueet 36
5.2.9 Tie- ja liikennealueet 36
5.2.10 Ulkoilureitit 37
5.2.11 Muinaisjäännökset ja muut kulttuuriperintökohteet 37
5.3 Kulttuuri- ja luontoympäristö 38
5.3.1 Alueen kulttuurihistoriallisesti merkittävät rakennetut kohteet 38
5.3.2 Luontoympäristön säilyttäminen ja kehittäminen 38-39
5.3.3 Energiatehokkuus ja kestävä kehitys 40
5.3.4 Vesistönsuojelu 40
5.4 Mitoitus 41-42
5.5 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen 42

6. OSAYLEISKAAVAN VAIKUTUSTEN ARVIOINTI 42
6.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön 43
6.1.1 Yhdyskuntarakenteeseen 43
6.1.2 Asumiseen 43
6.1.3 Työpaikkoihin ja elinkeinotoimintaan 43
6.1.4 Palveluihin 43

6.1.5 Maatalouteen 43
6.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön 44
6.2.1 Maa- ja kallioperään 44
6.2.2 Pohja- ja pintavesiin 44
6.2.3 Ilmaan ja ilmastoon 44
6.2.4 Luonnon suojeluarvoihin 44
6.2.5 Luonnon monimuotoisuuteen 44
6.2.6 Luonnonvaroihin 45
6.3 Vaikutukset maisemaan, rakennusperintöön ja kulttuuriarvoihin 45
6.3.1 Kulttuurimaisemaan 45
6.3.2 Kyläkuvaan 45
6.3.3 Alueen rakennusperintöön 45
6.3.4 Alueen arkeologiseen perintöön 45
6.4 Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja ympäristöön 46
6.4.1 Terveydelliset vaikutukset 46
6.4.2 Sosiaaliset vaikutukset 46
6.5 Vaikutukset viheralueisiin ja virkistysyhteyksiin 46
6.6 Vaikutukset liikenteen järjestämiseen 46
6.6.1 Vaikutukset liikennemääriin ja liikenneverkon toimivuuteen
6.7 Vaikutukset yhdyskuntatalouteen 46
6.7.1 Kunnallistekniikka 46

7. OSAYLEISKAAVAN TOTEUTTAMINEN 47
7.1 Toteutusta edistävät ohjeet 47
7.2 Toteuttaminen 47

Lähteet 48-49

8. Selostuksen liitteet 49

1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (5 s.)
2. Osayleiskaavakartta ja -määräykset (6 s.)
3. Kaava-alueen arkeologiset kohteet kulttuuriympäristön rekisteri-portaalista (1 s.)
4. Kaava-alueen arkeologiset kohteet kulttuuriympäristön rekisteriportaalista (1 s.)
5. Osayleiskaavaehdotuksesta 1. nähtävänä olon jälkeen saadut muistutukset ja lausunnot vastineineen (15 s.)

1. TIIVISTELMÄ

1.1 Osayleiskaavan tarkoitus

KOJO osayleiskaava laaditaan oikeusvaikutteisena. Joten se ohjaa suoraan alueen rakentamista ja muuta maankäyttöä. Kaavaa käytetään rakennuslupien myöntämisen perusteena. Alueelle ei laadita erillistä asemakaavaa.

Osayleiskaavan tarkoituksena on helpottaa ja nopeuttaa rakennuslupien käsittelyä. Osayleiskaavan tavoitteena on Kojon kyläalueen maankäytöllinen kehittäminen sekä kyläalueeseen olennaisesti kytkeytyvän Koijärven viljelymaiseman säilyttäminen.
Alueen elivoimaisuutta lisätään kaavoittamalla uusia rakennuspaikkoja asumiselle sekä rakennuspaikkoja, joissa asumiseen voi yhdistyä laajemmin eri elinkeinotoimintaa.
Alueen vetovoimaa asumisen kannalta lisätään nostamalla esiin arvokkaita luontoympäristöjä.

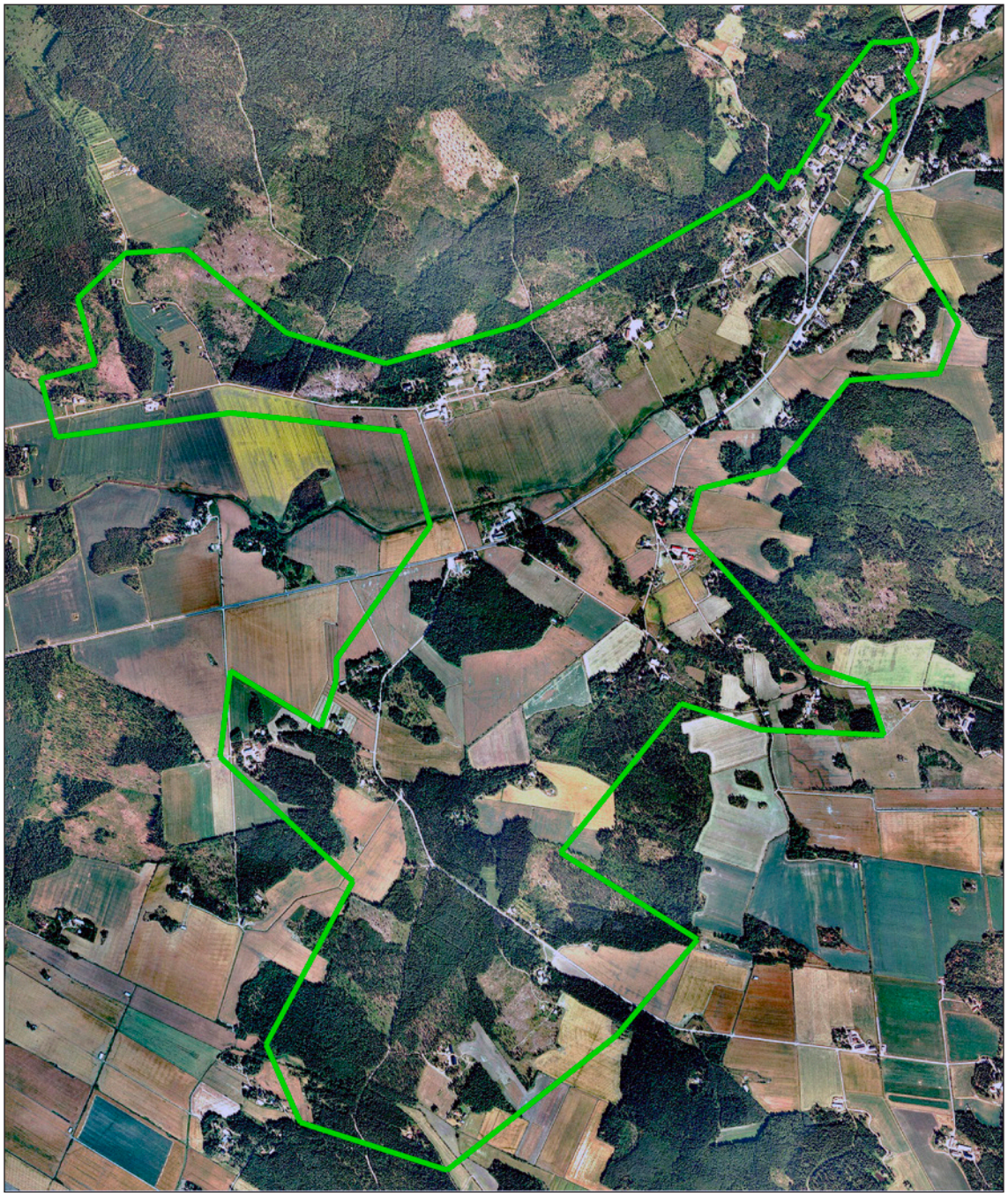
Asumiseen varattuja alueita lisäämällä tuetaan vuonna 2014 valmistuneen koulu- ja päiväkotirakennuksen käyttöastetta. Osayleiskaavassa rakentaminen pyritään sijoittamaan alueen peltomaiseman säilyttämiseksi metsämaalle reunavyöhykkeen taakse. Nämä tekijät huomioiden täydennysrakentamista ohjataan rakentamisolosuhteiltaan ja yhdyskuntarakenteen kannalta järkeville alueille olemassaolevan kunnallisteknisen verkoston läheisyyteen.

Osayleiskaavan valmistelussa on haluttu odottaa uuden Kanta-Hämeen maakuntakaava 2040:n valmistuminen vuonna 2019. Kyseistä maakuntakaavaa noudatellen kaavasuunnittelussa otetaan huomioon rakennetun kulttuuriympäristön suojeluun liittyvät näkökulmat, koska alueelle sijoittuu maakunnan tasolla kulttuurihistoriallisesti merkittävä rakennettu ympäristö viljelyaukeineen.

Kojon kylän sijainti opaskartalla

1.2 Kaava-alueen sijainti

Osayleiskaava-alue sijaitsee Koijärvellä maanteitse keskimäärin 17 km Forssan keskustasta pohjoiseen, Urjalaan johtavan seututie 284:n varrella Kojon kyläkeskittymässä ja sen läheisyydessä. Kaava-alue käsittää Koijärventien (st 284) molemmilla puolin olevia alueita: Kojon-, Pukkilan- ja Haukamontien varren sekä Ilvesojantien, Heiniläntien, Kojon kirkkotien, Rekirikontien ja varrelle sijoittuvia alueita. Kaava-alueen pinta-ala on 472 ha (= 4,72 km2).



Kaava-alueen rajaus ortoilmakuvassa

1.3 Osayleiskaavan pääkohdat

Kaavaratkaisussa on päädytty *uusien asumisalueiden* osalta yhteensä 32:een uuteen rakennuspaikkaan. Niiden sijoittelussa on ollut käytössä edullisuusvyöhyke -periaate. Uudet asuinpaikat toisivat kaavan alueelle noin 112 uutta asukasta, jos oletettu keskimääräinen

asuinkunnan koko olisi 3,5 asukasta /uusi asuinpaikka.

Kaava-alueella on nyt myös 35 käyttötarkoitukseltaan vapaa-ajan asuinkäyttöön nimettyä vanhempaa asuinkiinteistöä, joista esimerkiksi 10 voitaisin muuttaa käyttötarkoitukseltaan vakinaisen asumisen kiinteistöiksi rakennuslupamenettelyllä. Tällöin kaava-alueen vakinainen asukasmäärä kasvaisi edelleen noin 20 asukkaalla nykyiseen nähden, jos asukkaita olisi 2/ kiinteistö.

Kojon vanhan kylätaajaman alueelle sijoitetaan uusia pientalo-asuinpaikkoja (AP-3 -aluemerkintä) maltillisesti vanhan viljelymaiseman säilyttämiseksi. Seurakuntatalon viereen on merkitty yhteisömuotoista asumista (A-1 -aluemerkintä), johon liittyy yhteistiloja ja palvelutarjontaa kuten esimerkiksi vanhuspalveluita.

Kauempana vanhasta taajamasta sijaitsevat uudet AP-3 - ja AT-1 -alueet sisältävät useampia rakennuspaikkoja, jolloin muodostuu kylämäisyyttä tukevaa aluerakennetta. Uusilla asumispohjaisilla AT-1 -alueilla sallitaan laajamuotoisempi rakentaminen sekä samalla laajemmat tuotanto- ja elinkeinomahdollisuudet. Kaavallinen tavoitevuosi on 2035, jolloin parhaimmassa tapauksessa voi olettaa rakennuspaikkojen tulleen käytetyksi.

Edellä mainitulle uusille rakennuspaikka-alueille johtavia uusia yksityisteitä tarvitaan noin 400 metriä. Uusi kevyen liikenteen yhteystarve on merkitty seututien varteen noin 2 kilometrin matkalle. Pääosin kaava-alueen pienemmille teille sijoittuvat erikseen perustettavat ulkoilureitti- ja pyöräilyreittiyhteydet on merkitty kaavaan.

Rakennetun ympäristön säilyttämisen kannalta on kaavaan merkitty 21 kulttuurihistoriallisesti arvokasta rakennuskohdetta. Kaavaan on osoitettu kolme *muu rakennusperintö* -kohdetta.

Kaavaan on osoitettu arvokkaita luontoympäristökohteita ja luonnon monimuotoisuuden kannalta merkittäviä kohteita sekä viheryhteystarpeet. Niiden lisäksi on osoitettu arvokkaita perinnemaisema -kohteita. Kaikki edelliset parantavat osaltaan alueen vetovoimaa asumisen kannalta.

Koijoen varsi on merkitty kehittämisalueena, jonka tavoitteena on joen tulvimisen ja ravinteiden huuhtoutumisen hallinta sekä luonnon monimuotoisuuden ja virkistyskäytön kehittämiseen liittyvät toimenpiteet.

Ympäristösuojelulliset näkökohdat huomioiden on kaavaan merkitty pohjaveden ja turvetuotannon suojavyöhykkeet.

1.4 Kaavaehdotuksen 1. nähtävillä olon jälkeiset muutokset

Osayleiskaavaehdotuksen 1. nähtävillä olon jälkeen kaava-alueen uusilla rakennusalueilla on tehty Hämeenlinnan kaupuginmuseon lausunnon vaatima arkeologinen inventointi. Sen perusteella kaavakarttaan on merkitty kolme kohdetta nimikkeellä: *Muu kulttuuriperintökohde*. Niiden vuoksi kahta asumisen aluevarausta (AP-3 rakennuspaikkaa) on siirretty ja yhtä AT -aluetta on pienennetty.

Kaava-alueelle on tehty Hämeen ELY -keskuksen ja kyläyhdistysten lausuntojen johdosta maanomistus -tarkastelu. Siinä on selvitetty alueen maanomistuksen muodostusta historiallisesti ja viime vuosikymmeninä, jotta saataisiin selvyyttä alueella tapahtuneisiin kiinteistöjen muodostuksiin ja jo käytettyihin ns. tilakohtaisiin rakennusoikeuksiin.

Selostukseen on lisätty tekstiä lukuihin: 2.15 Maanomistus ja 5.4 Mitoitus. Mitoituksen osalta käsitellään kaavassa käytetty ns. edullisuusvyöhyke -periaate. Toisin sanoen ne tekijät, joiden mukaan rakentamisen alueet on haettu eli uusien asuinrakennuspaikkojen sijoittelun maankäytölliset perusteet.

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

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

Uusien viemäriverkostoon liitettävien rakennuspaikkojen minimipinta-ala on nyt 2000 m2. Määräys eläinten ulkotarhojen etäisyysvaatimuksesta uusiin AP-3 -rakennuspaikkoihin nähden on poistettu.

Kolme *Luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokas alue* -merkinnällä 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 on lisätty.

Ympäristönsuojelun kanssa käydyn neuvottelun perusteella kaavakarttaan on lisätty kahden tilan kohdalla pienelle osalle kiinteistöä *mahdollisen terveyshaitan poistamistarve* -merkintä aiemmasta toiminnasta johtuvien maaperän mahdollisten öljypohjaisten jäämien vuoksi.

Kaavaselostus on korjattu muutosten osalta vastaamaan kaavakartan muutoksia.

Osayleiskaavaehdotuksesta saadut muistutukset ja lausunnot vastineineen on lisätty selostuksen liitteeksi (Liite 5).

1.4 Kaavaprosessin vaiheet

Forssan kaupunginhallitus käynnisti alueen kaavoituksen kaupungin aloitteesta kokouksessaan 16.12.2013, jolloin hyväksyttiin vuoden 2014 kaavoituskatsaus. Kojo osayleiskaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä kaavoituskatsauksen yhteydessä.
Kaava-alueen asukkailta tiedusteltiin kesällä 2014 kirjallisesti mielipiteitä alueen kehittämisen suhteen.

Vuonna 2015 valmistuivat Koijärven kaava-alueen rakennusten inventointi: *Koijärven inventointi* (Aaltonen, 2015) ja kaava-alueen maisemaselvitys: *Koijärvi osayleiskaavan maisemaselvitys* (Tegel, 2015). Edelliset olivat esillä asukastilaisuudessa, joka järjestettiin Koijärvellä 11.11.2015. Tällöin koottiin asukkaiden näkemyksiä ja mielipiteitä.

Luonnos osayleiskaavaksi valmistui 15.9.2016 ja sen asiakirjat olivat nähtävillä 7.11. - 5.12.2016. Kaavoittaja järjesti luonnosvaiheesta asukastilaisuuden Koijärvellä 15.11.2016 ja myös tällöin

otettiin vastaan mielipiteitä.
Forssan Koijärven osayleiskaava-alueen luontoselvitykset -asiakirja valmistui 25.9.2019.

Osayleiskaavan ehdotusvaiheessa valmisteltiin kaupunginhallituksen päätettäväksi kaksi vaihtoehtoa (A ja B) koskien liikenneyhteysjärjestelyjä koulu- ja päiväkotirakennukselle.
Ennen kaavan käsittelyä kaupunginhallituksessa saatiin ennakkolausunto Uudenmaan ELY-keskuksen liikenne- ja infrastruktuuri -vastuualueelta koskien kaavaehdotuksessa (A) esitettyjä uusia liikenneyhteystarpeita.

Vaihtoehdossa A oli esitetty uusi suora tieyhteys (auto- ja jalankulkuliikenne) joen yli Koijärventielle, mikä vaatisi uuden sillan rakentamisen. Vaihtoehdossa B autoliikenne sekä osa kevyestä liikenteestä tapahtuisi Pukkilantien kautta ja vanhan kevyen liikenteen reitin kautta Koijärventieltä. Forssan kaupunginhallitus käsitteli osayleiskaavaehdotusta kokouksessaan 4.5.2020 ja valitsi vaihtoehdon B asetettavaksi nähtäville.

Ehdotus oli (1.kerran) nähtävänä ajalla 18.5. - 16.6.2020.

Osayleiskaavaehdotuksesta pyydettiin lausunnot Hämeen ELY:ltä, Hämeen liitolta, Hämeenlinnan kaupunginmuseolta (nyk. vastuumuseo), Forssan yrittäjiltä, Kanta-Hämeen pelastuslaitokselta sekä Koijärven alueen kylät ry:ltä ja Kojon kyläyhdistys ry:ltä. *Kojo osayleiskaava-alueen arkeologinen inventointi* valmistui 21.8.2020.

Kaavaehdotus asetetaan uudelleen nähtäville arkeologisen inventoinnin teettämisen ja kaavaehdotukseen tehtyjen muutosten jälkeen.

2. SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA

2.1 Kaava-alueen rajautuminen ja yleiskuvaus

2.1.1 Kaava-alueen rajautuminen

Kaava-alueen rajausta määrittivät alueen pohjoispuolelta kiviainesten ottopaikan suojavyöhyke ja turpeen nostoalueen suojavyöhyke. Vastaavasti itäpuolella rajauksen asetti kookkaan sikalan suojavyöhyke. Kaava-alueen pohjoispäätä rajaa myös Kirkkoharjun alueeseen kytkeytyvä pohjavesialue. Muutoin rajausta määritteli alueelle vuonna 2011 rakennetun vesi- ja viemäriverkosto -kokonaisuuden vaikutusalue. Lisäksi uuden asutuksen enimmäisetäisyys koulu- ja päiväkotirakennuksesta oli 3 km.

2.1.2 Alueen yleiskuvaus

Osayleiskaavan rajauksen alue koostuu Koijoen varrelle kehittyneestä Kojon kyläkeskittymästä ja siihen liittyvästä haja-asutuksesta. Ympäristö hahmottuu maatalousalueena. Kaavarajauksen maa-alue 4,72 km2 jakautuu lähes puoliksi pelto- ja metsäalueisiin. Maisemassa pääosaa näyttelee 1800 -luvulla raivatut peltoalueet ja Koijoki, joka halkoo Forssa-Urjala seututien ohella kyläkeskittymää. Koijoki-nimitystä käytetään Forssan alueella Kojonjoen latvaosuudesta. Suunnittelualueella ei ole aikaisempaa kaavaa, eikä se rajoitu toiseen kaavaan.

Koijärvi oli itsenäinen kunta vuodesta 1923 vuoteen 1969 saakka. Tuona aikana Kojon kylätaajama oli kunnan keskus ja sinne rakentuivat kunnan peruspalvelut sekä tihein asutus. Nykytilainen Kojon kylätaajama on pientalovaltaista.

2.2 Suunnittelualueen historia

Alueen kehityksen lähtökohtana olivat nykyisen Kirkkoharjun eteläpuoliset Koijoen suoniityt. Kojon nimi esiintyy ensimmäisen kerran vuonna 1506 Tammelan käräjäasiakirjoissa. Asia koski Koijoen suoniittyjen omistusta. Varsinainen asutuksen historia alkaa Kojon kyläalueella maininnalla asuintaloista maakirjassa vuonna 1670, ja alueen niittyjä käyttivät myös Tammelan muut kylät. Kojon kylän talojen jatkuvampi historia alkaa 1730-luvulla.

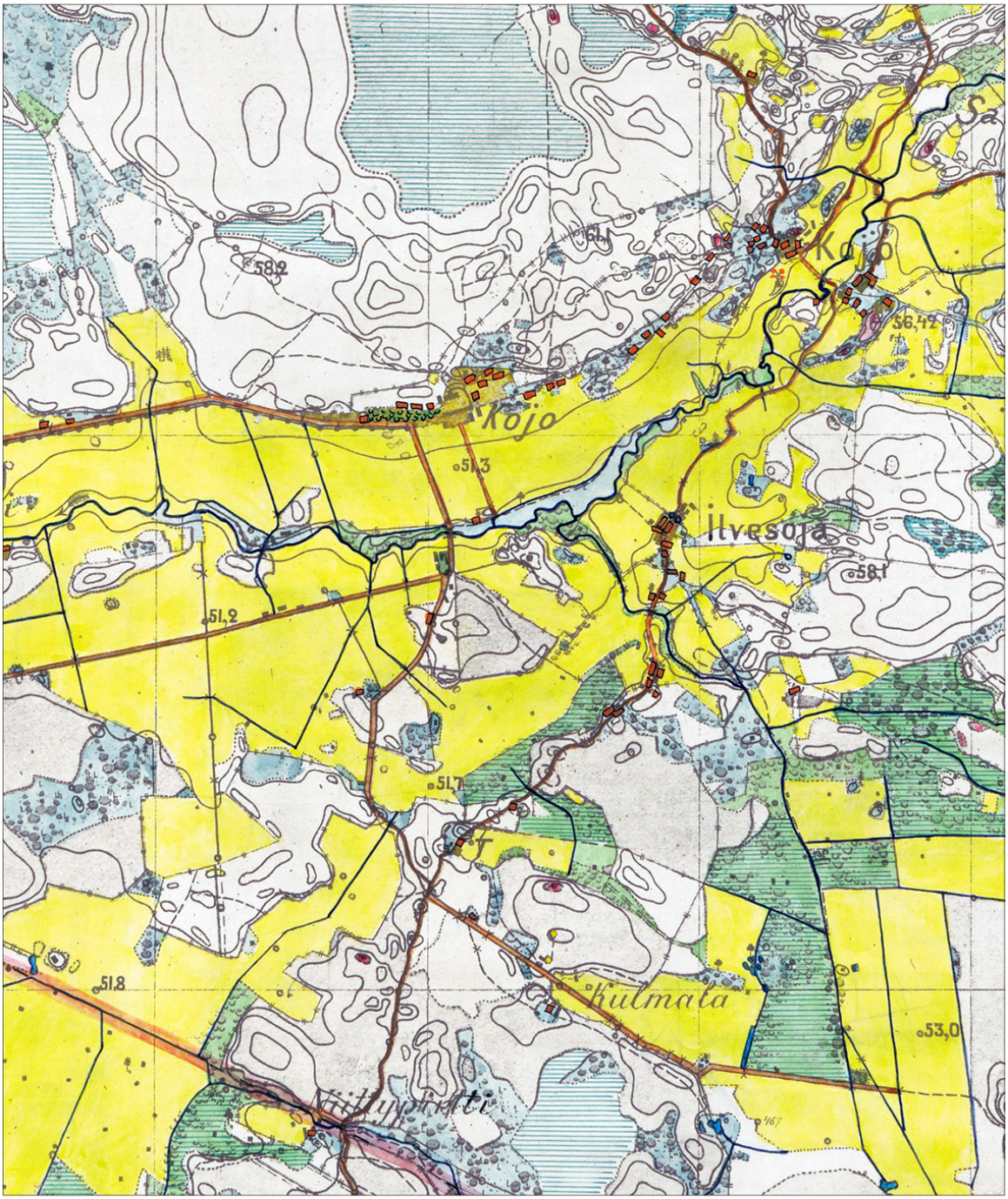
1700-luvulla sai alkunsa kylän vanhimmat tilat: Iso-Pietilä, Vähä-Pietilä, Ilvesojan Mattila sekä Heikkilä. Vastaavasti 1800-luvulla alueella oli jo kauppa, meijeri ja koulu. Tässä kehityksessä Kojon kartanolla on ollut suuri merkitys.
Alueelle keskeisesti sijoittuva kartano oli silloisen yhdyskuntarakenteen ydin ja sen merkittävyys painottuu suurelta osin tehtailija A.W. Wahrenin omistuskauteen. Hän oli Kojon kartanon laajamittaisen toiminnan, erityisesti maatalouden, kehittäjä 1800-luvun jälkipuoliskolla. Varsinkin 1800-luvun jälkipuoliskolla kartanon johdolla raivattiin alueen nykyisin käytössä olevat laajemmat peltoaukeat. Kartanossa oli myös ajan mittaan erilaista teollista toimintaa ja se käytti kyläläisiä työväkenään. Nämä kyläläiset asuivat vuokralla mäkitupalaisina. Jossain määrin voidaan sanoa, että kartanon historia on samaistunut kylän historiaan.
Kartanon vaikutus ulottui siten koko kylän alueelle, mutta sen monipuolinen tuotantotoiminta hiipui 1910-luvulla kun se myytiin maaomistuksineen sijoittajayhtymälle.

1920-luvulla Koijärven kunnan perustamisen aikoihin rakennettiin Kojon manttaalikunnan seurantalo, josta muokattiin jo vuoden päästä Koijärven kirkko. Muita tulokkaita olivat Kojon uusi koulu sekä nuorisoseurantalo. Muutoin alueelle muodostui uusia pieniä maatiloja. Nämä maatilat olivat todennäköisesti seurausta mäkitupien lunastamisesta itsenäisiksi tiloiksi. (Laki vuokra-alueiden lunastamisesta; 135/1918 ja Lex Kallio,1922).

1900-luvun puolivälin tienoo oli Koijärvellä runsaamman rakentamisen aikaa. Osaltaan vuoden

1945 maanhankintalain takia asuinkiinteistöjen ja asukkaiden määrä alueella lisääntyi. Kaikkiaan alueen kehittyminen on liittynyt maatalouteen, kunnallisten palveluiden tarjoamiseen ja kylän sosiaaliseen toimintaan sekä asuinrakentamiseen.
Koijärven kunnan asukasluku on ollut suurimmillaan noin 3120 henkilöä vuonna 1957. Vuoden 1969 kunnan lakkautuksen yhteydessä pääosa alueesta liitettiin Forssan kaupunkiin ja noin kymmenesosa Urjalaan.

Koijoki on ollut menneisyydessä mutkittelevampi ja osaksi nykyistä leveämpi. Kojon kartanon ja Ilvesojan tilojen välisellä osuudella oli joessa kymmeniä metrejä leveä suvantoalue. Keskeisen sijaintinsa vuoksi joki oli osa kylän sosiaalista elämänpiiriä. Suuri muutos maisemassa tapahtui 1950-luvulla, kun joen mutkat suoristettiin ja se perattiin.



Kaavoitettavaa aluetta ympäristöineen 1880-luvulla. Keltaiset alueet ovat kartalla peltoja ja ne vastaavat suurelta osin nykyisiä. Koijoen vanha tilanne näkyy hyvin kartalla. Punaiset suorakaiteet ovat rakennuksia.
Lähde: Senaatin kartasto (1884), Kansallisarkisto.

2.3 Maisema ja luonnonympäristö

Maisema-arkkitehti Elisa Tegel teki vuonna 2015 Forssan kaupungilla osayleiskaavatyöhön liittyvän maisemaselvityksen. Jäljempänä oleva teksti on osaksi tiivistelmää siitä.
Kaava-alueen maisemassa ovat edelleen nähtävissä muinaisen jääkauden jäljet; alueen pohjoisosaan sijoittuva Kirkkoharju ja siitä itäisempi Pahurinharju ovat osa vuosituhansia vanhaa alueen maiseman historiaa. Osana maiseman ja alueen historiaa ovat saviperäiset maat Koijoen vierellä olleet niitty- tai peltokäytössä. Osaksi jo satoja vuosia.

Maakunnallisessa maisematyyppijaossa Koijärvi sijoittuu läntisen Loimijokilaakson viljely-maiseman ja itäpuolisen Hämeen järviylängön metsämaiseman vaihtumiskohtaan. Siten alueella on nähtävissä näiden molempien maisematyyppien piirteet. Alavalle saviperäiselle viljely- / peltomaisemalle ovat tyypillisiä moreenipohjaisten metsäsaarekkeiden rajaamat näkymät. Itäpuolinen järviylänkö on puolestaan metsävaltaista moreeni- ja harjuselännealuetta.

Kaava-alueen läpi lounaasen virtaava Koijoki saa alkunsa Koijärven lasku-uomasta ja virtaa Forssan pohjoisosien läpi. Se jatkuu Humppilan ja Loimaan läpi Kojonjoen nimellä ja laskee lopulta Loimijokeen Alastarolla Loimaalla. Kojonjoki kuuluu Kokemäenjoen vesistön valuma-alueeseen ja on Loimijoen sivujoista pisin (70 km).

Koijoen rantojen pellot muodostavat laajan lounaaseen ja länteen avautuvan viljelymaiseman erikokoisine metsäsaarekkeineen, joihin maatilat sijoittuvat. Kaava-alueen toinen pienempi viljelymaisema -alue on etelämpänä Ilvesojan ja Rekirikon suunnassa.

Sana Kojo on vanhastaan viitannut kylmän alueeseen ja paikkaan, josta kylmä usva nousee. Tuo ominaispiirre vaikuttaa kaava-alueen pienilmastoon. Koijoki tulvii osalle peltoja keväisin ja usein syksyllä sekä viime vuosina myös talvella. 1950-luvulla tehty joen perkaus ja oikominen näkyy peltoalueilla joen suoraviivaisuutena sekä sen jyrkkinä penkereinä.
Kaikki Koijoen valuma-alueella ajan mittaan toteutetut toimenpiteet kuten Koijärven yhdyskunnan ja teiden rakentaminen, kuivatus, metsänhakkuut ja maatalous ovat muuttaneet joen valuma-alueen luonnontilaa ja ovat siten aiheuttaneet muutoksia jokeen päätyvän valumaveden määrässä ja laadussa.

Niin sanottu moderni maa- ja metsätalous onkin vaikuttanut alueen maisemaan voimakkaasti.
Kaava-alueella on suoritettu 2000-luvulla laajahkoja päätehakkuita, jotka ovat muuttaneet varsin paljon perinteistä maisemaa. Avohakkuut muuttavat osaltaan myös kyseisen alueen pienilmastoa ja eliöstöä. Parhaimmillaan kaava-alueen kohtuullisen puustoiset metsäsaarekkeet voivat toimia ekologisina käytävinä. Metsäsaarekkeiden pellon ja metsän vaihettumisvyöhykkeillä on tärkeä merkitys linnuston ja pienriistaeläinten elinpiireinä.

Kaavoitettavan alueen pohjoisin osa sijoittuu pohjavesialueelle, jonka muodostaa länsi-itä suuntainen Kirkkoharju -niminen soraharjumuodostelma Korkeimmillaan se noin 40 metriä joen varren peltoalueita ylempänä.

Rakentamiseen suositeltavia ovat ne alueet, joilla maaperä, vesisuhteet, topografia sekä pienilmastolliset tekijät ovat suotuisia, ja joilla maisemaan kohdistuvat vaikutukset ovat vähäisiä. Kaava-alueella se tarkoittaa moreenipohjaisten metsäisten alueiden etelään ja länteen antavia osia.

2.4 Suojelullisesti arvokas kasvillisuus ja eläimistö

Osayleiskaavatyössä teetettiin rakennettavaksi suunnitelluilta uusilta alueilta sekä

Koijoen välittömiltä varsialueilta eri aiheisia luontoselvityksiä, jotka koottiin yhteen. Niissä kartoitettiin tärkeitä luontoarvoja. Työn teki Faunatica Oy vuonna 2019. Selvitykset tehtiin ns. asemakaavatarkkuudella, koska osayleiskaava tulee oikeusvaikutteisena ohjaamaan suoraan alueen rakentamista. Jo rakennettuja alueita pihoineen ei kartoitettu.

Selvitysalueen yleiskuvauksena Faunatica Oy (2019) esittää: ”Koijärven kaava-alue on tyypillistä lounaishämäläistä maatalousympäristöä, jossa laajahkot peltoaukeat ja runsaat hakkuut pirstovat maisemaa. Merkittävä osa selvitysalueista ja niitä ympäröivistä metsäalue -vyöhykkeistä on tasaikäistä harvennettua nuorta / varttunutta talousmetsää, tiheää taimikkoa tai on äskettäin hakattu siemenpuuasentoon. (...) Selvitysalueilla on kuitenkin myös muutamia luonnontilaisempia metsälaikkuja, joita rajattiin arvokkaina luontotyyppikohteina.”

Luontotyypit- ja kasvillisuusselvitys

Selvitysalueilla ei havaittu valtakunnallisesti uhanalaisia tai silmälläpidettäviä, alueellisesti uhanalaisia, rauhoitettuja tai luontodirektiivin liitteen IV (b) putkilokasveja.
Selvityksessä löytyi 6 pienehköä alaa (yhteensä noin 1,1 ha) luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokasta luontotyyppikohdetta. Nuo kohteet täyttävät selvityksen arvioinnin mukaan METSO -ohjelman luokan I tai II valintaperusteet. ELY-keskus tai Metsäkeskus tekee päätöksen kohteen soveltuvuudesta METSO -ohjelmaan metsänomistajan tarjouksen pohjalta.
Edellämainittujen kohteiden arvokkaat ominaispiirteet pyritään kaavan maankäytössä säilyttämään.

Yksi em. aloista (0,34 ha) on metsälain 10 §:n mukainen erityisen tärkeä elinympäristö (rehevä lehtolaikku). Kohteen luontotyyppi on harvinainen ja sen METSO -valintaperuste on: ”Lehtipuuvaltaiset yli 70-vuotiaat lehdot. Luokka I.” Selvityksen mukaan se on paikallisesti huomattavan arvokas (arvoluokka II). Tämän avainbiotooppia edustavan kohteen metsälaki velvoittaa säilyttämään (Faunatica Oy, 2019).
Selvityksessä suositellaan myös, että eri puolilta selvitysalueilta paikannetut kuusi kookasta puuyksilöä ja hautausmaan jalavakujanne säästetään maankäytössä. Ne on merkitty kaavakarttaan.
Kookas puuyksilö tarkoittaa tässä rinnankorkeus -läpimitaltaan yli 50 cm olevia lehtipuita ja yli 60 cm olevia havupuita (Faunatica Oy, 2019).

Lepakkoselvitys

Lepakkokartoituksessa tehtiin yhteensä 60 lepakkohavaintoa, joista pohjanlepakoita oli 55 yksilöä ja viiksisiippalajia 5 yksilöä. Havaintoja kertyi hajanaisesti ympäri kaava-aluetta ja suurin osa havainnoista tehtiin selvitysalueiden ulkopuolelta. Jo rakennetuilta alueilta löytyi yksi pihapiiri, jossa tehtiin havaintoja pohjanlepakkoyhdyskunnasta. Selvityksen löydökset eivät aiheuta maankäytöllisiä rajoituksia osayleiskaavaan (Faunatica Oy, 2019). Luonnosuojelulain mukaan lepakoiden lisääntymis- ja levähdyspaikkojen hävittäminen ja heikentäminen on kielletty.

Liito-oravaselvitys

Selvityksessä löytyi yksi asuttu liito-oravan elinpiiri, josta ei kuitenkaan löydetty pesäpuuta. Ilmeisesti vain osa elinpiiristä on kaava-alueella. Kulkuyhteydet koko kaava-alueella ovat merkittävästi heikentyneet hakkuiden ja ympäröivien peltoaukeiden vuoksi. Toimivien kulkuyhteyksien säilyminen elinpiiriltä tulee varmistaa metsänhoidossa (Faunatica Oy, 2019). Kaava-alueelta itään sijoittuu laajempia metsäalueita erityisesti järviylängön alueella, jossa on mahdollinen laajempi elinpiiri. Liito-orava kuuluu luontodirektiivin (92/43/ETY) liitteen IV(a) lajeihin. Luonnonsuojelulain mukaan ko. direktiivin liitteessä mainittujen eläinlajien yksilöiden lisääntymis- ja levähdyspaikkojen hävittäminen ja heikentäminen on kielletty.

Viitasammakkoselvitys

Faunatica Oy (2019) esittää johtopäätöksinään: ”Viitasammakolle soveltuvien lammikoiden pirstoutuneisuus (sijainti etäällä toisistaan), heikentyneet kulkuyhteydet niiden välillä (peltoja, hakkuita, teitä) vähentävät merkittävästi alueen laatua sammakkoeläinten kannalta. Vaikka kaava-alueen lammissa on viitasammakolle sopivia kutupaikkoja, lajia ei havaittu. Alueelta ei ole myöskään aiempia viitasamakkohavaintoja. Laji ei näin ollen rajoita maankäyttöä alueella.”
Edellisestä huolimatta kaava-alueen pienet lammikot soveltuvat hyvin viitasammakolle (Faunatica Oy). Samalla nuo lammikot ovat alueelle ominaisia ja edustavat paikallisesti merkittäviä esimerkkejä luonnon monimuotoisuudesta.

Alueelta on luetteloitu Iso-Pietilän haka (0,3 ha) perinnemaisemaksi vuonna 2000 (Talvio, O. 2000. Kanta-Hämeen perinnemaisemat). Kaavatyössä on nostettu esiin myös pari muuta perinnemaisemaksi luettavaa kohdetta. Yleisesti ottaen alueen biodiversiteetti on saattanut kärsiä modernin maa- ja metsätalouden kehityksessä ja alueen eliöstön laji- sekä lukumäärät ovat muuttuneet ajan myötä.

2.5 Nykyinen yhdyskuntarakenne

Yhdyskuntarakenteellisesti kaava-alueen ydin on vanha Kojon (tai Koijärven) kirkonkylä. Sen ajalta on kylätaajamassa vielä jäljellä joitain julkisia palveluja, vaikka osa on lakkautettu. Tällä hetkellä yhdyskuntarakenteen ydin on vuonna 2014 valmistunut alakoulu- päiväkotirakennus.
Muutoin kaava-alue on pääosaltaan nykypäivän suomalaista maatalousaluetta.

2.6 Kulttuuriympäristö, muinaisjäännökset ja muut kulttuuriperintökohteet

Kojon vanhalla kyläalueella ja erityisesti Kojon kartanolla on maakunnallista arvoa rakennettuna kulttuuriympäristönä. Edelliset on nostettu esille Kanta-Hämeen Maakuntakaava 2040:ssä.
Kojo osayleiskaava-alueelta ei ole löydetty kiinteitä muinaisjäännöksiä. Kaava-alueen länsipuolelta Koijoen etelärannalta on rekisteröity irtolöytönä kivikautinen tasataltta ja kivikirves (Liite 4, *Kaava-alueen kohteet kulttuuriympäristön rekisteriportaalista*). Niiden suhteen alueella on suoritettu tarkistusinventointia vuonna 1990 ja viimeiksi vuonna 2005.
Kaava-alueen uusien rakennusalueiden arkeologisessa inventoinnissa (Seppä 2020) on inventoitu kolme kohdetta nimikkeellä: *Muu kulttuuriperintökohde.* Inventoinnin mukaan ne ovat asumiseen liittyviä kivirakenteita, jotka ovat osin kasvillisuuden ja maan peitossa. Nämä kohteet ovat historialliselta ajalta (mahdollisesti 1800 -luvulta).

2.7 Rakennettu ympäristö

Rakennettuna ympäristönä kaava-alue on maaseutua, johon sijoittuu tiheämmin rakennettu kylätaajama. Vähitellen ja eri aikoina rakentuneen kylätaajaman ulkopuolelle sijoittuu hajautetusti toistakymmentä asumiskäytössä olevaa vanhaa pientilaa ja sen lisäksi pientaloja sekä vapaa-ajan asunnoiksi luettavia kiinteistöjä. Kaava-alueella on arviolta neljä enemmän tai vähemmän perinteistä toimintaa harjoittavaa maatilaa.

Koijärventie (seututie 284) kulkee Kojon kylätaajaman kohdalla Koijoen suuntaisena joen kaakkoispuolella. Alun perin vanha maantielinjaus kääntyi Koijärvi-talon tienoossa joen yli ja jatkoi sen suuntaisena kyläkeskittymän läpi Urjalan suuntaan. 1980 -luvulla rakennettu uusi (seutu-) tielinjaus ohitti tuon vanhan tieosuuden, joka tunnetaan nyt Kojontien nimellä.

Kojon kartano sijaitsee kyläkauppaan nähden vastapäätä pohjoisessa peltoaukean toisella

puolella. Kyläkaupalta johtaa etelään Rekirikontie. Se kääntyy itään kohdattuaan Kojon kirkkotien, joka on vuosisatoja vanha reitti pohjoisesta Tammelan 1500-luvulla rakennetulle kirkolle. Edellisten teiden varsilla on sangen hajanaisesti asutusta. Kyläkaupasta itään on Kojon kirkkotiehen yhtyvä Ilvesojan tie, jonka varressa kaksi 1700 -luvulta periytyvää maatilaa.

Perinteinen kyläasutus oli sijoittunut alueen maisemassa luonteviin paikkoihin. Rakennettiin kuivalle ja kantavalle moreenimaalle; pienilmastollisesti suotuisille etelä- ja länsirinteille sekä metsäsaarekkeille. 1900-luvulla rakentamistarpeeseen kelpasivat myös saviperäiset ja muut huonommat rakennuspaikat erityisesti maanhankintalain (v.1945) myötä. Tällöin alueelle sijoittui ns. jälleenrakennuskaudella uusia asukkaita ja pientilojen määrä kasvoi.

Kaava-aluetta nähtynä koillisesta. Kuvan oikeassa alareunassa on Koijärven kirkko

2.7.1 Nykyinen rakennuskanta

Koijärven rakennuskantaa on inventoitu vuonna 2009 (Ahola & Koivula) ja laajemmin vuonna 2015 (Aaltonen).
Kojon kylätaajamaksi kutsuttava alue muodostuu ajallisesti pääosin 1920-luvulta vuoteen 2000 toteutetuista rakennuksista. 1980-luvulla alueelle rakennettiin jopa neljä rivitaloa. Omakotitaloja on kaava-alueelle rakennettu harvakseltaan eri vuosikymmeninä. Viimeisimmät vuosina 2010 ja 2015. Muu rakentaminen on ollut tarvepohjaista, keskittyen maatalouden rakennuksiin. Vuonna 2014 valmistui uusi koulu- ja päiväkotirakennus.

Osayleiskaavan rajaamalla alueella on nyt vakinaiseen asumiseen käytettyjä asuinkiinteistöjä noin 61, sisältäen 4 rivitaloa (yhteensä 20 asuntoa). Edellisten lisäksi on kiinteistörekisterissä 35 käyttötarkoitukseltaan vapaa-ajan asumiseen nimettyä asuinkiinteistöä. Ne ovat vanhoja asuintiloja tai alun perin kesämökeiksi rakennettuja. Mainituista vanhoista asuintiloista noin 8 on jäänyt täysin tyhjilleen eli ne ovat käytännössä asumattomia.

2.7.2 Kulttuurihistoriallisesti arvokkaat rakennukset ja tilat

Vanhassa kylätaajamassa on ollut monipuolisia palvelurakennuksia kartanon kukoistuskaudesta alkaen ja jatkuen itsenäisen kunnan vaiheeseen. Näitä ovat: meijeri, kauppa, koulu (myöhemmin

pappila), sahatoiminta, työväentalo, nuorisoseuran talo, kirkko, uudempi koulu (purettu), kunnantalo, terveystalo ja pankkipalvelurakennus. Merkittävä osa niistä on säilynyt tähän päivään, vaikka ne sulautuvat nyt maaseutumaisemaan. Säilyneet rakennukset edustavat, vaikka muuntuneenakin, kyläyhteisön kehityksen historiaa ja rakentamisen historiaa.

Alkuperäisessä käytössä ovat nuorisoseuran talo (Koijärvitalo), kauppa (vuodelta 1948), seurakuntatalo ja kirkko, joka rakennettiin alun perin manttaalikunnan seurantaloksi, jona se toimi v.1922-23. Kirkon yhteydessä on myös hoidettu vanha hautausmaa.

Inventointien mukaan alueella on yhä rakennuksia 1800-luvulta. Sitä vanhempia saattaa olla yksittäisinä, mutta varmaa tietoa ei ole. Kulttuurihistoriallisesti merkittävin on Kojon kartanorakennus, joskin sen alkuperäisestä rakennusvuodesta ei ole varmuutta. Sitä on laajennettu nykyiseen asuun noin v.1860 arkkitehti G. Th. Chiewitzin piirustusten mukaan (Ahola & Koivula 2009).

Uusimmassa inventoinnissa (Aaltonen 2015) on nostettu esiin alueella olevat kulttuurihistoriallisesti arvokkaat kohteet:

1. Kojon kartanorakennus etupihoineen ja siihen liittyvä Pukkilantien muodostama lähestymisakseli, navetta ja maakellari.
2. Vanhan pappilan rakennusten kokonaisuus.
3. Ilvesojan Heikkilän tilan pihapiirin rakennusten vanhimmat osat sekä vanha riihi.
4. Ilvesojan Mattilan tilan 1900-luvun alun pihapiiri sekä pakarirakennus.
5. Kylä-Pietilän tilan pystyhirsinen karjasuoja.
6. Vähä-Pietilän tilan vanha päärakennus, aitta ja savusauna.
7. Terveystalo
8. Vanha työväentalo (Ilola)
9. Koijärven kirkko (1923 -). Alun perin Kojon manttaalikunnan seurantalo (v.1922-23).
10. Nuorisoseuran talo (Koijärvitalo)
11. Meijeri
12. Seurakuntatalo
13. Päivölä (vanha tila)
14. Kulmala
15. Kortemaa (muut paitsi asuinrakennus)
16. Kankaanpää
17. Koivula (päärakennus)
18. Sillankorva
19. Männistö
20. Lehtimaa (päärakennus)
21. Ketola (asuin- ja piharakennus)

Rakennuksen omistajat voivat hakea mm. ELY-keskuksen avustusta rakennusperinnön hoitoon. Se on tarkoitettu rakennuksen vanhojen ominaispiirteiden säilyttämistä tukeviin korjauksiin siten, että päävastuu kustannuksista kuuluu kuitenkin kohteen omistajalle.
Kaavalla suojeltujen vanhojen rakennusten korjaamisessa ei tarvitse tietyin ehdoin noudattaa uusia energiatehokkuusmääräyksiä (MRL 117 g §).

2.8 Sosiaalinen ympäristö

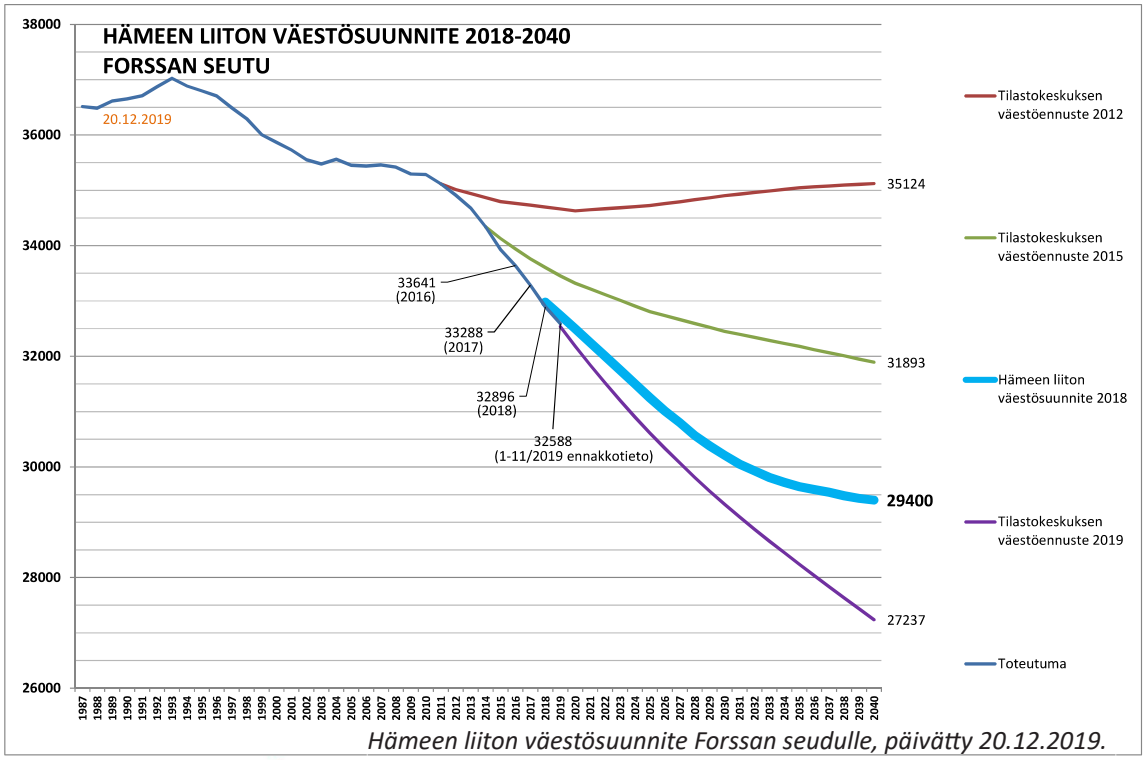
Koijärvellä on aktiivista kyläyhdistystoimintaa ja Kojon kylässä toimii myös nuorisoseura. Kirkossa ja seurakuntatalolla järjestetään tilaisuuksia. Koijärvitalo on vuokrattavissa erilaiseen toimintaan.

2.9 Väestö- ja työpaikat

Kojo -osayleiskaavan rajaamalla alueella oli vuoden 2018 väestörekisteritietojen mukaan kirjoilla 164 vakinaista asukasta. Ne jakautuivat: (0-14v.) 25 as., (15-39v.) 37 as., (40-64v.) 51 as., (yli 64v.) 49 as..
Vastaavasti koko Koijärven postinumeroalueella (31130) on kirjoilla 253 henkilöä, johon ylläoleva kaava-alueen asukasmäärä sisältyy muutamaa asuinkiinteistöä lukuunottamatta. Samalla on huomattava, että Koijärven postinumeroalue on pinta-alaltaan noin kymmenen kertaa suurempi kuin kaavan rajaama alue.

Koijärven, Matkun ja Saviniemi-Suonpään postinumeroalueiden yhteenlaskettu kirjoilla olevien asukkaiden yhteenlaskettu määrä on noin 910 henkilöä. Yhdessä nuo postinumeroalueet vastaavat jokseenkin vanhaa Koijärven kunnan aluetta, jossa asui 3120 henkilöä vuonna 1957. (Huomattakoon, että Matkun postinumeroalue ulottuu vähäisiltä osin Humppilan ja Urjalan alueelle.)

Edellä oleva antaa käsityksen alueella kuudessakymmenessä vuodessa tapahtuneesta rakennemuutoksesta ja väestökadosta. Alueen väestömäärä on ollut viime vuosina edelleen laskusuunnassa kuten koko Forssan kaupungin asukasmäärä. Kaavatyössä on huomioitu Maakuntakaava 2040:ssä esitetty väestöennuste. Ennusteiden mukaan on mahdollista, että haja-asutusalueella väestö vähenee voimakkaammin kuin kaupungin keskusta-alueella.



Hämeen liiton väestösuunnite Forssan seudulle, päivätty 20.12.2019.

Työpaikat

Työpaikkoja alueella muodostavat maatilojen lisäksi koulu, päiväkoti, seurakunta sekä pienyritykset.

2.10 Palvelut

Kaava-alueella toimii Koijärven ja Matkun koulupiirejä palveleva Koijärven koulu (luokat 0-6) ja päiväkoti samassa rakennuksessa sekä kyläkauppa. Seurakunta tarjoaa palveluja Koijärven kirkossa ja seurakuntatalolla ja peruskorjattu vanha nuorisoseuran talo (Koijärvi-talo) toimii erilaisten yhteisöllisten tapahtumien paikkana.
Palveluihin kuuluu myös kirjastoauton viikottainen vierailu. Lisäksi Koijärveltä kulkee tiettyinä päivinä Forssaan ja takaisin kaupungin järjestämä palvelubussi. Kojon kyläalueella on tällä hetkellä mahdollista saada laajakaistayhteys (valokuitukaapeli).

2.11 Liikenne

Forssa **-** Urjala välillä on vakiovuoro -bussiliikennettä. Koijärven joukkoliikenne on järjestetty koulupäivinä kaupungin ostovuorolla (pikkubussi), joka ajaa iltapäivisin Koijärvelle. Sen lisäksi arkipäiväaamuina ajaa palvelubussi Koijärveltä keskustaan ja lähtee takaisin klo 12 kuljettaen asiakkaita perille kulloisten kyyditettävien mukaisesti. Todennäköisesti alueelta muodostuu myös työmatkaliikennettä Forssaan. Koululaiset muodostavat jonkin verran jalankulkuliikennettä.
Erilaisten maa-ainesten otto kaava-alueen lähistöllä lisää rekkaliikennettä Koijärventiellä.

2.11.1 Tiestö

Alueen merkittävin väylä on seututie 284, joka vie Forssasta Urjalaan ja Turku-Tampere -valtatielle. Se kulkee Koijärven kohdalla nimellä Koijärventie. Väyläviraston (vayla.fi) mukaan vuonna 2018 ajoneuvomäärä/ vuorokausi oli 1747. Vastaavasti vuonna 2012 se oli 1593, eli siinä on nähtävissä kasvua.
Seututiellä on 80 km/h perusnopeusrajoitus ja sillä ei ole erillistä kevyen liikenteen väylää. Koijärven kyläalueen kohdalla nopeusrajoitus on 60 km/h yli 1,5 kilometrin matkalla. Samalla alueella on myös tievalaistus. Tälle alueelle sijoittuu Kojontien (vanha kylätie) liittymä. Se ja alueen muut tiet ovat yksityisteitä.

2.11.2 Voimalinja

Kaava-alueella ei kulje suurjänniteverkkolinjaa. Vain jakeluverkkolinja, joka sijoittuu pääosin peltoalueille.

2.12 Kunnallistekniikka

Kaava-alueella on nykyisen asuinkiinteistökannan kohtuullisesti kattava vesi- ja jätevesiviemäriverkosto (ks. Liite 5).

2.13 Liikunta- ja virkistystoiminnot

Koijärvellä toimii Koijärven kunto -niminen voimistelu- ja urheiluseura. Koijärvi -talossa on järjestetty erilaisia tilaisuuksia. Koijärven suojellulla lintujärvellä on perinteikäs luontotorni lintujen tarkkailuun.

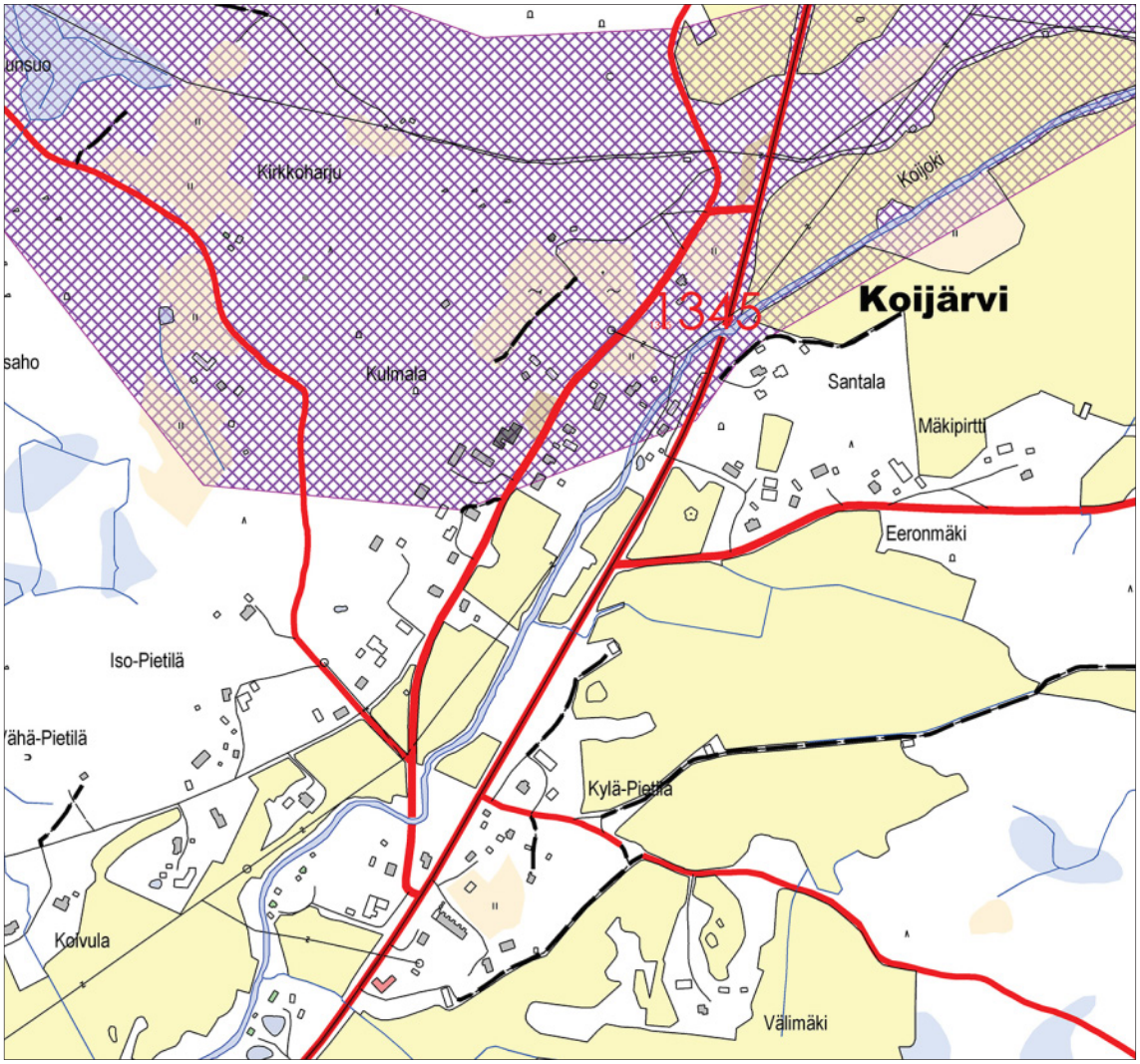
2.14 Ympäristönsuojelu, ympäristöhäiriöt ja mahdolliset terveyshaitat

Kaava-alueella ei ole tähän mennessä tehty laajamittaisia ympäristösuojelullisia toimenpiteitä.

Varsinaisia ympäristöhäiriöitä aiheuttavia toimintoja ei kaava-alueella ole, mutta alueen lähistöllä ympäristöhäiriötä saattavat tuottaa maa-ainesten ottopaikat. Turpeennoston suojavyöhyke on esitetty osayleiskaavakartassa. Samalla se määrittää osaltaan kaava-alueen pohjoisosan rajautumista.

2.14.1 Pohjavesialueet ja pintavedet

Kaava-alueen pohjoisin kärki leikkaa itä-länsisuuntaista harjumuodostelmaa noudattavaa, keskimäärin 500 metriä leveää, nauhamaista pohjavesialuetta. Sen kokonaislaajuus on 4,1 km2.

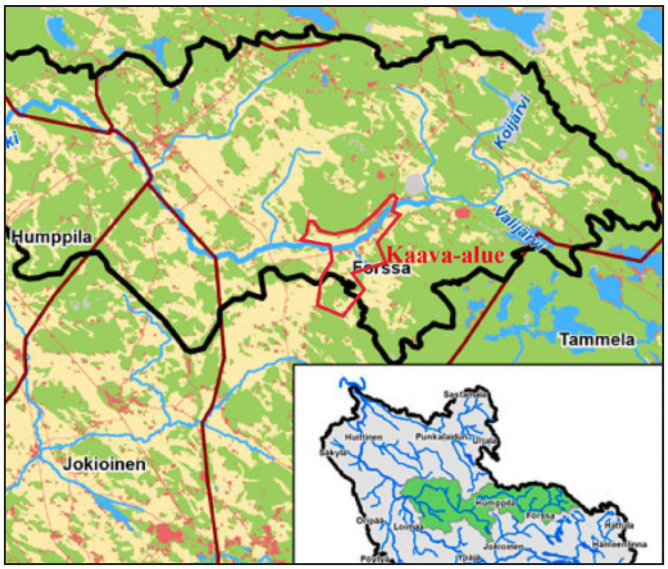


Pohjavesialue kartalla violettina ruudukkona.

Kaava-alueen pintavedet muodostuvat Kojonjoen latvaosista. Kaava-alueella joessa virtaava vesi kertyy valuma-alueesta, joka on yli kymmenkertainen kaavoitettavaan alueeseen nähden. Valuma-alueella on merkittävästi peltoalueita ja jokeen kohdistuva vesistökuormitus on pääasiassa hajakuormitusta maataloudesta, metsätaloudesta sekä haja-asutuksesta (Lähde: Kojonjoki / Ympäristö.fi).

Ympäristö.fi -palvelun vesikartan mukaan Koijoen ekologinen tila on välttävä (ks. paikkatieto. ymparisto.fi/vesikartta). Joen tilaa heikentää erityisesti korkeat ravinnepitoisuudet (fosfori ja typpi). Sitä pahentavat joen suuret virtaamavaihtelut ja toistuvat tulvat, jotka huuhtovat ravinteita vesistöön ja lisäävät eroosiota (Kojonjoki / Ympäristö.fi).

Koijoen nykyistä tilaa on saattanut parantaa kyläalueelle vuonna 2011 rakennettu jätevesiviemäri -järjestelmä.



Kaava-alue suhteessa Koijoen valuma-alueeseen (musta rajaus). © Varsinais-Suomen ELY-keskus. *Pienemmässä kartassa on vihreällä koko Kojonjoen valuma-alue.*

Etenevästä ilmastonmuutoksesta aiheutuvat lisääntyvät sateet ja leudot talvet lisäävät edelleen ravinnekuormitusta vesiin. Ilmastonmuutos voimistaa pintavaluntaa ja ravinnehuuhtoumaa ja sitä kautta [Koijoenkin] rehevöitymistä (Hämeen ELY-keskus 2015). Talvitulvat ovat jo yleistyneet ja etenkin paljas maanpinta on herkkä eroosiolle, jota lisää syksyllä tehty peltomaan muokkaus.

2.14.2 Maa-ainesten otto

Itse kaava-alueella ei ole maa-ainesten ottoa. Noin kilometrin päässä pohjoiseen kaava-alueen pohjoispäästä sijaitsee kiviaineksen louhintapaikka. Vastaavasti koillisessa, noin 500 metriä kaava-alueen pohjoispäähän nähden, sijaitsee vanha soranottopaikka ja samassa suunnassa noin 850 metrin päässä sijaitsee noin 39 hehtaarin kokoinen turpeen nostoalue. Noin 2,5 kilometrin päässä kaava-alueesta itään on noin 12 hehtaarin maa-ainesten ottoalue. Tuulen suunnasta riippuen noilta alueilta voi aiheutua pöly- ja meluhaittaa.

2.14.3 Maatalous

Kaava-alue on perinteistä maatalousaluetta. Alueelle on ominaista maatalouden ja asumisen yhteensovittaminen. Tällä hetkellä suurin osa peltoalueista on viljelykäytössä ja siten suhteessa asumiseen ei ole ristiriitaa.

2.14.4 Mahdolliset terveyshaitat maaperässä

Kaava-alueelta on inventoitu kaksi ympäristösuojelullista riskitoimintaa: 1960-luvulta alkanut polttoaineen jakelutoiminta, joka on nyt rajoittunutta ja v.1973-1985 käynnissä ollut öljyä sisältävien kondensaattoreiden purkuun painottunut yritystoiminta. Siellä missä näitä toimintoja on tapahtunut voi maaperässä olla pilaantunutta maata. Tähän mennessä ko. alueilta ei ole tarkemmin analysoituja tutkimustuloksia.

2.15 Maanomistus

Kaava-alue (472 ha) on pääosaltaan yksityisten maanomistajien hallussa. Forssan kaupunki omistaa maata noin 6,2 hehtaaria Koijärven uuden koulun alueella ja sen lähiympäristössä.

Osayleiskaava-alueen maanomistussuhteita ja niihin liittyvää historiaa on kaavatyössä selvitetty, jotta saataisiin selvyyttä ajan mittaan alueella tapahtuneisiin kiinteistöjen muodostuksiin ja jo

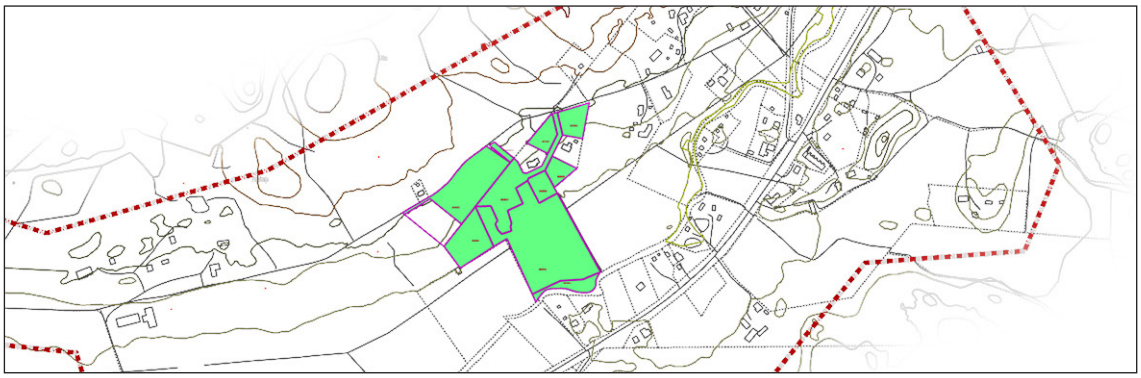
käytettyihin ns. tilakohtaisiin rakennusoikeuksiin.

Kiinteistörekisteritietojen perusteella on Kojon kyläkeskus käytännössä rakentunut kolmen vanhan tilan; Iso-Pietilä, Wähä-Pietilä (n. vuodesta 1932 > Vähä-Pietilä) ja Ilvesojan Heikkilä, vanhoille maille. Näistä Iso-Pietilä ja Wähä-Pietilä (molemmat alunperin 1700 -luvulta) ovat pilkkoontuneet osiin perinnönjaoista, mutta myös muista syistä johtuen. Kummastakin on osaltaan muodostettu (lohkottu) kaavan alueella ajan mittaan ja eri vaiheiden kautta noin 25 kiinteistöä (nykytilanne). Vastaavasti Ilvesojan Heikkilän maille on muodostettu edelleen noin 17 uutta kiinteistöä.
Kiinteistöjen muodostuksen taustalla on mm. isojen tilojen työväen asuttamiseksi etenkin 1800-luvulla muodostetut mäkituvat. 1900-luvun alkupuolella näistä pienistä vuokratiloista on muodostettu itsenäisiä pientiloja. Em. kolmen suuremman tilan alueille perustettiin jälleenrakennuskaudella yhteensä noin 15 kiinteistöä, jotka sisältyvät ylläoleviin määriin. Samoihin aikoihin kaava-alueen länsiosaan perustettiin lisäksi noin uutta 10 asutustilaa.

Viimeisen 30 vuoden aikana on Iso-Pietilän ja Vähä-Pietilän maille perustettu molempiin kaksi kiinteistöä sekä Ilvesoja-Heikkilän maille yksi kiinteistö. Samalla ajanjaksolla on koko kaava-alueelle rakennettu lisäksi noin 9 asuintaloa ja rakentaminen on hajautunut eri “kantatiloille”. Koijärven koulun ja päiväkodin vieressä on ollut myynnissä kaupungin tontteja 1990-luvulta lähtien, jolloin niistä myytiin kaksi tonttia.
Kaiken kaikkiaan ajanjakso v.1991-2001 oli kaavan rajaamalla alueeella vilkkaamman kiinteistön muodostuksen aikaa, jolloin alueella rakennettiin keskimäärin 1 asuintalo /vuosi. Vuoden 2001 jälkeen on rakennettu uudet pientalot vain vuosina 2010 ja 2015.

Yhteenvetona voidaan sanoa, että maanomistus on huomattavan pilkkoontunutta osayleiskaavan alueella. Sen alueella sijaitsee noin 20 hehtaaria metsämaata (M) vain kolmella tilalla.
Ylläolevasta johtuen matemaattisen tiukka emätilatarkastelu -periaate rakennuspaikkojen muodostuksen määrittämiseksi ei ole kaava-alueella mielekästä. Sen sijaan kaava-alueella on sovellettu ns. edullisuusvyöhyke -periaatetta. Ks. selostuksen kohta: *5.4 Mitoitus.*

Tilastojen mukaan Forssan seutukunnassa rakentamattoman maan neliöhinta haja-asutusalueella vastaa nykyään metsämaapohjan tai parhaimmillaan viljelymaapohjan neliöhintaa. Sinänsä tärkeä tasapuolinen kohtelu uusien rakennuspaikkojen sijoittelun suhteen ei ole ongelmallinen maan hinnan näkökulmasta. Uusia rakennuspaikkoja on sijoitettu niiden maanomistajien maille, jotka ovat olleet siihen valmiita.



Kaupungin omistama maa (vihreällä) sijoittuu yhdistetyn koulu- ja päiväkotirakennuksen

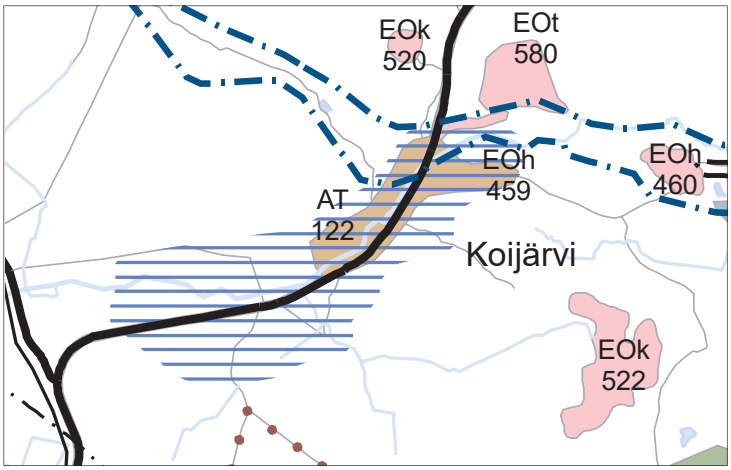
3. SUUNNITTELUTILANNE (LÄHTÖKOHTA)

3.1 Maakuntakaava

Kanta-Hämeen voimassa oleva maakuntakaava 2040 ohjaa alueen kaavallista suunnittelua. Sisällöllisesti maakuntakaava kattaa kaikki maankäyttömuodot. Maakuntakaava 2040 on 12.9.2019 kuulutettu tulemaan voimaan maankäyttö- ja rakennuslain 201 §:n mukaisesti ennen kuin se on saanut lainvoiman. Maakuntavaltuusto hyväksyi kaavan yksimielisesti 27.5.2019.

Maakuntakaava 2040:ssä Kojon vanha kyläalue on varustettu merkinnällä: **AT** (ruskea alue) = "Kylämäisen asutuksen alue".
Kyseistä aluetta koskee maakuntakaavassa suunnittelumääräys: *Alueen suunnittelussa on pyrittävä maaseutua tiiviimpään rakentamiseen sekä otettava huomioon yhdyskuntateknisen huollon järjestäminen ja lähipalvelujen saavutettavuus. Alueen suunnittelussa on huomioitava kulttuurihistorialliset ja maisemalliset piirteet sekä edistettävä alueen omaleimaisuuden säilymistä.*

Osayleiskaavan pohjoisosan kattaa **sinisen vaakaviivoituksen alue**: "Maakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö". Sen aluetta koskee maakuntakaavan suunnittelumääräys: *Alueiden ja liitekartalla esitettyjen kohteiden suunnittelussa ja ylläpidosssa on otettava huomioon arvokkaan rakennetun kulttuuriympäristön turvaaminen. Suunnittelussa, käytössä ja rakentamisessa tulee turvata ja edistää kaupunkikuvan ja rakennusperinnön arvojen säilymistä ja kehittämistä. Uusi rakentaminen on sopeutettava alueen kulttuuriympäristön ominaispiirteisiin ja ajalliseen kerroksellisuuteen* (Maakuntakaava 2040).



Ote Maakuntakaava 2040. Lähde: Hämeen liitto

TÄRKEÄ TAI VEDENHANKINTAKÄYTTÖÖN SOVELTUVA POHJAVESIALUE

Merkinnällä osoitetaan vedenhankintaa varten tärkeät (luokka 1) ja siihen soveltuvat (luokka 2) pohjavesialueet osa-aluemerkinnällä. Merkinnällä osoitetaan pohjavesialueen ulkoraja, eli se alue, jolla on vaikutusta pohjaveden muodostumisalueen veden laatuun tai muodostumiseen.

Suunnittelumääräys:
Aluetta koskevat toimenpiteet tulee suunnitella siten, että ne tukevat vesienhoidon tavoitteita ja etteivät ne vaaranna pohjaveden määrää tai laatua. Alueella tulee erityisesti ottaa huomioon pohjavesien pilaantumisriskit ja niiden edellyttämät riskienhallintatoimet tulee selvittää tapaus-kohtaisesti.
Kehittämissuositus:
Pohjavesialueille tulisi laatia suojelusuunnitelma.

HEVOSVAELLUSREITTI

Merkinnällä osoitetaan suunniteltuja tai toteutettuja hevosvaellusreittejä.
Suunnittelumääräys:
Reitin sijainti määräytyy toteuttamisen yhteydessä. Hevosvaellusreitin toteutus koskee reitin vaatimaa reittipohjaa.

Edellisen mukaisesti on Kojo osayleiskaavaan merkitty Rekirikon alueen kautta kulkevaksi hevosvaellusreitti, joka on osa pidempää itä-länsi suuntaista seudullista reittiä.
Maakuntakaava 2040 -kartassa näkyvät maa-ainesten ottoalueet (**EO)** eivät sijaitse osayleiskaava-alueella, mutta niiden vaikutusalueet ovat huomioitu osayleiskaavakartassa.

3.2 Yleiskaava

Alueella ei ole aikaisempaa voimassa olevaa yleiskaavaa.

3.3 Voimassa olevat asemakaavat

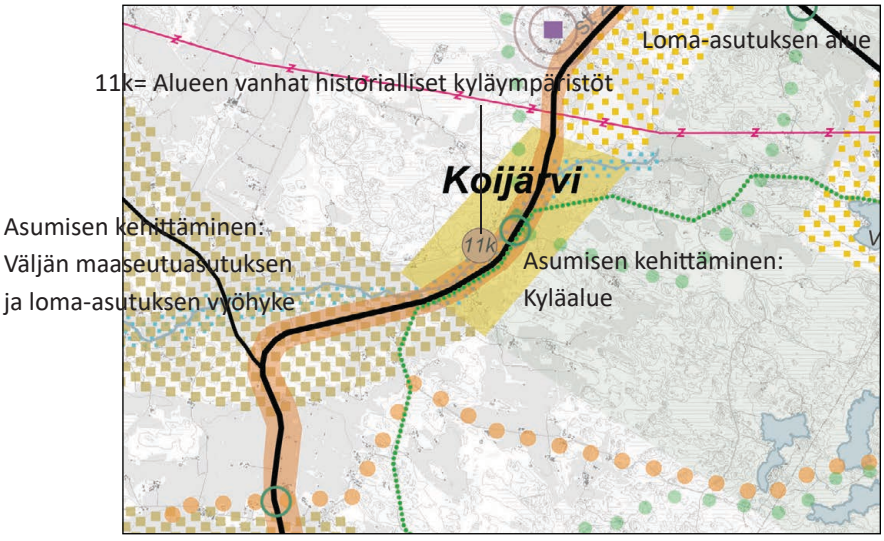
Alueella ei ole voimassa olevia asemakaavoja tai ranta-asemakaavoja.

3.4 Muut suunnitelmat ja päätökset

3.4.1 Forssan seudun strateginen rakennetarkastelu (Fostra 2011)

Forssan, Humppilan, Jokioisten, Tammelan ja Ypäjän kuntien yhteistyönä valmistui vuoden 2011 aikana Forssan seudun strateginen rakennetarkastelu, Fostra-hanke. Hankkeessa haettiin suuntaviivoja seudun ja alueiden kehittämiselle vuoteen 2050 saakka.

Seudun strategisessa rakennetarkastelussa Kojon kyläalue on osoitettu alueen vanhaksi historialliseksi kyläympäristöksi. Asumisen kehittämisen suhteen kyläalueen ydin nähdään kylämäisenä ja omakotivaltaisena alueena. Sen ulkopuolella, väljän maaseutuasutuksen ja loma-asutuksen alueella, tavoitteena on tiivistää ja täydentää rakennuskantaa. Forssan seudun kehittämisen kannalta visiona on Koijärven kylän hillitty täydennysrakentaminen.
Tarkastelussa on esitetty virkistysreittejä (vihreä iso-palloviiva) sekä valtatien ali /yli osoitettu kevyenliikenteen yhteystarve (vihreä ympyrä). Pyöräilyvirkistysreitti on osoitettu vihreällä pisteviivalla (pieni). Ruskea iso-palloviiva kuvaa mahdollista ratsastusreittiä.



Ote FOSTRA rakennesuunnitelmakartasta 2011

3.5 Rakennuskiellot

Alueella ei ole voimassa olevia rakennuskieltoja.

3.6 Rakennusjärjestys

Alueella on voimassa Forssan kaupungin rakennusjärjestys vuodelta 2011.

3.7 Selvitykset ja inventoinnit

Aaltonen, Tuija. 2015: Koijärven inventointi. Forssan kaupunki

Ahola, Teija & Koivula, Pilvi 2009: Forssa – Forssan kaupungin rakennusinventointi. Hämeen Ympäristökeskuksen raportteja 10/2009. Hämeen ympäristökeskus, Hämeenlinna.

Ahola, Teija & Tulonen, Annu & Utriainen, Heidi 2007: Kulttuuriympäristöjen Häme. Hämeen alueellinen kulttuuriympäristöohjelma 2007-2013. Hämeen ympäristökeskuksen raportteja 4/2007.

Enqvist, Johanna 2005: Historiallisen ajan muinaisjäännösten inventointi Forssassa 14.-15.9.2005. Moniste. Viranomaiskäyttöön. Museovirasto, rakennushistorian osasto.

Forssan seudun pohjavesialueiden suojelusuunnitelma. FCG suunnittelu ja tekniikka Oy. Raportti. Forssan vesihuoltoliikelaitos 2017.

Kanta-Hämeen maakuntakaava 2040. Hämeen liitto.
Osoitteessa https://www.hameenliitto.fi/alueidenkaytto-ja-saavutettavuus/aluesuunnittelu/maakuntakaava-2040/ Viitattu 24.2.2020.

Nupponen, K., Manninen, E., Vasko V. & Makkonen, H. 2019: Forssan Koijärven osayleiskaava-alueen luontoselvitykset vuonna 2019. Faunatican raportteja 48/2019. 47s.

Pesonen, Petro 2006: Forssan arkeologinen inventointi (2005, esihistoria). Moniste. Viranomaiskäyttöön. Museovirasto.

Rakennettu Häme - Maakunnallisesti arvokas rakennusperintö. Toim.: Lauri Putkonen, Kirsi Kaunisharju ja Minna Seppänen. Hämeen liitto ja Rakennustieto Oy. Hämeenlinna 2003.

Seppä, Johanna 2020: Forssa. Kojo osayleiskaava-alueen arkeologinen inventointi. 4.-5. ja 10.8.2020. Arkeologiset kenttäpalvelut, Museovirasto. Helsinki.

Sohn, Anna-Maija 2005: Rantaraitilta Kirkkotielle -Kojon maankäyttösuunnitelma Kylä-kyllä! -projektissa 2005. Pirkanmaanseutu ry & Tampereen teknillinen yliopisto.

Talvia, Outi 2000: Kanta-Hämeen perinnemaisemat. Hämeen ympäristökeskus, Alueelliset ympäristöjulkaisut 157. Hämeenlinna.

Tegel, Elisa 2015: Koijärvi osayleiskaavan maisemaselvitys. Forssan kaupunki.

Tuomainen, Kristian 2019: Hämeen maakunnallisesti arvokkaat rakennetut kulttuuriympäristöt. Hämeen liitto.

4. OSAYLEISKAAVAN SUUNNITTELUN TAVOITTEET JA VAIHEET

4.1 Osayleiskaavan suunnittelun tarve

Kojo osayleiskaavatyön käynnistäminen katsottiin tarpeelliseksi, kun Kojon kyläalueelle oli valmistumassa uusi koulu- ja päiväkotirakennus. Jo aiemmin alueelle rakennettiin vesi- ja jätevesiviemäriverkosto, joka on mitoitettu silloista asuinkiinteistökantaa suuremmalle liittyjämäärälle.

4.2 Osayleiskaavan tavoitteet

Kaavatyön tavoitteena on ollut saada kokonaiskuva alueesta ja luoda maankäytölliset periaatteet kylän kehityksen ja täydennysrakentamisen ohjaamiseksi.
Kojo -osayleiskaavaehdotuksessa huomioidaan voimassa oleva Kanta-Hämeen maakuntakaava 2040 ja pyritään edistämään sen toteuttamista. Siten tavoitteena on turvata osayleiskaavan aluerajauksen piirissä olevat maakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö sekä siihen liittyvä maisemakokonaisuus. Ne ohjaavat omalta osaltaan kaava-alueen maankäytön suunnittelua ja etenkin uuden rakennuskannan sijoittumista. Oikeusvaikutteista yleiskaavaa on tarkoitus käyttää rakennuslupien myöntämisen perusteena.

4.2.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Kaavatyössä on ollut taustana valtioneuvoston päättämät alueidenkäyttötavoitteet (Valtioneuvoston päätös 14.12.2017). Ne koostuvat viidestä kokonaisuudesta: 1) toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen, 2) tehokas liikennejärjestelmä, 3) terveellinen ja turvallinen elinympäristö, 4) elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat, 5) uusiutumiskykyinen energiahuolto.

4.2.2 Kunnan asettamat tavoitteet

Osayleiskaavan suunnittelun lähtökohtana on kaava-alueella olemassa oleva maankäyttö ja sen kehittäminen huomioiden alueelta tehdyt selvitykset sekä Forssan kaupunkistrategia.

Vuonna 2011 on laadittu *Forssan seudun strateginen rakennetarkastelu* (FOSTRA, 2011) Sen mukaisesti kaava-alueen suunnittelun lähtökohtana olisi seudun kehittämisen kannalta Koijärven kylän maltillinen täydennysrakentaminen.

Forssan kaupunginvaltuusto on hyväksynyt vuonna 2019 kaupunkistrategian (*Forssan kaupungin haluttu tulevaisuus 2030*). Sen mukaan Forssan alueen kestävä elinvoima rakentuu *ekologiseen kestävyyteen, taloudelliseen kestävyyteen* sekä *sosiaaliseen ja kulttuuriseen kestävyyteen.*
Myös Kojo osayleiskaavan alueella pyritään ottamaan nämä tekijät huomioon.

Talouden kannalta osayleiskaavan tavoitteena on kyläalueen vahvistaminen erilaisia elinkeinoja kuten maataloutta mahdollistaen ja luomalla asukasmäärää kasvattavia uusia rakennuspaikkoja. Asumista pyritään ohjaamaan yhdyskuntarakenteen kannalta järkeville ja edullisille alueille kuten kyläkeskuksen ja kunnallisteknisen verkoston läheisyyteen. Luonnollisesti uusien rakennuspaikkojen valinnassa pyritään valikoimaan rakentamisen kannalta suosiolliset ja alueen kulttuurihistoriallista ilmettä tukevat rakennuspaikat. Pellot (savikot) jätetään rakentamatta.
Koijärven pohjavesialueen suojelu on olennainen tavoite.

Alueen kulttuurihistorialliset arvot huomioidaan myös nostamalla esille suojelun tarpeessa olevat historialliset rakennuskohteet. Myös erilaisia merkittäviä luontoarvoja nostetaan kaavatyössä

esiin alueen vetovoimaisuuden lisäämiseksi. Kulttuuri- ja luontoarvoilla luodaan alueelle lisäarvoa ja identiteettiä. Niillä on suuri merkitys alueelle muuttohalukkuuden kannalta.

Kaupunkistrategian (2019) yhtenä tavoitteena on: ”kuntalaisilla on helposti saavutettavissa monipuolisia luontokohteita ja viherympäristöjä”. Kaavoituksen kannalta se tarkoittaa, että jokaisen asukkaan läheisyydessä olisi oltava myös luonnon monimuotoisuuden kannalta tärkeitä alueita. Maankäytön suunnittelun tavoitteiden mukaisesti laaditaan kaavan yhteydessä maiseman hoidon ohjeet ja rakentamistapaohjeet.

4.2.3 Alueen oloista ja ominaisuuksista johdetut tavoitteet

Kaavoitettavalle alueelle on v. 2011 rakennettu vesihuoltolaitoksen vesi- ja viemäriverkosto, jonka käyttökapasiteetti soveltuu nykyistä suurempaan liittyjämäärään. Osayleiskaavatyön yhtenä tavoitteena on ollut uusien rakennuspaikkojen lisääminen tässä suhteessa. Uusien rakennuspaikkojen sijoitteluun on luonut tavoitteita myös eläintenpidon ja pelkästään asumiseen tarkoitettujen alueiden välisen etäisyyden säilyttäminen, jottei kumpikaan haittaa toista.

Kaava-alueella on oma perinteinen maisema ja luonto. Päätehakkuut ovat kuitenkin muuttaneet paljon alueen maisemaa. Yhdeksi kaavan tavoitteeksi muodostuu alueen mahdollisten maisemavaurioiden minimoiminen ja luontoympäristön monimuotoisuuden eheyttäminen.
Kaavatyössä teetettyjen luontoselvitysten perusteella luontoarvojen ylläpitämisen tavoitteeksi on muodostunut arvokkaiden luontokohteiden säilyttäminen maankäytössä. Koska paikallisesti arvokkaat luontotyyppikohteet esiintyvät alueella pirstaleisina, on niiden säilyttäminen sitäkin tärkeämpää.

Inventoinnin avulla tehty alueen rakennuskannan kokonaisvaltaisempi tarkastelu on luonut tavoitteita kultturihistoriallisesti arvokkaiden rakennuskohteiden säilyttämiselle.

Koijoen nykyinen välttävä ekologinen tila on tuonut osayleiskaavan tavoitteeksi sen parantamiseen tähtäävät toimet. Taustana on Hämeen vesienhoidon toimenpideohjelma vuosille 2016-2021 (Hämeen ELY-keskus 2015).
Mainitun toimenpideohjelman mukaan Koijoen ja Peräjoen alueella kokonaisfosforipitoisuuden vähentämistarve on yli 50% suhteessa hyvän tilan saavuttamiseksi (Hämeen ELY 2015, s.102). Fosforikuormitus on Koijoella ollut peltoviljelyn osalta noin 71% (Hämeen ELY 2015, s.187).

Omat tavoitteensa joen veden laadun parantamiseksi tuo ilmastonmuutos, jonka seurauksena talven valunta kasvaa merkittävästi lumen sulamisen ja vesisateiden lisääntymisen vuoksi. Pintavaluntaa aiheuttavien rankkojen sateiden yleistyminen lisää eroosiota ja ravinteiden (erityisesti fosforin) kulkeutumista vesistöihin. Vastaavasti pitkien kuivuusjaksojen myötä alivirtaamat pienenevät ja alivirtaamakaudet kesällä pitenevät (Vesienhoidon toimenpiteiden Suunnitteluopas 19.2.2020, s. 35).

Edellisen takia yhtenä tavoitteena on maa-aineksen eroosion sekä ravinteiden (typpi ja fosfori) huuhtoutumisen vähentäminen. Samalla halutaan kaavoituksen avulla edistää jokiympäristön luonnon monimuotoisuutta sekä virkistyskäyttöä.

Koijoen osalta tavoitteiden toteutumiseksi jatkotavoitteena olisi kytkeä sen uoman kunnossapito- ja peruskorjaushankkeeseen joen ja sen rantojen kehittäminen vesiensuojelu- tai luonnon monimuotoisuusprojektina. Koijoen kehittämisessä tulisi noudattaa ns. luonnonmukaisen vesirakentamisen periaatteita. Eläimistön kannalta pienialaistenkin kosteikkojen säilyminen ovat tärkeää riistan elinympäristöinä ja eläinten juoma- ja suojapaikkoina.

Luonnollisesti joenvarsialueiden kehittäminen edellyttää joen rantojen maanomistajilta myönteistä suhtautumista. Forssan kaupunki voi edistää tavoitteita omistamansa maaalueen osalta.

4.2.4 Maanomistajien tavoitteet

Kaavoitusprosessin aikana on asukastilaisuuksissa kuultu maanomistajia ja alueen asukkaita sekä heidän toiveitaan. Esille on tullut uusien asuinrakennuspaikkojen tarve ja toisaalta alueen vetovoimaisuuden kannalta ympäristön kulttuuriarvoihin sekä viihtyvyyteen ja liikenneturvallisuuteen vaikuttavat tekijät. Selkeäksi tavoitteeksi nousi kevytliikenne- ja ajotieyhteys suoraan Koijärventieltä uudelle koulu/päiväkotirakennukselle sekä kevyen liikenteen väylä Koijärventien varteen.
Tavoitteet huomioitiin ehdotusvaiheen kaavaa laadittaessa ja siirrettiin kaavaan, ellei maankäytöllisiä tai muita merkittäviä rajoitteita ollut. Niihin on uusien rakennuspaikkojen osalta luettu esimerkiksi maaperä, ilmansuunnat, pienilmasto yms.

4.3 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

- Kaavoituskatsausta on käsitelty yhdyskuntalautakunnassa 11.12.2013, YLA §97.
- Forssan kaupunginhallitus käynnisti alueen kaavoituksen päätöksellään kokouksessaan 16.12.2013, KH §414.
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä alkuvuodesta 2014.
- Varsinaisen osayleiskaavahankkeen alettua asukkailta tiedusteltiin mielipiteitä alueen kehittämisen suhteen kesällä 2014.
- Vuonna 2015 valmistuivat Koijärven kaava-alueen rakennusten inventointi (Koijärven inventointi, Aaltonen 2015) ja kaava-alueen maisemaselvitys (Koijärvi osayleiskaavan maisemaselvitys, Tegel 2015). Edelliset olivat esillä asukastilaisuudessa, joka järjestettiin Koijärvellä 11.11.2015.
- Osayleiskaavaluonnoksen asiakirjat olivat nähtävillä 7.11. - 5.12.2016.
- Osayleiskaava-alueen luontoselvitykset kilpailutettiin ja ne valmistuivat vuonna 2019.
- Forssan kaupunginhallitus päätti kokouksessaan 4.5.2020 asettaa osayleiskaavaehdotuksen nähtäville.
- Forssan kaupunginhallitus päätti kokouksessaan x.x.2020 asettaa osayleiskaavaehdotuksen uudelleen nähtäville (2. nähtävillä olo).

4.4 Osallistuminen ja yhteistyö

4.4.1 Osalliset

Osallisia ovat maanomistajien lisäksi kaikki ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa. Viranomaiset ja yhteisöt ovat osallisia silloin, kun kaavasuunnittelu koskee niiden toimialaa (MRL 62§). Osalliset on eritelty tarkemmin osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa.

4.4.2 Vireille tulo

Kaavoitustyö tuli vireille Forssan kaupunginhallituksessa kokouksessa kaavoituskatsauksen yhteydessä 16.12.2013 ja kaupunginhallitus asetti osayleiskaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtäville vireilletulo -asiakirjana. Kaavoituksen aloittamisesta tiedotettiin Forssan lehdessä julkaistulla kuulutuksella, kaupungin ilmoitustaululla sekä kaupungin kotisivuilla internetissä.

4.4.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Kaavoitustyöstä ja osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävillä olosta on ilmoitettu julkisesti. Osayleiskaavaluonnoksen nähtävillä oloaikana toteutettiin osallisten kuuleminen muun muassa järjestämällä Koijärvitalossa asukastilaisuus 15.11.2016.

4.4.4 Luonnosvaiheen lausunnot ja palautteet vastineineen

Julkisten tahojen lausunnot tiivistetysti ja niihin laaditut vastineet:

1) Hämeen ELY -keskus katsoo, että alueen luontoarvot tulisi selvittää ennen kaavan hyväksymistä, jotta niihin liittyvät vaikutukset olisivat arvioitavissa. Edelleen kaava-alueella rakentamisessa tulee huomioida seututie 284:n suoja-alueet ja sille ajateltujen ajoneuvoliittymien luvanvaraisuus.

Lausunnon huomioon ottaminen:
Kaava-alueelta on tehty luontoselvitykset keväällä ja kesällä 2019. Ne on huomioitu eri tavoin osayleiskaavakartassa ja sen määräyksissä. Samoin seututien suoja-alueet on huomioitu ja kaavaehdotuksessa uusi rakentaminen sijoittuukin alueen yksityisteiden varsille. Uusi tieyhteystarve (ajoneuvo- ja kevytliikenne) koulu/päiväkotirakennukselta suoraan seututielle ja sen varren uusi kevyen liikenteen yhteys vaativat ELY -keskuksen liikenne ja infrastruktuuri -vastuualueen tarkastelun.

2) Museovirasto suositti kaavassa käytettäväksi ilmausta "*suojeltu rakennus tai tila*" ilmauksen *"säilytettävä*" sijaan.
Edelleen Museovirasto ehdotti kaavaan lisättäväksi määräyksen maiseman peruspiirteiden sekä olevan rakennuskannan säilyttämisestä. Lisäksi Koijärven kirkko tulisi ottaa mukaan kaava-alueeseen.

Lausunnon huomioon ottaminen:
Kaavaehdotuksessa käytetään ilmausta suojeltu rakennus tai vastaavasti suojeltu kohde, kun on kyse useamman rakennuksen kokonaisuudesta. Kaavaehdotuksen yleisiin määräyksiin on lisätty lauseke: *Kaava-alueella maiseman peruspiirteet ja oleva rakennuskanta säilytetään*. Muutoinkin alueen maisema ja rakennuskulttuuri on huomioitu eri kaavamääräyksissä. Kirkko on sisällytetty kaava-alueen uuteen rajaukseen ja kaava-alueen rakennusinventointia on täydennetty kirkon alueen osalta.

3) Koijärven kylät ry ja Kojon kyläyhdistys ry ehdottavat yhteisessä lausunnossaan, että Kojon kylän vaihtoehtoja hahmotellaan yhteissuunnitteluna ennen kaavatyön jatkamista.
Edelleen ehdotetaan, että Koijärven koulun ja päiväkodin muodostaisi lisärakentamisen kautta selkeämmin kaava-alueen keskustan. Yhdistykset toivovat "tulevaisuuden maaseutuasumista" ja osan kunnan omistaman maa-alan hyödyntämistä vaihtomaana. Edelleen kiinnitetään huomiota seututie 284:n (Koijärventie) turvattomuuteen jalankulun ja pyöräilyn kannalta. Samalla esitetään uuden tieyhteyden tutkimista suoraan koululta Koijärventielle.

Lausunnon huomioon ottaminen:
Kylän asukkaiden kanssa on pyritty tekemään yhteistyötä: Kojon kyläalueelta on tehty kyläsuunnitelma / epävirallinen maankäyttösuunnitelma vuonna 2005. Vuosina 2011-12 on ollut kaksi avointa asukastilaisuutta Koijärven alueen kylien kehittämisen kartoittamiseksi, jolloin selvitettiin tavoitteita, nykytilaa ja toimenpiteitä. Alueella järjestettiin asukastilaisuus 11.11.2015 ennen luonnosvaihetta sekä toinen 15.11.2016 osayleiskaavan luonnoksen pohjalta.
Kaavaratkaisussa alueelle on esitetty, talouden reunaehdot huomioiden, monipuolisen elinkeinon mahdollistavaa rakentamista ja asumista. Kojon alue kuuluu "kaupungin läheiseen maaseutuun",

jolloin sen kehitys on riippuvainen Forssan kaupungin taloudellisesta kehityksestä.
Kaupungin omistama maa Kojon kyläalueella on koulu/päiväkodin tontin lisäksi pääosin peltomaata. Se on maisemallisesti arvokasta peltoaluetta ja ei siten sovi kaavan tavoitteiden mukaiseen rakentamiseen. Sen vuoksi peltoalueita ei oteta kaava-alueella rakentamisen käyttöön. Koulun läheisyydessä on ollut kaupungin asuintontteja myynnissä ainakin vuodesta 2011. Maa-alueen vaihtamiselle ei ole lähtökohtaisesti estettä.
Kaavaehdotukseen merkitään kevyen liikenteen yhteystarve Koijärventielle Kojon taajaman alueelle. Laajemmista liikennejärjestelyistä tullaan keskustelemaan ELY-keskuksen liikenne ja infrastruktuuri -vastuualueen kanssa, joka on Väylän (ent. Liikennevirasto) alainen.

4) Forssan vanhusneuvosto painottaa mahdollisuutta perustaa alueellisia omais- ja perhehoidon keskuksia, joten se näkee kaavaan tehdyt PL (lähipalveluiden alue) -varaukset tarkoitukseen sopivina.

Lausunnon huomioon ottaminen:
Kaavaehdotukseen on laajennettu luonnoksen PL -aluevarausta seurakunnan omistamilta tonteilta Forssan Kaupungin Vanhustenkotiyhdistys r.y:n omistamalle tontille. Tällä tontilla on mahdollisuus kehittää mm. vanhusten hoitopalveluita. Lisäksi kaavan mukaan seurakuntatalon pohjoispuolisella alueella on mahdollista kehittää yhteisömuotoista asumista, johon liittyy palvelutoimintaa. Esimerkiksi vanhuspalveluita.

5) Kanta-Hämeen pelastuslaitoksella ei ollut huomautettavaa.

6) Forssan yrittäjillä ei ollut huomautettavaa.

Yksityiset mielipiteet tiivistetysti ja niille osoitettu vastine:

Osayleiskaavan luonnosvaiheesta saatiin yksityisten osallisten mielipiteitä kyläyhdistyksen jäsenten kanssa pidetyssä asukastilaisuuksissa sekä erikseen yksittäisten henkilöiden antamana. Mielipiteissä esitettiin uusia asuinrakennuspaikkoja alueelle ja mielipiteet koskivat myös kaavamerkintöjen aluerajauksia suhteessa yksityiseen maanomistukseen. Esille tuli tarve suorasta kevytliikenne- ja ajotieyhteydestä Koijärventieltä uudelle koulu/päiväkotirakennukselle.

Mielipiteet huomioitiin ehdotusvaiheen kaavaa laadittaessa ja niiden sisältämiä tavoitteita siirrettiin kaavaan, ellei maankäytöllisiä tai muita merkittäviä rajoitteita ollut.

4.4.5 Viranomaisyhteistyö

Viranomaisten kanssa on käyty kaavasta neuvotteluja ja viranomaisilla on ollut mahdollisuus antaa lausuntoja osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti.

4.4.6 Hämeen ELY:n liikenne- ja infrapuolen ennakkolausunto

Uudenmaan ELY-keskuksen liikenne- ja infrastruktuuri -vastuualue on antanut ennakkolausunnon kaavaehdotuksessa esitetyistä tieyhteys- ja liittymätarpeista Koijärventielle (st 284). Tiivistettynä lausunnon mukaan uuden suoran tieliittymän tekeminen Koijärven koululta ehdotuksessa esitetyllä tavalla ei ole liikenneturvallisuuden kannalta mahdollista, ellei järjestetä Koijärventien suuntaista uutta tieosuutta. Sen avulla yhdistettäisiin Koijärventien varren useat eri tonttiliittymät. Koijärventien varteen osoitetun kevyenliikenteen väylän osalta ELY-keskus näkee, että merkintä on mahdollinen, mutta kunnan tulisi lähtökohtaisesti sitoutua väylän kustannuksiin. Tarkemmat perustelut on esitetty em. ennakkolausunnossa.

4.4.7 Ehdotusvaiheen lausunnot ja muistukset vastineineen

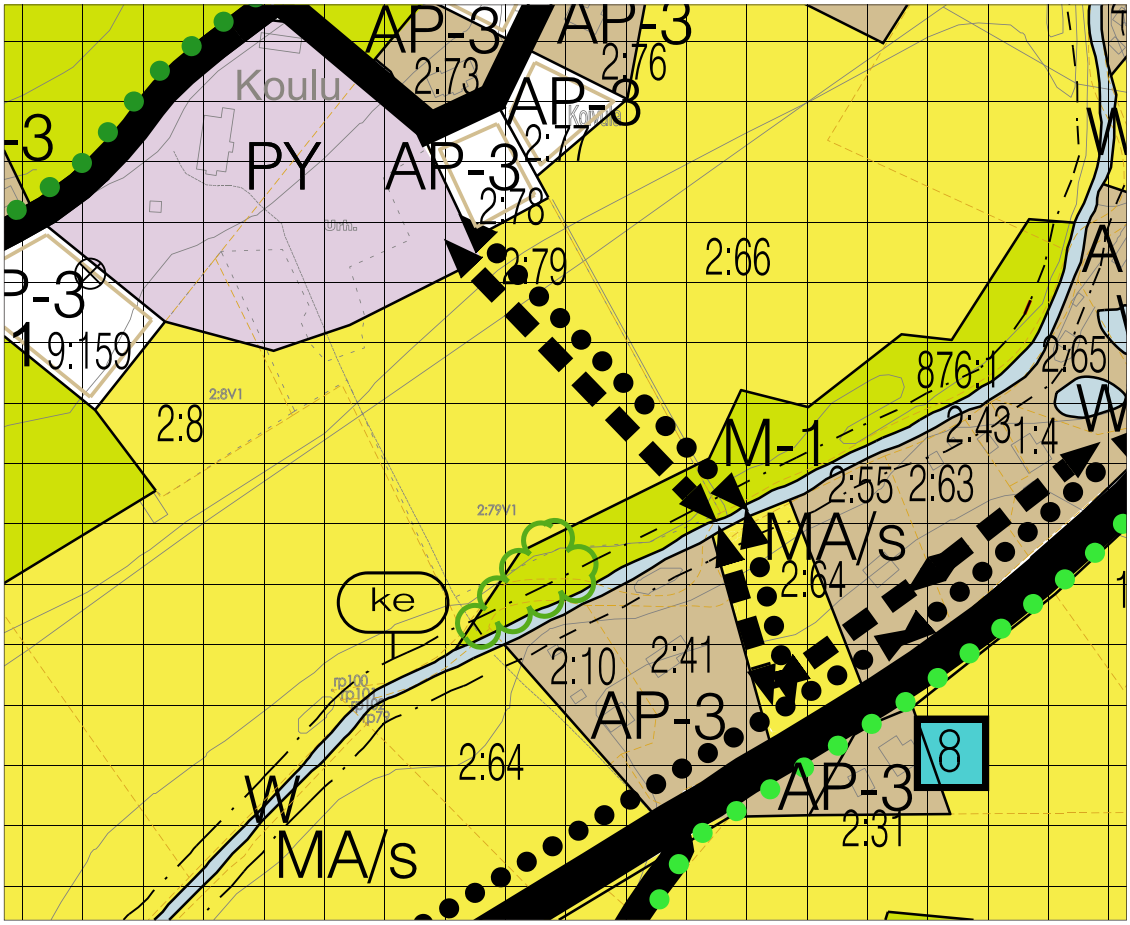
Ehdotusvaiheen 1. nähtävillä oloaikana saadut lausunnot (4) ja muistutukset (7) vastineineen on koottu selostuksen liitteeksi (Liite 5).

4.5 Osayleiskaavaratkaisun vaihtoehdot

Tuore maakuntakaavoitus ja Fostra 2011 -tarkastelu luovat peruskehyksen kaavaratkaisulle ja suunnittelulle. Toisaalta Hämeen liiton maakuntakaava 2040:n laatimisen yhteydessä tekemät väestöennusteet ohjaavat perusratkaisua siten, että esimerkiksi uusia rakennuspaikkoja on esitetty kohtuullisesti.

Osayleiskaavan ehdotusvaiheessa valmisteltiin kaksi vaihtoehtoa (A ja B) koskien liikenne-yhteysjärjestelyjä koulu- ja päiväkotirakennukselle. Vaihtoehdossa A (ks. kuva alla) oli esitetty uusi suora tieyhteys (auto- ja jalankulku/pp -liikenne) joen yli Koijärventielle, mikä vaatisi uuden sillan sekä lisäksi rinnakkaistien rakentamisen Koijärventien suuntaisena. Tuolle tielle yhdistettäisiin liikenneturvallisuussyistä joen puolen kiinteistöjen liittymät. Kaavakartassa musta palloviiva ja katkoviiva esittävät väylien ohjeellisia sijainteja. Kokonaiskustannusarvio olisi 400.000 - 600.000 euron luokkaa vuoden 2017 hintatasolla. Mainitut väylät olisivat toteutuessaan yksityisteitä.

Vaihtoehdossa B autoliikenne ja kevyt liikenne koululle tapahtuu Pukkilantien kautta sekä kevyen liikenteen osalta vanhan reitin (Opintie) kautta Koijärventieltä.
Forssan kaupunginhallitus käsitteli kokouksessaan 4.5.2020 osayleiskaavaa ja valitsi vaihtoehdon B asetettavaksi nähtäville. Jatkosssa siitä käytetään nimitystä KOJO osayleiskaavaehdotus.
(Tarkempi erittely ratkaisusta ja perustelut on KH:n pöytäkirjassa 4.5.2020 / Pykälä 122.)



Ote kaavavaihtoehtoversio A:sta. Liikenteen järjestely koulu- päiväkotirakennukselle Koijärventieltä.

5. OSAYLEISKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne ja yleiset määräykset

Kojo -osayleiskaava on oikeusvaikutteinen yleiskaava ja sitä tullaan käyttämään rakennusluvan myöntämisen perusteena. Se on ns. aluevarausyleiskaava, joka ohjaa suoraan rakentamista ja muuta maankäyttöä. Kaava-alueen koosta johtuen kaavan mittakaava on 1:5000.

Kaava-alueella asutus keskittyy nykyisin vanhan Koijärven kunnan keskustan alueelle Kojon kylätaajamaan. Tuo alue on kaavan tavoitteiden kannalta jokseenkin täyteen rakennettu ja osayleiskaavassa ohjataan uutta asutusta hajautetusti koko kaava-alueelle yksityisteiden varsille. Kauimmaiset asuinpaikat ovat noin kolmen kilometrin päässä koulusta. Asutus säilyy nykyisen mukaisesti maaseutumaisena ja alueelle ominaista kulttuurihistoriallista maisemaa luovat peltoalueet on säilytetty. Eli peltoalueille ei sijoitu kaavaehdotuksessa asuinrakentamista. Kaava-alueen rakentamista ohjataan yhdistetyllä maiseman hoidon ohjeella ja rakentamistapaohjeella, joka hyväksytään kaavan yhteydessä ja on selostuksen liitteenä.

Kaavan rakenteen kannalta Kojon kylätaajaman alue on selkeästi asumiseen painottuva ja siitä kauempana olevat uudet rakennuspaikat ovat alueita, joissa asuminen on keskitettyä tai alueita, joissa asuminen ja laajempi elinkeinotoiminta lomittuvat toisiinsa. Kaikkiaan uusia asuinpaikkoja on lisätty harkitusti.

Osayleiskaavassa varauduttu uusien asuinrakennuspaikkojen avulla asukasmäärän kasvuun, vaikka pidemmän ajan tilastoennusteiden mukaisesti alueen väestö ei kasva lähitulevaisuudessa. Ks. selostuksen kohta *5.4 Mitoitus.*

Kaava-alueelle ei ole erikseen osoitettu alueita loma-asumiselle. Kuitenkin alueella on nyt 35 käyttötarkoitukseltaan vapaa-ajan asuinkäyttöön nimettyä asuinkiinteistöä, joista esimerkiksi 10 voitaisin muuttaa vakinaisen asumisen kiinteistöiksi. Jo tällöin kaava-alueen vakinainen asukasmäärä kasvaisi kokonaisuudessaan noin 20 asukkaalla nykyiseen nähden.
Edellytyksenä vapaa-ajan asuntojen käyttötarkoituksen muuttamiselle vakituisiksi asunnoiksi on normaali rakennuslupamenettely.

Kaavaratkaisussa on uusi elinkeinoon liittyvä toiminta pyritty ohjaamaan osaksi olemassaolevaa maatalouteen perustuvaa rakennetta, jotta alueelle perinteinen asumisen rakenne säilyisi. Samalla pyritään suosimaan elinkeinotoiminnassa jo olemassaolevaa rakennuskantaa. Myös uusilla rakennuspaikoilla on mahdollista rakentaa asumisen yhteyteen yrittämiseen liittyviä tiloja. Edellytyksenä on, että harjoitettava elinkeinotoiminta on ympäristölleen haittaa aiheuttamatonta. Lisäämällä asumista ja elinkeinomahdollisuuksia alueella pyritään säilyttämään elävän kylätaajaman olemassaolo. Se tukee myös elintarvikekaupan säilymistä Kojon kylässä.

OSAYLEISKAAVAN ***YLEISET MÄÄRÄYKSET*** (vrt. Kaavakartta):

Kojo -osayleiskaava on oikeusvaikutteinen yleiskaava. Se on aluevarausyleiskaava, joka ohjaa suoraan rakentamista ja muuta maankäyttöä. Osayleiskaavaa käytetään alueella rakennusluvan myöntämisen perusteena.

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 pääasiallinen 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 rakennuskanta säilytetään. Uudis-rakentaminen sovitetaan kulttuurimaiseman perinteisiin piirteisiin. Rakennusalueiden maisemointiin ja suojapuuston säilyttämiseen tulee kiinnittää erityistä huomiota. Kaava-alueelle on laadittu maisemanhoidon ohje ja rakentamistapaohje, jotka ohjaavat rakentamista ja ympäristönhoitoa. Ne hyväksytään kaavan hyväksymisen yhteydessä.

Vesihuolto:

Kiinteistöt on ensisijaisesti liitettävä vesihuoltoverkkon. 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 (MRL 103 c §).

Viljellyn pellon suojavyöhykkeen leveys Koijokeen nähden on vähintään 10 metriä maasto huomioiden.

Eläintenpidon ulkotarhojen etäisyys vesistöön (mm. valtaojaan) on väh. 10-50 metriä tapauksesta riippuen.

Eläinsuojat ja eläinten ulkotarhat:

Eläinsuojat tulee sijoittaa vähintään 100 metrin etäisyydelle vain pientaloasumiseen varatuilla alueilla sijaitsevista asuinrakennuksista.

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.

5.2 Aluevaraukset

5.2.1 Asumisen varaukset **AM-1, AP-3, AT-1** ja **A-1**

Seututie 284:n varteen ei kaavoiteta asuinpaikkoja meluhaittojen ja tieliittymien tiukentuneiden lupaehtojen vuoksi. Samoin peltoalueet säilytetään vapaina asuinrakentamisesta. Seututiellä on normaali 20 metrin suojavyöhyke tien keskiviivasta luettuna. Tuolle alueelle ei saa rakentaa.

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 maatilamatkailua tai muuta yritystoimintaa.

AP-3 (ruskealla pohjalla)***: Pientaloasumisen alue***

Määräys:

Alue on varattu 1-2 -asuntoisten erillispientalojen rakentamiseen.

Alueen 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.

Alueen nykyiset pientalotyyppiset asuinkiinteistöt ovat varustettu AP-merkinnällä ruskella pohjalla riippumatta siitä onko asuminen vakinaista vai vapaa-ajan asumista. Kaavan AP -merkintä antaa mahdollisuuden muuttaa vapaa-ajan asunto käyttötarkoitukseltaan vakinaiseksi asunnoksi normaalin rakennuslupamenettelyn kautta.

AP-3 (valkoisella pohjalla)***: Uusi pientaloasumisen alue***

X *(Merkinnässä luku x osoittaa rakennuspaikkojen enimmäismäärän)*

Määräys:

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

Kylätaajaman ulkopuolella uudet pientaloalueet sisältävät useampia rakennuspaikkoja.

AT-1 (ruskealla pohjalla): ***Kylämäinen asumisalue***

Määräys:

Alueelle voi sijoittua asumista ja maatalouselinkeinoa 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.

Merkintä käsittää osayleiskaavassa lähinnä vanhojen maatilojen (asumisen) alueita.

AT-1 (valkoisella pohjalla)**: *Kyläaluetta täydentävä uusi asumisalue***

X *(Merkinnässä luku x osoittaa rakennuspaikkojen enimmäismäärän)*

Määräys:

Alueelle voi sijoittua asumista ja maatalouselinkeinoa harjoittavaa toimintaa sekä muuta ympäristöön sopivaa ympäristöhaittaa aiheuttamatonta elinkeinotoimintaa.
1800 Merkityn alueen (e= 0,1) ohjeellinen kokonaisrakennusoikeus (Ke-m2)

Uudet AT-1 -alueet on pyritty sijoittamaan kylämäisyyttä tukevana toistensa yhteyteen ja niille voi sijoittua pienimuotoista eläintenpitoa. Ne voi olla asumisen ja laajemmin vaihtelevan elinkeinotoiminnan yhdistäviä alueita.

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.

5.2.2 Palvelualueet **PL-1** ja **PY**

PL-1: *Lähipalveluiden alue*

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

Lähipalvelun PL-1 -merkintä on osoitettu kyläkaupan, Koijärvitalon ja vanhusten asumispalvelujen aluevarauksille. Viimeisimmän alueella on arvokas luontotyyppikohde (Maiseman hoidon ohje s.7)

PY: *Julkisten palvelujen alue*

Määräys:

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

Julkisten palvelujen (PY) osalta kaavaratkaisussa on esitetty Koijärven kirkon ja koulu-päiväkotirakennuksen olemassaolevat aluevaraukset.

5.2.3 Maa- ja metsätalouden alueet **MY** ja **M-1** sekä **MT-1**

Alueella toimivien maatilojen toimintaedellytykset pysyvät ennallaan. Peltoalueet on osoitettu kaavassa nykyisen käytön mahdollistaviksi MT -alueeksi tai MA/s -alueeksi, joka on lisäksi osoitettu maisemallisesti arvokkaaksi peltoalueeksi. Kaavassa on uusia rakennuspaikkoja osoitettu metsäalueille valkopohjaisina AP- ja AT -aluevarauksina.

MY: *Maa- ja metsätalousalue, jolla on erityisiä ympäristöarvoja*

Määräys:

Luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä elinympäristö. Tuore runsas-ravinteinen lehto. Alue säilytetään metsänä.

M-1: *Maa- ja metsätalousvaltainen alue*

Määräys:

Merkinnällä on osoitettu tavanomaiset metsätalousalueet, joilla sallitaan maataloutta palveleva rakentaminen ja haja-asutusluonteinen rakentaminen, siten että se tukee eheän kyläkokonaisuuden syntyä. Rakennusluvat harkitaan tapauskohtaisesti ja sallittu kerrosala saa olla korkeintaan 15% rakennuspaikan pinta-alasta.
Rakennuspaikan koko on oltava vähintään 3000 m2, jos kiinteistöä ei voida liittää alueen vesi- ja viemäriverkostoon.

Haja-asutusluonteisten rakennuspaikkojen lukumäärä määräytyy seuraavan periaatteen mukaan:

- ensimmäinen rakennuspaikka edellyttää emätilan koon olevan vähintään 5 ha
- toinen -neljäs rakennuspaikka edellyttää aina emätilaan 5 ha:n lisäystä rakennuspaikkaa kohden.
- viides rakennuspaikka edellyttää emätilaan 10 ha:n lisäystä rakennuspaikkaa kohden.

Lisäksi haja-asutuspaikkojen lupatarkastelussa sovelletaan kaavan edullisuusvyöhykeperiaatetta.

Uudisrakentaminen tulee sijoittaa maisemallisesti edulliseen paikkaan, olemassaolevien rakennusten ja tiestön yhteyteen sekä avointa maisemaa rajaavan puuston suojaan. Tarvittaessa rakennusten tulee rajata avoimesta peltomaisemasta puuistutuksin. Merkintä ei rajoita normaalia metsälain mukaista metsänhoitoa.

Maa- ja metsätalousvaltaisella alueella mahdolliset uudet rakennuspaikat tulee sijoittaa olevaan kylärakenteeseen ja mahdollisuuksien mukaan AP -3 -alueiden yhteyteen tai vanhan rakennuskannan yhteyteen.
Tavoitteena on, että kaava-alueelle on jäätävä riittävästi yhtenäistä metsäaluetta.

MT-1: *Maatalousalue*

Määräykset:

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

Rakentaminen tulee sijoittaa maisemallisesti edulliseen paikkaan, olemassaolevien 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.

5.2.4 Maisemallisesti merkittävät peltoalueet **MA/s**

MA/s: ***Maisemallisesti arvokas peltoalue***

Määräykset:

Peltoalueita, joiden säilyminen maatalouskäytössä on koko alueen maisemakuvan kannalta tärkeää. 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.

5.2.5 **W: *Vesialue***

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

Kaava-alueen pintavesialueina on merkitty Koijoki ja kaksi halkaisijaltaan yli 15 metrin lammikkoa.

5.2.6 Erityisalueet

EH: *Hautausmaa-alue*

Hautausmaata ja siihen liittyviä rakennuksia varten varattu alue

EH (valkoisella pohjalla): ***Hautausmaan laajentumismahdollisuus***

Ks. Maisemanhoidon ohje.

Kaavassa on huomioitu hautaustoiminnan jatkuminen. Alueella on kaksi arvokasta luontotyyppikohdetta (Maisemanhoidon ohje s.7).

5.2.7 **pv: *Pohjavesialue*** (pv -katkoviiva kaavakartassa)

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.

Kaava-alueen pohjoisin osa tulee pohjavesialueelle. Se on kaavassa merkitty omalla aluemerkinnällään (pv -katkoviiva). Alue kuuluu laajempaan itä - länsi suunnassa kulkevaan pohjavesialueeseen, jonka luokitus on: 1 lk. veden hankintaa varten tärkeä pohjavesialue (1000 m²d). Merkinnällä osoitetaan se alue, jolla on vaikutusta pohjaveden muodostumisalueen veden laatuun tai muodostumiseen.

5.2.8 Maa-ainesten ottoalueet

sv-1: ***Turpeennoston vaikutusalue***
Rajan etäisyys on 1 km 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.

Itse kaava-alueella ei ole maa-ainestenottoa eikä uusia aluevarauksia ole osoitettu. Koillisessa noin 850 metrin etäisyydellä sijaitsevan 39 hehtaarin kokoisen Letonsuon turpeen tuotantoalueen vaikutusalue on merkitty kaavakarttaan vaikutusvyöhykkeenä (sv-1).

5.2.9 Tie- ja liikennealueet

Kojon kyläalueen kohdalla seututie 284 läpäisee kaava-alueen ja on nimetty Koijärventieksi. Muutoin kaava-alueen tiestö muodostuu yksityisteistä, jotka on osoitettu kaavassa. Alueen liikenne on kaavassa suunniteltu nykyistä tiestöä hyväksi käyttäen.

Kehitettävä tieosuus

Määräys:
Tieosuus parannetaan sisältämään leveydeltään minimissään yhden ajokaistan ja kevyen liikenteen vaatiman tilan. Tielle tehdään tarvittava määrä ohituslevennyksiä.

Käytännössä parannettava tieosuus sijoittuu Haukamontien ja Pukkilantien risteyksen sekä Pukkilantien ja Kojontien risteyksen väliselle yksityistieosuudelle. Tieosuus varustetaan nopeus-rajoituksella ja asianmukaisilla liikennemerkeillä. Se voidaan myös varustaa valaistuksella. Tienpidosta vastaa yksityistien hoitokunta.

yt *Ohjeellinen uuden yksityistien sijainti*

Kaava-alueelle tarvitaan uusille rakennuspaikoille yhteensä noin 400 m uutta yksityistietä.

Kevyen liikenteen yhteystarve
Merkintä osoittaa kaksisuuntaisen väylän ohjeellista sijaintia.

Kaavaehdotukseen on esitetty uusi kevyen liikenteen yhteystarve Koijärventien varteen, joka yltää Pukkilantien liittymästä Paasikankaantien liittymään saakka. Kyseinen kevyen liikenteen osuus tulisi toteuttaa erillisenä kaksisuuntaisena pyörätienä. Tuo tierakenne tulisi sijoittumaan koko pituudeltaan osaksi (n. 5-7 m leveydeltä) yksityisten maanomistajien maalle.

Kyläalueella on nykyisin vain yksi epävirallinen kevyen liikenteen reitti, jota kutsutaan Opintieksi. Se johtaa Koijärventieltä suoraan koulu- ja päiväkotirakennukselle. Uudenmaan ELY:n liikenne- ja infrapuolen ennakkolausunnon mukaan Koijärventien linja-autopysäkit voivat toimia Opintien läheisyydessä jättöpaikkoina. Vastaavasti suojatien toteuttaminen seututielle ei lausunnon mukaan kuitenkaan ole tämän kaltaiseen liikenneympäristöön mahdollista.

Koijärventielle ei ole osoitettu uusia liittymiä asuinkiinteistöille. Seututien (Koijärventie) varteen ei saa rakentaa 20 metriä lähemmäs mitattuna tien keskilinjasta. Se on rakentamisen suhteen tien suojavyöhykettä. Kaava-alueella täydennysrakentaminen sijoittuu alueen yksityisteiden varsille.

Jos maantien melun vaikutusalueelle sijoitetaan uutta asuinrakentamista, niin rakentamisessa ja pihajärjestelyissä on huomioitava mahdollinen melu ja sen rajoitukset asumiselle.

Nykyiselle tieverkolle ei synny merkittäviä liikenteellisiä paineita, sillä kaava-alueen asukasmäärä kasvaa todennäköisimmin vähitellen sekä maltillisesti, vaikka kaavassa on kohtuullisesti varauksia uudelle asuinrakentamiselle.

5.2.10 Ulkoilureitit

Seudullinen hevosvaellusreitti
Seudullinen pyöräilymatkailureitti
Seudullinen ulkoilureitti

Osayleiskaava-alueella ei ole erillisiä virkistysreittejä, vaan niinä toimivat vähällä liikenteellä olevat yksityistiet. *Fostra 2011* strategista rakennetarkastelua noudatellen kaavassa on esitetty pohjois-eteläsuunnassa alueen läpi yksityisteitä pitkin ulkoilureitti sekä omalla reitillään pyörämatkailureitti. Lisäksi alueen eteläosan kautta kulkee hevosvaellusreitti, joka on esitetty myös maakuntakaavassa. Merkityt reitit ovat ohjeellisia ja niiden sijainti määräytyy toteuttamisen yhteydessä.
Suoraan osayleiskaavan pohjalta ei reittejä voi muodostaa. Reittien perustaminen vaatii neuvottelut maanomistajien / tieosakkaiden kanssa ja heidän suostumuksen reittien perustamisesta.

5.2.11 Muinaisjäännökset ja muut kulttuuriperintökohteet

Kaava-alueella ja sen välittömässä läheisyydessä on tehty yhteensä kaksi kivikautisiksi määriteltyä esihistoriallisen ajan irtolöytöä (Liite 3).

Kesällä 2020 tehdyssä kaava-alueen arkelogisessa inventoinnissa (Seppä 2020) paikallistettiin kolme historiallisen ajan, mahdollisesti 1800 -luvun lopun talonpaikkaa (kivisiä rakenteita). Ne on merkitty osayleiskaavakarttaan aluerajauksina ja ne on varustettu merkinnällä:

kp Muu kulttuuriperintökohde
(= kartalla rajattu leveällä sinisellä katkoviivalla)

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.

5.2.12 Yhdyskuntatekninen huolto

Alueella on 110 kw:n sähkönjakeluverkko, joka sijoittuu lähinnä peltoalueille.

Alueelle on rakennettu varsin kattava vesi- ja jätevesiviemäriverkosto. Hulevesien hallinta tapahtuu rakennuspaikkakohtaisesti ensisijaisesti imeyttäen ja viivyttäen.

5.3 Kulttuuri- ja luontoympäristö

5.3.1 Alueen kulttuurihistoriallisesti merkittävät rakennetut kohteet

Maakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö

(= kartalla musta ruuturasteri -merkintä)

Määräys:

Alueella on suunnittelussa ja ylläpidosssa 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 alueelle laadittu maiseman hoidon ohje ja rakentamistapaohje.

5 ***Kulttuurihistoriallisesti arvokas kohde***

Numerot viittaavat kaavaselostuksessa olevan luvun 2.7.2 luettelon numerointiin.
Siinä on yksilöity kulttuurihistoriallisesti arvokkaat rakennuskohteet.

Määräys:
Rakennuksia kunnostettaessa on huolehdittava, etteivät korjaustoimenpiteet johda rakennusten kulttuurihistoriallisen arvon vähenemiseen.
Ennen toimenpiteisiin ryhtymistä tulee alueelliselle vastuumuseolle varata mahdollisuus lausunnon antamiseen.

Merkittävät suojeltavat rakennukset tai rakennuskokonaisuudet on osayleiskaavakartassa varustettu kohdemerkintä -neliöllä, jossa on kaavaselostukseen viittava numero.

Kaava-alueella on yhteensä 21 suojeltavaa rakennusta tai rakennuskokonaisuutta, jotka on inventoinnissa todettu vähintään paikallisesti merkittäviksi. Näistä Kojon kartanon päärakennus on maakunnallisesti arvokas kohde.

Suojeluperusteet tulevat uudelleen arvioitaviksi rakennuslupavalmistelun yhteydessä. Maaseutumaisten alueiden, kuten Kojon kylän alueen, elinvoimaisuuden ja houkuttelevuuden voidaan katsoa olevan suorassa yhteydessä sen arvokkaiden kulttuurihistoriallisten ja maisemallisten ominaisuuksien säilymisen kanssa. Tämä luo välillisesti ympäristöllisen pohjan esimerkiksi matkailupalveluiden kehittämiselle.

5.3.2 Luontoympäristön säilyttäminen ja kehittäminen

Näillä määräyksillä on kaavakartassa oma merkintänsä. Kaikkien seuraavien osalta ks. Maiseman hoidon ohje: sivut 7-11.

Viheryhteys säilytettävä (ekologinen käytävä)

Puustoinen kaistale, leveys vähintään 30m.

Luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokas alue
Kohteiden arvokkaat ominaispiirteet pyritään säilyttämään maankäytössä

luo: ***Luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä elinympäristö***
Metsälain 10 §:n mukainen erityisen tärkeä elinympäristö (rehevä lehtolaikku).
Kohteen luontoarvoja ei saa vaarantaa.

ls: ***Alueen osa, jolla on luonnonsuojelullista arvoa***
Alueella esiintyy erityisesti suojeltava laji.
Alueen luonnonsuojelullista arvoa ei saa hävittää eikä heikentää.

pm: ***Paikallisesti merkittävä perinnemaisema***

ml: ***Metsälaidun -perinnemaisema***
Hoidetaan laiduntamalla.

ke: ***Kehittämisalue***
Hule- ja tulvavesien aiheuttamien haittojen vähentämiseen ja luonnon monimuotoisuuden sekä virkistyskäytön edistämiseen tähtäävä suojavyöhyke. Vyöhykkeen rajaus mitataan joen keskimääräisen vedenkorkeuden rajapinnasta.

Lä: ***Lähde***
Lähteen luonnontilan vaarantaminen on kielletty (Vesilaki 27.5.2011/587, 11§)

Säilytettävä jalavakujanne

Säilytettävä kookas maisemapuu
Luontoselvityksessä suositellaan kaavakarttaan merkinnällä varustetut kookkaat puut säilytettäviksi, jos se on kohtuullisin keinoin mahdollista.

Luontoselvityksiin perustuen osayleiskaavan alueella on yksi *luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä ympäristö* (Metsälaki 10 §). Sen luontotyyppi on *kuiva keskiravinteinen lehto.* Se on arvoluokkaa II *(paikallisesti huomattavan arvokas). Luontoarvot eivät merkittävästi huonontuneet* (Faunatica, 2019). Alue on merkitty osayleiskaavakarttaan omalla kaavamääräyksellään (*luo*).

Osayleiskaavakarttaan on merkitty myös 9 muuta luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokasta luontotyyppikohdetta sekä selvitysalueilta eri puolilta paikannetut kookkaat puuyksilöt (6 kpl, läpimitta on rinnan korkeudella yli 60 cm) ja hautausmaalla sijaitseva jalavakujanne. Kaava-alueelle on merkitty myös kaksi lähdettä.

Kaavamerkinnöillä haluataan ohjata luontoympäristön osalta alueen luonnon monimuotoisuuden säilyttämiseen ja kehittämiseen siten, että alueen kiinnostavuus ja viihtyisyys asuinympäristönä kasvaa. Monipuolinen luontoympäristö voi toimia Koijärven koulun ja päiväkodin lasten ympäristökasvatuksessa.

Mahdollisen terveyshaitan poistamistarve
Aiemmasta toiminnasta johtuen alueella on mahdollisesti öljytuotteen paikallisesti pilaamaa maaperää. Alueelle rakennettaessa tai toimenpiteitä tehtäessä on pilaantumisen laatu sekä laajuus selvitettävä.
Pilaantunut maaperä on puhdistettava ennen uuden toiminnan sijoittamista.

Ympäristönsuojelun valtakunnallisen rekisterin perusteella alueella vuosikymmeniä sitten tapahtuneen toiminnan johdosta on mahdollista, että maaperässä on haitta-ainejäämiä. Kohteissa maaperää ei ole tutkittu, mutta ne olisivat todennäköisesti tutkimuksen tarpeessa. Riskit eivät ole merkittäviä.

5.3.3 Energiatehokkuus ja kestävä kehitys

Alueen maankäytössä on noudatettu taloudellisuuden periaatetta, jolloin olemassaolevaa yhdyskuntarakennetta on käytetty hyväksi. Uusi rakentaminen sijoittuu alueelle aiemmin rakennetun vesi- ja viemäriverkoston äärelle. Autoliikenteen suhteen kaavaratkaisu ei sinänsä lisää energiatehokkuutta, mutta pikkubusseilla tapahtuva räätälöidympi joukkoliikenne tai kimppataksi -toiminta voi tulevaisuudessa vähentää yksityistä henkilöautoilua alueella. Maalämpö energian lähteenä sopii paitsi pohjavesialueella.

Kaavaratkaisu lähtee olemassaolevan rakennuskannan säilyttämisestä, jolloin niihin sitoutunut hiili ei vapaudu ilmakehään purkamisen tai jopa lahoamisen seurauksena. Korjaamalla vanhoja rakennuksia energiaa ei vastaavasti kulu uudisrakentamiseen liittyvään täysin uuden rakennusmateriaalin valmistamiseen.

Uudessa rakentamisessa noudatetaan Maankäyttö- ja rakennuslaissa annettuja uudempia energiatehokkuuteen liittyviä määräyksiä, joten alueelle tulevat rakennukset ovat energiatehokkaampia. Kaavalla suojeltujen vanhojen rakennusten korjaamisessa ei tarvitse tietyin ehdoin noudattaa uusia energiatehokkuusmääräyksiä (MRL 117 g §).

5.3.4 Vesistönsuojelu

Jätevedet

Kaava-alueelle on rakennettu kattava vesi- ja jätevesiviemäriverkosto, joskin kaikki vanhemmat kiinteistöt eivät ole toistaiseksi liittyneet siihen. Verkosto mahdollistaa alueelle kaavailtujen uusien kiinteistöjen liittymisen.

Kiinteistöt on ensisijaisesti liitettävä vesihuoltoverkkoon. Viemäriverkon ulkopuolella jätevedet on käsiteltävä noudattaen YSL:n (27.6.2014/527) 16 lukua ja asetusta (157/2017) koskien talousjätevesien käsittelyä vesihuoltolaitosten viemäriverkostojen ulkopuolisilla alueilla.

Hulevedet

Rakennuspaikoilla tulee hulevedet ensisijaisesti imeyttää ja viivyttää niiden kerääntymispaikalla. On hyvä huomata, että merkittävä osa hulevesistä johtuu lopulta valumavetenä Koijokeen.

Vesialue

Kaava-alueen merkittävän vesialueen muodostaa sen läpi kulkeva Koijoki. Sen viereisille alueille ei ole osoitettu asuinrakentamista. Sen sijaan joen rantavyöhyke on kaavassa osoitettu kehittämisalueena. (so. *Hule- ja tulvavesien aiheuttamien haittojen vähentämiseen ja luonnon monimuotoisuuden sekä virkistyskäytön edistämiseen tähtäävä suojavyöhyke).*

Joen veden laadun parantamiseksi on kehittämisalueelle mahdollista luoda maatalouden suojavyöhykkeitä, monimuotoisuuspeltoja tai muuta vastaavaa, joka voi olla tukijärjestelmien piirissä.

Joenvarsialueiden virkistyskäytön kannalta voidaan kehittää jokeen rajoittuvien metsälaikkujen luonnon monimuotoisuutta, josta esimerkkialueena voisi olla kaupungin omistama maa-ala.

Koijoen uoman kunnossapito- ja peruskorjaushankkeeseen on luontevaa kytkeä joen ja sen rantojen kehittäminen vesiensuojelu- tai luonnon monimuotoisuusprojektina. Koijoen kehittämisessä tulisi noudattaa ns. luonnonmukaisen vesirakentamisen periaatteita.

Pohjavesialueet

Kaava-alueen pohjoisosassa sijaitsee Kirkkoharjun kohdalla itä - länsisuuntainen vedenhankintaa varten tärkeä pohjavesialue (luokka I). Kaavaan on merkitty sen rajaus. 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.

5.4 Mitoitus

Alla on kaavio Kojo osayleiskaavan maankäytön jakautumisesta. Eri käyttötarkoitukseen varattujen alueiden pinta-alat suhteessa toisiinsa on esitetty mitoitustaulukossa. Kaava-alueella sijaitsevat peltoalueet ja metsäalueet vastaavat kokonaisaloiltaan jokseenkin toisiaan, mikä myös luonnehtii aluetta.

ALUEVARAUS		P-ALA (ha)	P-A (%)
	Kaava-alue kokonaan:	**472**	100
A-1	Uusi as.alue, jossa yhteisiä tiloja ja palvelutoim.	1,2	0,3
AP-3	Pientaloasumisen alue	33,6	7,1
	Uusi pientaloasumisen alue	8,9	1,9
AT-1	Kylämäinen asumisalue	8,2	1,8
	Kyläaluetta täydentävä uusi alue	6	1,3
AM-1	Maatilojen talouskeskusten alue	14,1	3
PL-1	Lähipalveluiden alue	1,9	0,4
PY	Julkisten palvelujen ja hallinnon alue	3,5	0,7
EH	Hautausmaa-alue	2,2	0,5
	Hautausmaa-alueen laajentumisalue	0,5	0,1
M-1	Maa- ja metsätalousalue	180,5	38,2
MT-1	Maatalousalue	57	12
MA/s	Maisemallisesti arvokas peltoalue	138	29,2
MY	Maa- ja metsätal.alue; erityisiä ympäristöarvoja	0,4	0,1
	Muut (tie- ja vesialueet)	16	3,4

Nykytilanteessa on maanomistus alueella pirstoutunutta (ks. selostuksen kohta *2.15 Maanomistus*) ja ja siihen liittyvä kiinteistönmuodostus on suurimmaksi osaksi tapahtunut jo ennen 1960 -lukua. Koijärven alueella ei ole merkittävää rakentamispainetta.

On huomattava, että eri maanomistajien (kiinteistöjen) alueet ovat eriarvoisia toisiinsa nähden uusien rakennuspaikkojen sijoittelun kannalta. Siten uusien asuinpaikkojen sijoittelussa on kaava-alueella sovellettu ns. edullisuusvyöhyke -periaatetta.

Edullisuusvyöhykkeet (ts. maankäytölliset perusteet) muodostuvat seuraavasti:

1. Uusien asuinpaikkojen maksimietäisyys koulu-päiväkotirakennuksesta on kävely yhteydellä enintään noin 3 km ja niiltä on mahdollisimman valmis tieyhteys.
2. Uudet asuinpaikat voidaan 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 rakennuspaikat sijoitetaan siten, että ne eivät häiritse maa- ja metsätalouden peruselinkeinon harjoittamista tai tuotannon laajentamista.

Kaavaratkaisussa on laskennallisesti varauduttu arviolta 32:een uuteen asuin- /rakennuspaikkaan. Uudet asuinpaikat toisivat kaavan alueelle noin 112 uutta asukasta, jos oletettu keskimääräinen asuinkunnan koko olisi 3,5 asukasta /uusi asuinpaikka.

Vuonna 2018 oli kaava-alueen rajaamalla alueella vakinaisten asukkaiden määrä 164 henkilöä. Asukasmäärän kehityksessä on lisäksi otettava huomioon vapaa-ajan asuntojen muuttaminen vakinaisiksi asunnoiksi tai mahdollisesti päinvastoin, sekä vanhoista asunnoista käytävä kauppa. Maakunnallisten väestöennusteiden pohjalta voidaan olettaa, että osayleiskaavassa kaikki uudelle asumiselle varatut AP- ja AT -alueet eivät ehkä toteudu täysimääräisesti. Koijärvellä on realistinen uusien asuntojen tarve todennäköisesti 1-2 rakennuspaikkaa vuodessa. Kaavoituksellinen tavoitevuosi on 2035, jolloin uudet rakennuspaikat saattaisi olla käytetty.

Kaava-alueella on nyt 35 vapaa-ajan asuinkäyttöön nimettyä asuinkiinteistöä, joista esimerkiksi 10 voitaisin muuttaa vakinaisen asumisen kiinteistöiksi. Jo tällöin kaava-alueen vakinainen asukasmäärä kasvaisi 20-40 asukkaalla nykyiseen nähden. Yhdistettynä kaavan uusiin asuinpaikkoihin se tarkoittaisi noin 130-150 uutta vakinaista asukasta. Se olisi Hämeen liiton tekemiin Forssan laskeviin väestöennusteisiin nähden huomattava väestönkasvu. (Vrt. luku *2.9 Väestö- ja työpaikat)*

Hämeen liiton väestösuunnitteen 2018-2040 mukaan Forssan seudun väkiluku oli v. 2016: 33 641 asukasta ja v. 2017: 33 288 asukasta. 31.12.2018 oli 32 910 asukasta. 31.7.2019 väestön määrä seutukunnassa oli 32 703.
30.6.2018 Forssan kaupungin väkiluku oli 17 042. Ja vastaavasti 31.7.2019 väkiluku oli 16 915. Vuoden 2020 alussa Forssassa oli 16 901 asukasta (Lähde: Hämeen liitto).
Koijärven väestökehitys on todennäköisesti verrannollinen koko Forssan seutukunnan kehitykseen.

5.5 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Osayleiskaavan tavoitteena on kehittää aluetta kokonaisuutena. Sekä uutta rakentamista mahdollistaen että olemassa olevaa ympäristöä säilyttäen ja vahvistaen. Osatavoitteista on tarkemmmin luvussa *4.2 Osayleiskaavan tavoitteet.*
Uuden rakentamisen sijoittumista ja rakennustapaa ohjataan kaavan lisäksi rakentamistapa-ohjeella. Suurin osa osayleiskaavan kohteena olevalle alueelle kaavoitetusta uudesta rakentamisesta on pientalotyyppistä rakentamista. Ympäristölle aiheutuvia haittoja pyritään estämään ohjaamalla alueelle sijoittuvaa uutta elinkeinotoimintaa ympäristöhaittaa tuottamattomaksi.

Kaavamääräyksillä saadaan alueen luonnonympäristöä ohjattua monipuolisemmaksi ja -muotoiseksi. Kaavassa esimerkiksi ekologiset yhteystarpeet edistävät luonnon monimuotoisuuden säilymistä mahdollistamalla eliöiden turvallisen liikkumisen.

6. OSAYLEISKAAVAN VAIKUTUSTEN ARVIOINTI

6.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

6.1.1 Yhdyskuntarakenteeseen

Vaikutusten arviointi perustuu tehtyihin selvityksiin ja niiden analyyseihin kaava-alueen nykytilasta sekä kaavatyössä asetettuihin tavoitteisiin ja kaavan ratkaisuihin.
Osayleiskaavan toteutuminen ei muuta merkittävästi Koijärven nykyistä yhdyskuntarakennetta. Kojon kylä rakentuu tuottavien peltojen äärelle kasvaneesta kylätaajamasta. Alueen vanhimpien peltojen ja niihin liittyvän maiseman säilyttämiseksi on kaavaratkaisussa esitetty Kojon kylätaajamaan varsin vähän täydennysrakentamista. Kojon vanhan kulttuuriympäristön vaalimisella voidaan lisätä viihtyisyyttä ja vahvistaa alueellista kotipaikkatunnetta.

Kaava-alueen muu täydennysrakentaminen tukeutuu olevaan maisemarakenteeseen ja säilyttää pääsääntöisesti avoimet maisematilat sekä näkymät. Nykyinen hajanainen asumisrakenne eheytyy sijoittamalla kaavan mukaisesti uutta asuin- ja tuotantorakentamista maltillisesti alueen yksityisteiden varsille.

6.1.2 Asumiseen

Kaavan uusilla asuinrakennuspaikoilla voidaan vastata alueen pientalotonttien kysyntään tulevaisuudessa. Kaavallinen tavoitevuosi on 2035 ja kaavaratkaisu tuo parhaimmillaan alueelle noin 32 uutta asuinpaikkaa.
Asuinrakentaminen tulee olemaan suhteellisen väljää pientalomuotoista maaseutuasumista ja asutus säilyy nykyisen mukaisesti maaseutumaisena. Alueelle ominaista kulttuurihistoriallista maisemaa luovat ja käytössä olevat peltoalueet on säilytetty. Eli peltoalueille ei sijoitu kaavaehdotuksessa asuinrakentamista.

6.1.3 Työpaikkoihin ja elinkeinotoimintaan

Alue on ollut perinteisesti maatalousaluetta, joten maa- ja metsätalouteen kyteytyvä toiminta nähdään jatkossakin alueen suurimpana työllistäjänä. Osayleiskaavalla on myös edistetty maatalouden vanhojen tuotantotilojen ja tilakokonaisuuksien ottamista muuhun uusimuotoiseen elinkeinotoimintaan. Tässä suhteessa elinkeinotoiminnan edellytykset alueella parantuvat.
Lisäksi alueelle on kaavoitettu uusia rakennuspaikkoja, joissa laajempi elinkeinotoiminta on mahdollista.
Alueen metsätalouden kannalta osayleiskaava ei tuo suuria muutoksia. Kaavassa osoitetut luonnonsuojeluarvoja edustavat kohteet ovat kaava-alueen koko huomioiden varsin pieniä. Uudet rakennuspaikat ovat osoitettu M-alueille. Ne ovat kokonaisuutena suhteellisen pienialaisia, koska kaavassa on huomioitu myös riittävän suurien metsäalueiden säilyminen. Lisäksi uudet rakennuspaikat sijoittuvat jokseenkin karuille maapohjille.

6.1.4 Palveluihin

Etenkin kaavan tarjoamilla asukasmäärän kasvumahdollisuuksilla koulu ja päiväkoti tulevat säilymään alueella. Samoin kyläkauppa-tyyppinen toiminta. Kaava edesauttaa kehitystä, että alueelle voi muodostua muutakin uusmuotoista palvelurakennetta, esimerkiksi ikääntyneiden asumiseen liittyen.

6.1.5 Maatalouteen

Jättämällä kaavassa rakentamisen ulkopuolelle viljelykäytössä olevat peltoalueet sekä valtaosa suunnittelualueen metsäalueista, kaavaratkaisu tukee alueen maa- ja metsätaloustoiminnan jatkamisedellytyksiä. Mahdollisuus maatilakohtaiseen lisärakentamiseen säilyy. Sallimalla monipuolisen ympäristöhaittaa aiheuttamattoman tuotannon sijoittuminen olemassa oleville tiloille ja myös kaavoitettaville uusille AT-rakennuspaikoille luodaan vaihtoehtoja elinkeinoihin.
Koijoen veden laadun parantamiseen tähtäävät toimet, liittyen ravinnevalumien vähentämiseen, saattavat vaikuttaa joihinkin maatalouden aiempiin käytäntöihin Koijoen varrella.

6.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

6.2.1 Maa- ja kallioperään

Kaava ei aiheuta maa- ja kallioperään muutoksia. Uusi rakentaminen on osoitettu paikoille, joissa maaperän muokkaus olisi vähäistä ja esimerkiksi kallion louhintaan ei ole tarvetta. Maalämmön käyttöönotto talouksissa ei lähtökohtaisesti aiheuta ongelmia maaperään. Maasta tai vesistöstä otettavan lämmön käyttöönotossa on huolehdittava siitä, että putkistoissa käytettävä lämmönsiirtoaine on vaaratonta vesistölle tai pohjavedelle. Lupakäsittelyn yhteydessä on erikseen selvitettävä käytettävän siirtoaineen laatu.

6.2.2 Pohja- ja pintavesiin

Kaava-alue ulottuu Koijärven kirkon tienoossa tärkeälle pohjavesialueelle, joten kaava-määräyksissä on velvoitettu huomioimaan pohjavesi. Näin saadaan säilytettyä Koijärven pohjavesialue tärkeänä vedenottoreservinä koko Forssan alueelle.
Suhteellisen harvakseltaan sijoittuvien uusien rakentamispaikkojen käyttöönotolla ei ole merkittävää vaikutusta pintavesiolosuhteisiin alueella. Hule- ja jätevesien käsittelyä valvotaan rakennuslupamenettelyllä.
Huomioimalla Koijoen varren peltoalueilla valumavesien vaikutus joen veden laatuun sekä saamalla mahdollisimman moni kiinteistö yleiseen vesihuoltoverkkoon sekä saattamalla verkon ulkopuoliset kiinteistöt ajantasaisen lainsäädännön mukaiseksi voidaan Koijoen veden laatua parantaa.

6.2.3 Ilmaan ja ilmastoon

Vaikutukset ilman laatuun ja ilmastoon eivät lisäänny kaavoituksen johdosta merkittävästi, koska uusille rakennuspaikoille sijoittuvan elinkeinotoiminnan edellytetään olevan ympäristöhaittaa tuottamatonta. Alueella tulevaisuudessa tehtävät kiinteistökohtaiset energiataloudelliset ratkaisut voivat laajemmassa mittakaavassa vaikuttaa ilmastoon. Joka tapauksessa nykyinen rakentamisen lainsäädäntö ohjaa aiempaa parempiin ratkaisuihin.

6.2.4 Luonnon suojeluarvoihin

Valtaosa osayleiskaava-alueesta jää maa- ja metsätalouskäyttöön. Luontoselvitysten avulla kartoitetut luonnon monimuotoisuuden kannalta tärkeät elinympäristöt ja eliölajiesiintymät saadaan säilymään jättämällä ne rakentamisen ja muiden toimenpiteiden ulkopuolelle. Kaava-alueen eteläosan luontoyhteydestä huolehditaan jättämällä koillis-lounas -suuntainen ekologinen käytävä Ilvesojalle. Kaavan ohjauksella saadaan luontoarvot mukaan alueen kehitykseen.

6.2.5 Luonnon monimuotoisuuteen

Osayleiskaavan avulla alueen luonnon monimuotoisuuden väheneminen pysähtyy ja mahdollisuuksien mukaan monimuotoisuus lisääntyy. Luontoselvityksessä esiin tulleet luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokkaat luontotyyppikohteet on jätetty rakentamisen ulkopuolelle. Ne ovat suhteellisen pieniä kaava-alueen kokoon nähden.
Koijoen varteen sijoittuva *kehittämisalue* (*ke*-merkintä) edesauttaa monipuolisen luontoympäristön kehittymistä. Samalla kaavassa säilytettäväksi osoitetut arvokkaat luontokohteet ja ekologinen käytävä varmistavat, että monimuotoisuuden kehitys jatkuu.

Kehittyvä monipuolinen luontoympäristö voi toimia Koijärven koulun ja päiväkodin lasten ympäristökasvatuksessa ja lisätä viihtyvyyttä sekä kiinnostusta alueella asumiseen.

6.2.6 Luonnovaroihin

Alueelle ei osoiteta uutta luonnonvaroja hyödyntävää toimintaa.

6.3 Vaikutukset maisemaan, rakennusperintöön ja kulttuuriarvoihin

6.3.1 Kulttuurimaisemaan

Kaavassa kulttuurimaisemallisesti arvokkaat peltoalueet jäävät rakentamisen ulkopuolelle ja viljelytoiminnan jatkuessa ne säilyvät avoimina maisematiloina.
Uusia rakennuspaikkoja on ohjattu metsäpohjaiselle alueelle suhteessa pellon ja metsän reunavyöhykettä, jolloin pellon ja metsän rajapinta säilyy puustoisena. Uudet asuinpaikat sijaitsevat useimmiten päätehakatuilla metsäalueilla, jolloin maisemointi tapahtuu myös istuttamalla puita ja lopputulemana kulttuurimaisema eheytyy. Maalaismaisema ja asumisen väljyys ovat maaseudulla asumisen tunnuspiirteitä ja kaavassa vetovoimatekijöitä uudellekin asumiselle.

6.3.2 Kyläkuvaan

Kaavan ohjausvaikutus mahdollistaa kyläalueen rakenteen, luonteen ja maisemallisen merkityksen säilymisen. Kaavalla edesautetaan myös uudisrakentamisen sopeutumista olemassa olevaan ympäristöön.

6.3.3 Alueen rakennusperintöön

Kaavaratkaisun mukainen maankäyttö tukee alueen kulttuurihistoriallisesti arvokkaiden rakennusten säilymistä. Osoittamalla merkinnöin suojeltavat rakennukset, ja rakennus-kokonaisuudet on osayleiskaavaratkaisussa huomiotu arvokkaan rakennetun kulttuuriperinnön siirtyminen tuleville sukupolville.

6.3.4 Alueen arkeologiseen perintöön

Kaava-alueelta ei ole löydetty mitään kivikautiseen asuinpaikkaan viittaavaa (tarkistusinventoinnit v.1990 ja 2005). Sen sijaan kaava-alueen uusilta rakennusalueilta (AP-3 ja AT-1) vuoden 2020 arkeologisessa inventoinnissa löydetyt *muut kulttuuriperintökohteet* (3 kpl) merkitään kaavakarttaan ja niiden kohdalle aiemmin suunnitellut rakennuspaikat siirretään. Kyseisten historiallisten rakenteiden ja kerrostumien poistaminen on sallittua vain erityisestä syystä ja riittävän arkeologisen dokumentoinnin jälkeen.

6.4 Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja ympäristöön

6.4.1 Terveydelliset vaikutukset

Kaavan ohjausvaikutus ei lisää kaava-alueen ympäristöhaittoja. Kaavalla mahdollistettu uusi asumiseen kytkeytyvä tilatuotantotoiminta (AT- ja AM- alueet) on määritelty terveydellistä haittaa aiheuttamattomaksi.

6.4.2 Sosiaaliset vaikutukset

Kyläympäristöä kehitetään sen omista lähtökohdista lähtien ja vahvistetaan täten alueen identiteettiä sekä luodaan historiallista jatkuvuutta. Aiemmat yhteisölliset ja sosiaaliset rakenteet säilyvät ja myös uusia voi syntyä. Peltoalueiden ja metsäsaarekkeiden säilyminen perinteisinä, sekä niiden hoito, luo elämyksellisyyttä, jolla on historialliset juuret. Täydennysrakentamisen myötä kasvava asukasmäärä lisää yhteisöllisyyttä, sosiaalisia kontakteja ja palvelujen käyttöä sekä saatavuutta.

6.5 Vaikutukset viheralueisiin ja virkistysyhteyksiin

Kaava-alueen väljästä asumismuodosta ja maaseutumaisuudesta johtuen erityisiä viher-aluevarauksia ei ole tehty. Alueen säilyvä yksityistieverkko tarjoaa pienten liikennemäärien vuoksi mahdollisuudet virkistykselliseen pyöräilyyn ja vastaavaan liikuntaan. Sama tieverkko luo myös yhteydet kaava-alueen eteläosan kautta kulkevaan seudulliseen ratsastusreittiin sekä kaava-alueen itäpuolisille virkistys- ja luonnonsuojelualueille.

6.6 Vaikutukset liikenteen järjestämiseen

6.6.1 Vaikutukset liikennemääriin ja liikenneverkon toimivuuteen

Alueen liikennemäärät kasvavat suhteessa toteutettuihin uusiin rakennuspaikkoihin. Ne sijoittuvat kaava-alueen eri osille, joten myös liikenteelliset kasvuvaikutukset jakautuvat eri yksityisteille. Lisäksi täydennysrakentaminen tapahtuu alueella vähitellen, jolloin vaikutukset jakautuvat pidemmälle ajalle. Yksilötasolla sähköpyörien yleistyminen voi tulevaisuudessa lisätä pyöräilyn määrää.
Kaavaehdotuksessa Pukkilantielle esitetyn kehitettävän tieosuuden parantaminen selkeyttäisi sillä tapahtuvaa liikennettä ja tien nopeusrajoitukseen liittyvä ohjaus lisää sen liikenneturvallisuutta. Toimenpiteiden seurauksena kevyt liikenne saattaa lisääntyä.

Kaavaehdotuksessa esitetty kevyen liikenteen yhteysosuus Koijärventien varteen Pukkilantien ja Paasikankaantien liittymien väliselle osuudelle mahdollistaisi turvallisemman kevyen liikenteen tuolla osuudella Koijärventietä.

6.7 Vaikutukset yhdyskuntatalouteen

Forssan kaupungin kannalta suurimmat investoinnit on alueella jo tehty: vesi- ja viemäriverkoston sekä koulu- ja päiväkotirakennuksen rakentaminen. Alueen uusien rakennuspaikkojen saavutettavuuden vuoksi on rakennettava yhteensä noin 430 metriä yksityistietä.

Forssan kaupunki omistaa Kojon koulun alueella ja sen välittömässä läheisyydessä yhteensä noin 6,2 ha maata, joka kuuluu kaava-alueen ytimeen. Alueen täydentävä rakentaminen onkin alkanut tällä alueella sijaitsevista pintaloasuinpaikoiksi muodostetuista tiloista.
Muilta osin kaava-alue on yksityisessä omistuksessa ja sinne osoitettujen rakennuspaikkojen rakentuminen on kiinni maanomistajista.
Kaavan mahdollistamat uudet asukkaat ja yritystoiminta vahvistavat kuntataloutta ja tukevat alueen taloudellista toimeliaisuutta. Sen johdosta palvelujen määrä voi lisääntyä.

6.7.1 Kunnallistekniikka

Koijärven ja Matkun alueen jätevesiosuuskunta on vuonna 2011 rakennuttanut kaava-alueelle vesi- ja viemäriverkoston. Jatkossa siitä vastaa ja sitä hallinnoi Forssan vesihuoltoliikelaitos. Kaavassa uudet rakennuspaikat on pyritty sijoittamaan siten, ettei synny tarvetta olemassa olevan verkoston merkittävään laajentamiseen.

7. OSAYLEISKAAVAN TOTEUTTAMINEN

7.1 Toteutusta edistävät ohjeet

Osayleiskaavan alueen rakentumista ohjaamaan on laadittu erillinen maisemanhoidon ohje ja rakentamistapaohje, jotka hyväksytään kaavan hyväksymisen yhteydessä.

7.2 Toteuttaminen

Osayleiskaava-alueelle ei laadita erillistä asemakaavaa. Kaavassa uudelle rakentamiselle osoitetut AP-3 - ja AT-1 -alueet sijoittuvat pääosaksi olemassaolevan teknisen huollon verkoston läheisyyteen. Osa uusista rakentamispaikoista vaatii yhdystien rakentamisen niille sekä jo rakennetun vesi- ja viemäriverkkoyhteyden jatkamisen.
Alueella ei ole tehty maaperätutkimusta, vaan kukin maanomistaja / rakentaja on velvollinen selvittämään ko. alueen maaperän rakennuslupavaiheessa.

Suurin osa uusista rakentamisalueista on yksityisessä omistuksessa. Forssan kaupungin omistamat maa-alueet sijoittuvat koulu- ja päiväkotirakennuksen läheisyyteen, josta kaupunki on myynyt omakotitontteja.
Kaavan mukainen uusi rakentaminen toteutunee pidemmällä ajanjaksolla kaava-alueelle muutto-halukkuuden mukaan.

Oikeusvaikutteisen osayleiskaavan määräyksiä noudatetaan, mikäli yleiskaavan ja Forssan rakennusjärjestyksen määräykset ovat keskenään ristiritaisia. Muutoin rakennusjärjestyksen määräykset täydentävät yleiskaavan määräyksiä.

FORSSAN TEKNINEN JA YMPÄRISTÖTOIMI
MAANKÄYTÖN SUUNNITTELU

Forssa 30.10.2020

Tuomo Hirvonen,
vs. kaavoitusarkkitehti

LÄHTEET:

Aaltonen, Tuija. 2015: Koijärven inventointi. Forssan kaupunki.

Ahola, Teija & Koivula, Pilvi 2009: Forssa – Forssan kaupungin rakennusinventointi. Hämeen Ympäristökeskuksen raportteja 10/2009. Hämeenlinna. Forssan arkeologinen inventointi 2005. Esihistorialliset kohteet: Köllinoja ja Iso-Pietilä. Hämeen liitto. Hämeenlinna.

Forssan seudun pohjavesialueiden suojelusuunnitelma. FCG suunnittelu ja tekniikka Oy. Raportti. Forssan vesihuoltoliikelaitos 2017.

Forssan seudun strateginen rakennetarkastelu FOSTRA. 2011. A -konsultit Suunnittelu Oy, Forssan kaupunki, Humppilan kunta, Jokioisten kunta, Tammelan kunta, Ypäjän kunta.

Nupponen, K., Manninen, E., Vasko V. & Makkonen, H. 2019: Forssan Koijärven osayleiskaava-alueen luontoselvitykset vuonna 2019. Faunatican raportteja 48/2019. 47s.

Tegel, Elisa 2015: Koijärvi osayleiskaavan maisemaselvitys. Forssan kaupunki.

Lähteenä käytetty kartta-aineisto*:*

1. Hämeenlinnan maakunta-arkisto
2. Maanmittaushallituksen uudistusarkisto: Pelto- ja niittykartta selityksineen v. 1771.

Verkkolähteet:

Uudistetut valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet (Valtioneuvoston päätös 14.12.2017) Osoitteessa https://www.ym.fi/fi-FI/Ajankohtaista/Uudistetut_valtakunnalliset_alueidenkayt Viitattu 19.2.2020.

Forssan kaupunkistrategia 2030 (Kaupunginvaltuusto hyväksynyt 9.9.2019)

Osoitteessa https://www.forssa.fi/client/forssa/userfiles/forssa-kaupunkistrategia-2030-web.pdf
Viitattu 19.2.2020.

Hämeen ELY-keskus 2015: Hämeen vesienhoidon toimenpideohjelma vuosille 2016-2021. Raportti.
Osoitteessa https://www.ymparisto.fi/fi-FI/Vesi/Vesiensuojelu/Vesienhoidon_suunnittelu_ja_yhteistyo/Vesienhoito_ELYkeskuksissa/Hame/Toimenpideohjelmat_ja_toimenpiteiden_toteutus
Viitattu 19.2.2020.

Kanta-Hämeen maakuntakaava 2040. Hämeen liitto.
Osoitteessa https://www.hameenliitto.fi/alueidenkaytto-ja-saavutettavuus/aluesuunnittelu/maakuntakaava-2040/
Viitattu 24.2.2020.

Hämeen liiton väestösuunnite 2018-2040, Forssan seutu. Hämeen liitto.
Osoitteessa https://www.hameenliitto.fi/wp-content/uploads/2020/02/Vaestonkehitys_tilastoja_kantahame.pdf

Koijoki (Kojonjoki)
https://www.ymparisto.fi/fi-FI/Loimijoki/Sivujoet/Kojonjoki

Vesikartta (Vesien ekologinen tila)
Osoitteessa http://paikkatieto.ymparisto.fi/vesikarttaviewers/Html5Viewer_2_11_2/Index.html?configBase=http://paikkatieto.ymparisto.fi/Geocortex/Essentials/REST/sites/VesikarttaKansa/viewers/VesikarttaHTML525/virtualdirectory/Resources/Config/Default&locale=fi-FI

Vesienhoidon toimenpiteiden suunnittelu vuosille 2022-2027. Maatalous, turkistuotanto ja happamuuden torjunta. (Suunnitteluopas 19.2.2020)
Osoitteessa https://www.ymparisto.fi/fi-FI/Vesi/Vesiensuojelu/Vesienhoidon_suunnittelu_ja_yhteistyo/Suunnitteluopas

8. Selostuksen liitteet

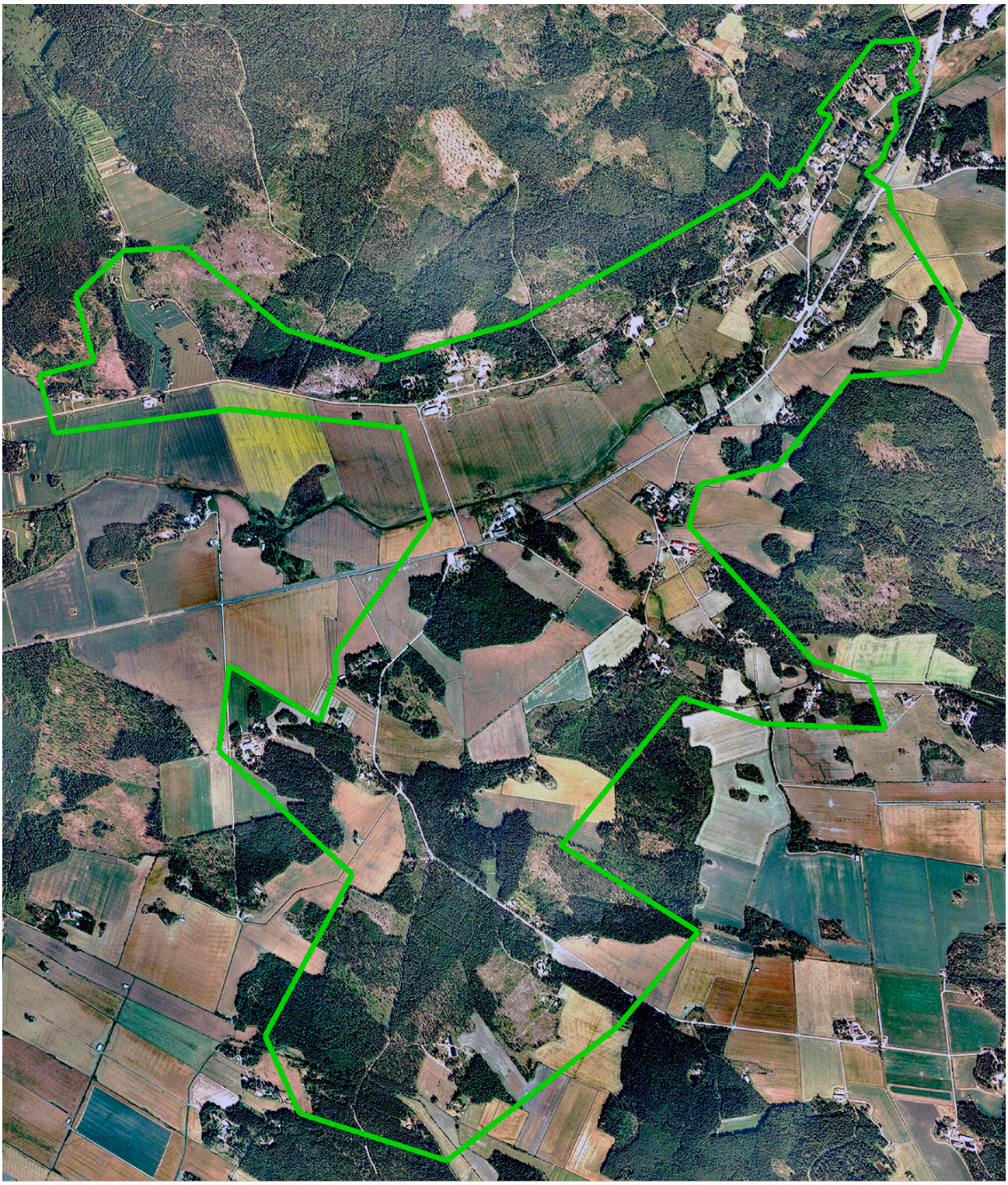
1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (5 s.)
2. Osayleiskaavakartta pienennös ja -määräykset (7 s.)
3. Kaava-alueen arkeologiset kohteet kulttuuriympäristön rekisteri-portaalista (1 s.)
4. Koijärvelle v. 2011 rakennettu vesi- ja jätevesiviemäriverkosto opaskartalla
5. Osayleiskaavaehdotuksesta 1. nähtävänä olon jälkeen saadut muistutukset ja lausunnot vastineineen (15 s.)

Liite 1.

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

KOJO OSAYLEISKAAVA

FORSSAN KAUPUNKI MAANKÄYTÖN SUUNNITTELU



Aluerajaus ortoilmakuvassa

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

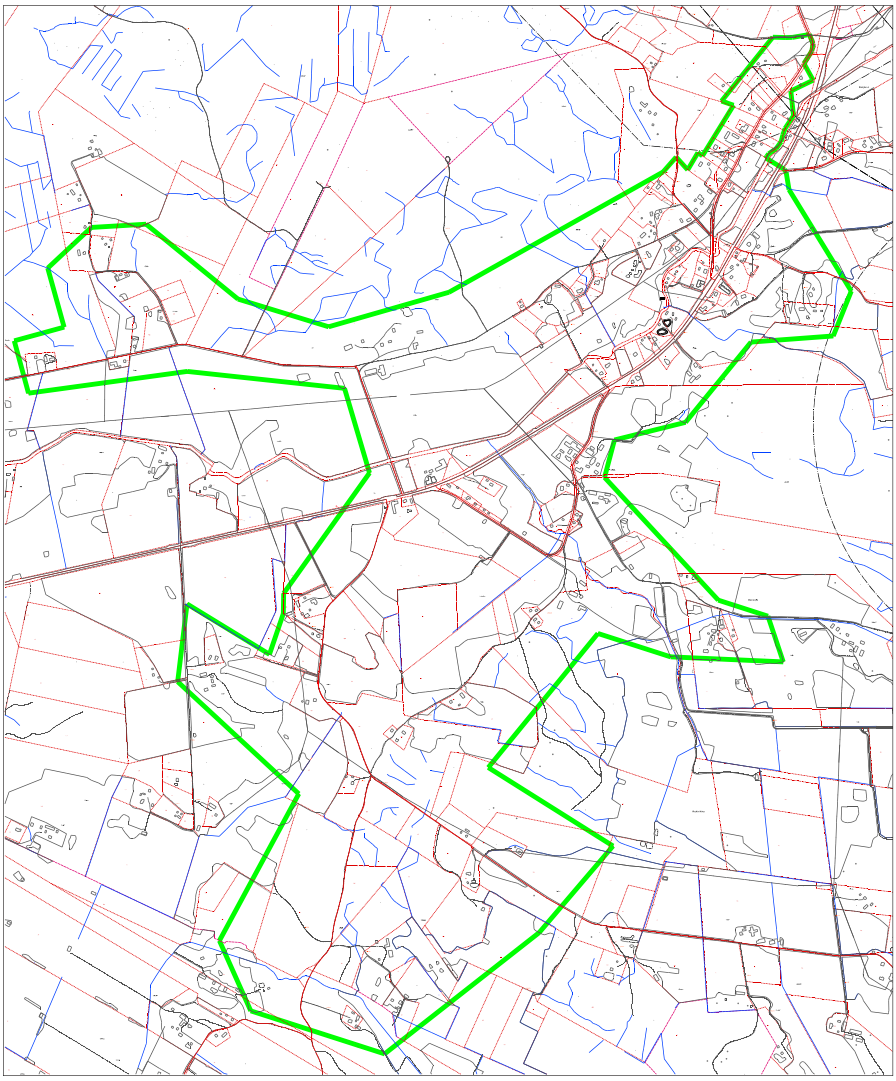
KOJO OSAYLEISKAAVA

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

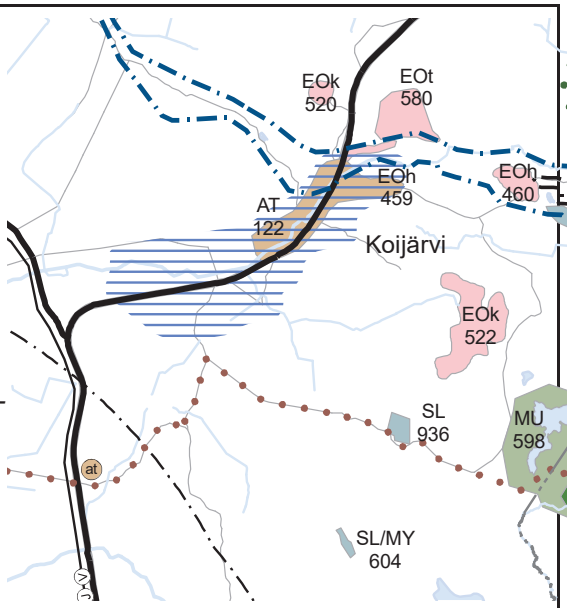
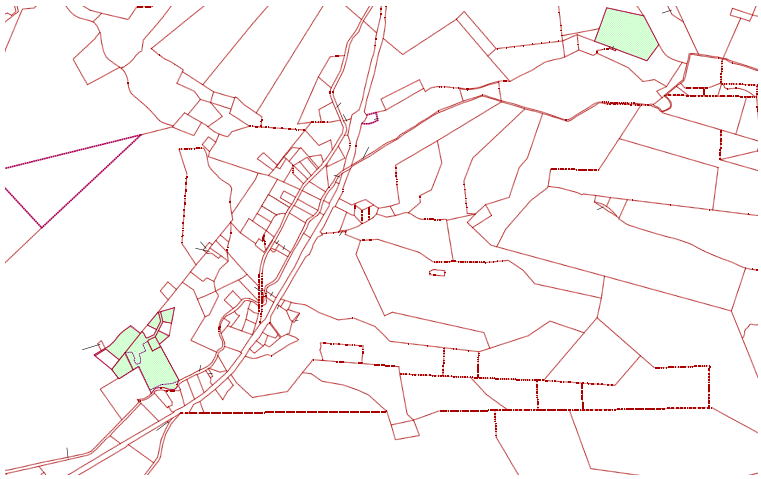
Kaupunki on vuonna 2014 rakentanut Koijärven koulun. Kaavoitettavan alueen on sijoituttava 3 km sisälle koulusta. Kaavoitettavaa aluetta rajaa pohjoisen pohjavesialue, kiviainesten murskaamistoiminnan aiheuttama meluvyöhyke, turvesuon pölyalue ja suursikalan toiminnan turvaamiseen tarvittava suojavyöhyke.
Kaavan aluerajausta on muutettu ehdotusvaiheessa siten, että Koijärven kirkko kuuluu rajauksen piiriin.



OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

KOJO OSAYLEISKAAVA

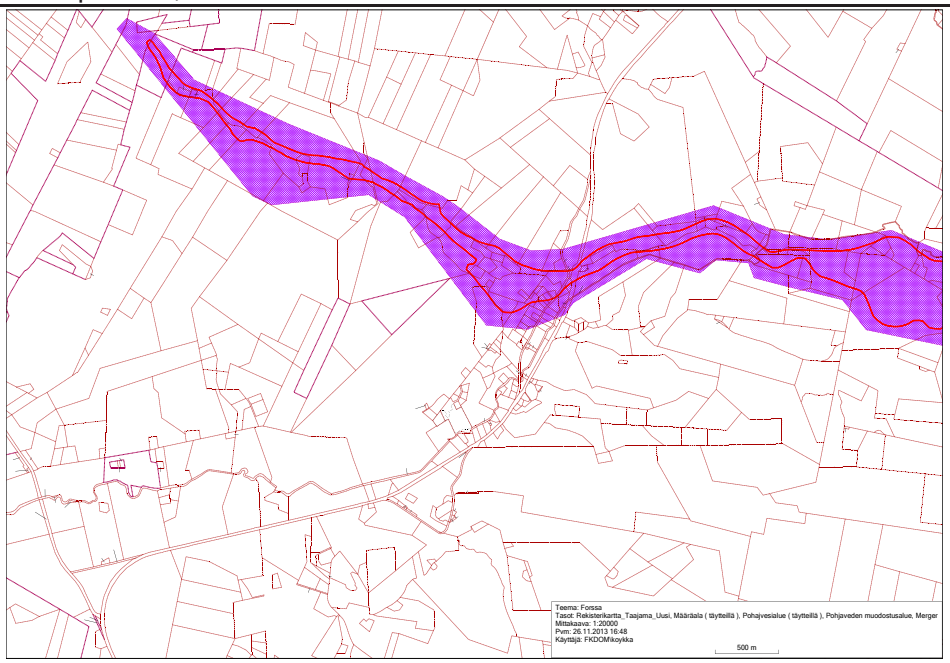
FORSSAN KAUPUNKI MAANKÄYTÖN SUUNNITTELU

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

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

KOJO OSAYLEISKAAVA

FORSSAN KAUPUNKI MAANKÄYTÖN SUUNNITTELU

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

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 / 30.10.2020	MRL 200§ talvi 2020
Osalliset:	Osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja vireille tulosta tiedottaminen	Tilaisuus mielipiteen esittämiseen kaavaa valmisteltaessa	Virallinen nähtävilläolo 30 päivää	Voimaantulo
Viranomaiset ja yhteisöt				
Hämeen ELY-keskus	tiedoksi	lausunnolle	lausunto / lausunto	tiedoksi
Uudenmaan ELY-keskus	tiedoksi		lausunto / lausunto	
Alueellinen vastuumuseo (Hml kaup.museo)	tiedoksi	lausunnolle	lausunto / lausunto	
Hämeen liitto			lausunto / lausunto	
Kunnan viranomaistahot				
Koijärven alueen jätevesiosuuskunta	tiedoksi	neuvottelu tarvittaessa		
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
Kuntalaiset ja yhteisöt				
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

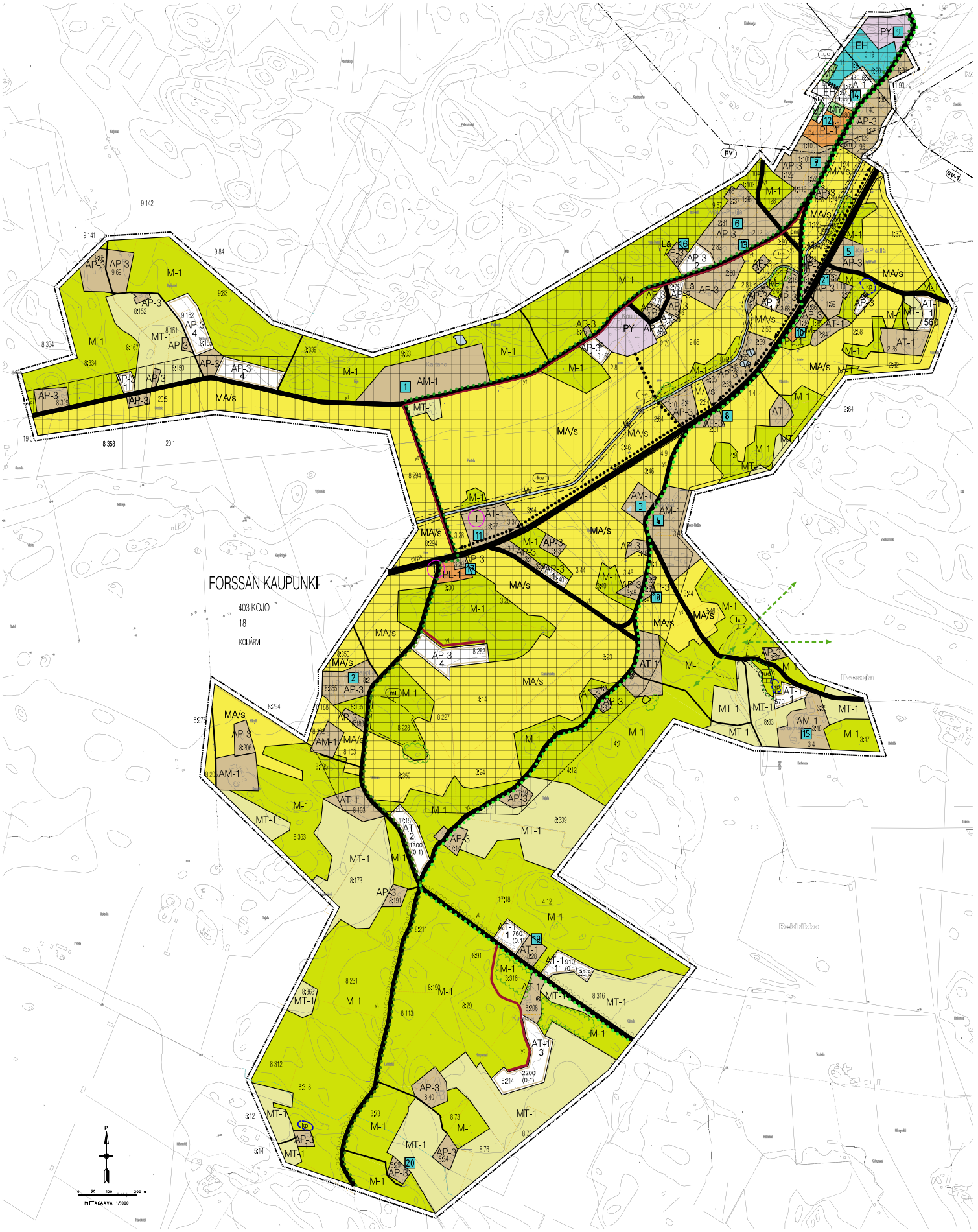
Tavoitteellinen aikataulu	OAS / MRL 63§ Joulukuu 2013	LUONNOS/MRL 62§ syksy 2016	EHDOTUS/ MRL 65§ 24.2.2020 / 30.10.2020	MRL 200§ talvi 2020

Forssa 05.07.2016, 15.11.2016
Sirkka Köykkä
kaupunginarkkitehti

Forssa 24.2.2020 (päivitys)
Tuomo Hirvonen,
vs. kaavoitusarkkitehti

Forssa 30.10.2020 (päivitys)
Tuomo Hirvonen,
vs. kaavoitusarkkitehti

Liite 2: Osayleiskaavakartta pienennös ja määräykset (7 s.)



Kojo osayleiskaavakartta, EHDOTUS 30.10.2020

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.

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 pääasiallinen 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 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 (MRL 103 c §).
Viljellyn pellon suojavyöhykkeen leveys Koijokeen nähden on vähintään 10 metriä maasto huomioiden.
Eläintenpidon ulkotarhojen etäisyys vesistöön (mm. valtaojaan) on väh. 10-50 metriä tapauksesta riippuen.

Eläinsuojat
Eläinsuojat tulee sijoittaa vähintään 100 metrin etäisyydelle vain pientaloasumiseen varatuilla alueilla sijaitsevista asuinrakennuksista.

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 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 pienimuotoista 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 maatalouselinkeinoa 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 maatalouselinkeinoa harjoittavaa toimintaa sekä muuta ympäristöön sopivaa ympäristöhaittaa aiheuttamatonta elinkeinotoimintaa.

1800 Merkityn alueen (e=0,1) ohjeellinen kokonaisrakennusoikeus (ke-m2)

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:
Merkinnällä on osoitettu tavanomaiset metsätalousalueet, joilla sallitaan maataloutta palveleva rakentaminen ja haja-asutusluonteinen rakentaminen, siten että se tukee eheän kyläkokonaisuuden syntyä.
Rakennusluvat harkitaan tapauskohtaisesti ja sallittu kerrosala saa olla korkeintaan 15% rakennuspaikan pinta-alasta. Rakennuspaikan koko on oltava vähintään 3000 m2, jos kiinteistöä ei voida liittää alueen vesi- ja viemäriverkostoon.

Haja-asutusluonteisten rakennuspaikkojen lukumäärä määräytyy seuraavan periaatteen mukaan:
- ensimmäinen rakennuspaikka edellyttää emätilan koon olevan vähintään 5 ha
- toinen -neljäs rakennuspaikka edellyttää aina emätilaan 5 ha:n lisäystä rakennuspaikkaa kohden.
- viides rakennuspaikka edellyttää emätilaan 10 ha:n lisäystä rakennuspaikkaa kohden.
Lisäksi haja-asutuspaikkojen lupatarkastelussa sovelletaan kaavan edullisuusvyöhykeperiaatetta.

Uudisrakentaminen tulee sijoittaa maisemallisesti edulliseen paikkaan, olemassa olevien rakennusten ja tiestön yhteyteen sekä avointa maisemaa rajaavan puuston suojaan.
Tarvittaessa rakennusten tulee rajata avoimesta peltomaisemasta puuistutuksin.
Merkintä 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-, täyttämis-, ruoppaus- tai muu näihin verrattavissa oleva toimenpide on luvanvaraista.

Hautausmaa-alue.

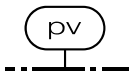
Hautausmaata ja siihen liittyviä rakennuksia varten varattu alue.

Hautausmaa-alueen laajentumismahdollisuus.
ks. Maiseman hoidon ohje.

FORS Kaupungin nimi.

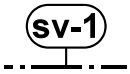
KOJO Kaupunginosan nimi ja numero.

Kaava-alueen rajaus.
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.

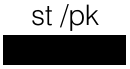
Kehitettävä tieosuus.

Tieosuus parannetaan sisältämään leveydeltään minimissään yhden ajokaistan ja kevyen liikenteen vaatiman tilan. Tielle tehdään tarvittava määrä ohituslevennyksiä.

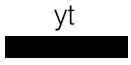
Ohjeellinen uuden yksityistien sijainti.

◄●●●● ► Kevyen liikenteen yhteystarve.
Merkintä osoittaa kaksisuuntaisen väylän ohjeellista sijaintia.

●●●●●● Kevyen liikenteen reitti.



Seututie /pääkatu.



Yksityistie.

Pihatie.

Seudullinen hevosvaellusreitti.
Reitin toteutus edellyttää yksityiskohtaisen suunnitelman laatimista.

Seudullinen pyörämatkailureitti.

Seudullinen ulkoilureitti.

Maakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö.

Määräys
Alueella on suunnittelussa ja ylläpidosssa 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.

Kulttuurihistoriallisesti arvokas kohde.

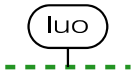
Numerot viittaavat kaavaselostuksen luvun 2.7.2 luettelon numerointiin.
Siinä on yksilöity kulttuurihistoriallisesti arvokkaat rakennuskohteet.

Määräys
Rakennuksia kunnostettaessa on huolehdittava, etteivät korjaustoimenpiteet johda rakennusten kulttuurihistoriallisen arvon vähenemiseen.
Ennen toimenpiteisiin ryhtymistä tulee alueelliselle vastuumuseolle varata mahdollisuus lausunnon antamiseen.

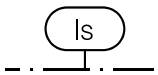
Viheryhteys säilytettävä (ekologinen käytävä).

Määräys:
Puustoinen kaistale, leveys vähintään 30m.
Ks. Maiseman hoidon ohje

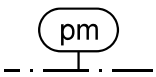
Luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokas alue.
Kohteiden arvokkaat ominaispiirteet pyritään säilyttämään maankäytössä.
Ks. Maiseman hoidon ohje



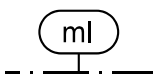
Luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä elinympäristö.
Metsälain 10 §:n mukainen erityisen tärkeä elinympäristö (rehevä lehtolaikku).
Kohteen luontoarvoja ei saa vaarantaa.
Ks. Maiseman hoidon ohje



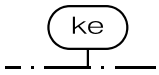
Alueen osa, jolla on luonnonsuojelullista arvoa.
Alueella esiintyy erityisesti suojeltava laji.
Alueen luonnonsuojelullista arvoa ei saa hävittää eikä heikentää.
Ks. Maiseman hoidon ohje



Paikallisesti merkittävä perinnemaisema.
Ks. Maiseman hoidon ohje

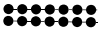


Metsälaidun -perinnemaisema.
Hoidetaan laiduntamalla.



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

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

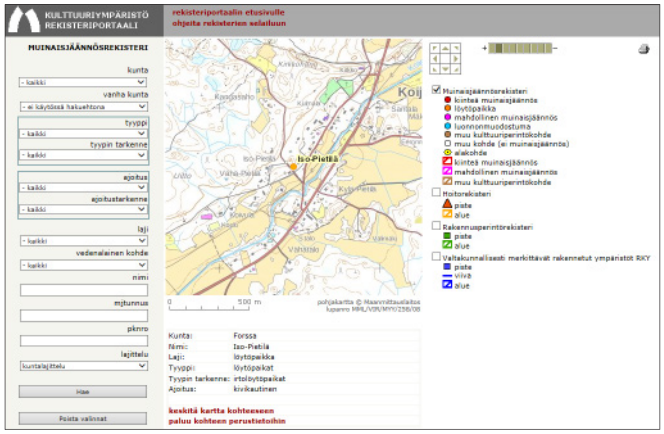
Muu kulttuuriperintökohde.

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.

Mahdollisen terveyshaitan poistamistarve.

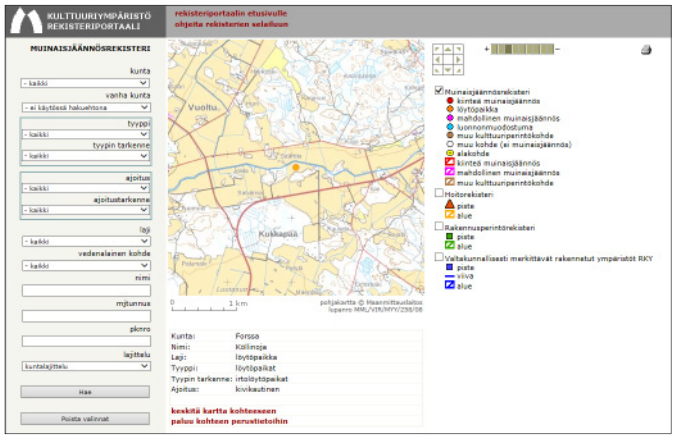
Aiemmasta toiminnasta johtuen alueella on mahdollisesti öljytuotteen paikallisesti pilaamaa maaperää.
Alueelle rakennettaessa tai toimenpiteitä tehtäessä on pilaantumisen laatu sekä laajuus selvitettävä.
Pilaantunut maaperä on puhdistettava ennen uuden toiminnan sijoittamista.

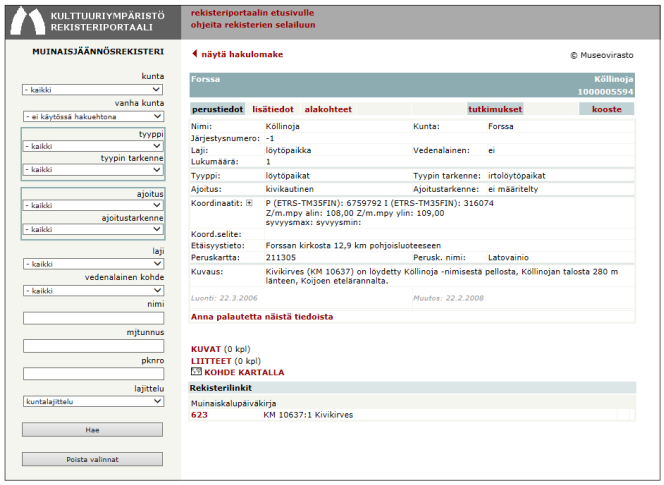
LIITE 3. Kaava-alueen arkeologiset kohteet kulttuuriympäristön rekisteriportaalista



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 Köllinoja-nimiseltä pellolta, Koijoen etelärannalta löydetty kivikirves. Ajoitukseksi on määritelty kivikautinen.

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

Liite 4: Koijärvelle v. 2011 rakennettu vesi- ja jätevesiviemäriverkosto opaskartalla

Liite 5: Osayleiskaavaehdotuksesta 1. nähtävänä olon jälkeen saadut muistutukset ja lausunnot vastineineen

Kaavaehdotuksesta jätettiin määräaikaan mennessä 7 muistutusta ja 4 lausuntoa.

MUISTUTUKSET:

Markku Korpela

KOJO osayleiskaavaehdotuksessa oli kiinteistölle: 61-403-8-334 (metsätila) sijoitettu kolme AP-3 -merkinnällä varustettua uutta rakennuspaikkaa. Niistä kaksi vierekkäistä sijoittui muistutuksen tekijän omistaman asuinkiinteistön 61-403-8-329 rajaan kiinni.

Muistutuksen tekijä omistaa puoliksi myös ensiksi mainitun (metsätila)kiinteistön 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.

Vastine:
Osayleiskaavaehdotuksesta (kartasta) poistetaan yllä mainitut kaksi uutta AP-3 -rakennuspaikkaa, jolloin asuinkiinteistön 61-403-8-329 rajalta jää lähimpään uuteen rakennuspaikkaan noin 180 metrin väli.

Mikko Lehtinen

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

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

Pukkilan yksityistien hoitokunta

Pukkilan yksityistien hoitokunta vaatii muistutuksessaan, että KOJO -osayleiskaavaan tehdään yhteystarve -merkintä tieyhteydelle koulu- ja päiväkotirakennukselta seututielle.

Perusteluina esitetään, että kyseinen julkinen rakennus sijaitsee yksityistie -yhteyksien päässä. Noita autoliikenteen käyttämiä yksityisteitä ovat Haukamon, Kojon, Pukkilan sekä Perälän tiet. Yleiselle tielle (Koijärventie) muodostuu matkaa vähintään yli kilometri eri 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. Vaarallisin kohta Pukkilantiellä on kartanon talouspihalla, jonka läpi ajetaan rajoituksista välittämättä.

Pukkilantien hoitokunnan 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 asvaltilla, jos uutta tieyhteyttä ei rakenneta.

Vastine:
Osayleiskaavan ehdotusvaiheessa valmisteltiin kaksi vaihtoehtoa (A ja B) koskien liikenneyhteys- järjestelyjä koulu- ja päiväkotirakennukselle. Vaihtoehdossa A oli esitetty uusi suora tieyhteys (auto- ja jalankulku/pp -liikenne) joen yli Koijärventielle. Se vaatisi lisäksi uuden sillan sekä uuden rinnakkaistien rakentamisen Koijärventien suuntaisena, koska Uudenmaan ELY-keskuksen liikenne -vastuualue on lausunnossaan nähnyt sen Koijärventien liikenneturvallisuuden kannalta välttämättömänä.

Vaihtoehdossa B autoliikenne ja kevyt liikenne koululle tapahtuu Pukkilantien kautta sekä kevyen liikenteen osalta lisäksi Koijärventieltä vanhan suoran kävelyreitin (Opintie) kautta kuten ennenkin.

Forssan kaupunginhallitus käsitteli kokouksessaan 4.5.2020 kyseisiä osayleiskaavavaihtoehtoja ja valitsi vaihtoehdon B asetettavaksi nähtäville (KH:n pöytäkirja 04.05.2020 /Pykälä 122). Taustalla vaikuttaa Forssan kaupungin nykyinen taloudellinen tilanne. Kaavaehdotuksessa säilyy tämä ratkaisu.

Huomattakoon, että jos kyseinen uusi yhteystie rakennettaisiin, niin se tulisi olemaan myös yksityistie ja tällöin rakentamis- sekä hoitokulut hoidettaisiin yksityistiehen liittyvillä periaatteilla.

Ajokulttuuri on ilmeisen huono liikennöitäessä koulu- ja päiväkotirakennukselle. Ajonopeuden näyttävä tienvarsi -nopeusnäyttö voi parantaa tilannetta. Lisäksi koulun ja päiväkodin henkilöstön tai vastaavien kanavien kautta on mahdollista valistaa rakennuksella säännöllisesti vierailevia; erityisesti pyöräilijöiden ja jalankulkijoiden heikosta asemasta.

Tällä hetkellä Pukkilantiellä on erityisesti itä-länsi -suuntainen osuus kapeaa soratietä ja nykyistä 30 km/t rajoitusta suuremmat nopeudet tuottavat helposti vaaratilanteita erityisesti huonommissa ajo-olosuhteissa. Jos tieosuus päällystetään asvaltilla, niin nopeudet voivat sen takia kasvaa. Tämä puolestaan johtaisi erilaisten hidasterakenteiden toteuttamiseen, joita tulisi olla riittävän tiheästi. Myös tässä tapauksessa rakentamis- sekä hoitokulut hoidettaisiin yksityistiehen liittyvillä periaatteilla.

Janne ja Svetlana Toiviainen

Muistutuksessa vastustetaan tilalla 61-403-2-84 sijaitsevan vanhan navettarakennuksen, jonka toisessa kerroksessa on hirsinen asunto-osa ja 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.

Vastine:
Muistutuksesta ilmenee vauriot rakennuksen tiiliseinäisessä alakerroksessa, jonka päällä on valettu betonilaatta yläkerroksen lattiana. Vaikuttaa siltä, että rakennuksen perustukset /anturat ovat vajonneet jossain vaiheessa ja sementti-(betoni)tiiliseinät 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 myös kyseisen rakennuksen dokumentointimateriaalilla on museaalista arvoa.

Janne ja Svetlana Toiviainen

Muistutuksessa vastustetaan tilan 61-403-3-48 vanhan päärakennuksen varustamista kaavassa suojelumerkinnällä. Perusteluina esitetään, että rakennuksen kunnostamista on selvitetty Hämeen läänin maaseutukeskuksen toimesta vuonna 1986 ja todettu rakennus korjauskelvottomaksi. 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.

Vastine:
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 pahentanut vahinkoja.

Pirjo Peipinen-Kricorian

Muistutuksessa vaaditaan kaavaehdotuksessa muistutuksen tekijän omistaman tilan alueelle sijoitetun 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 rasitetien vuoksi. Maapohja on lisäksi kostea ja mikroilmastoltaan asumiskäyttöön epäedullinen. Tila on maatila, jolla toistaiseksi ei ole rakennuksia.*

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

Vastine:
Muistutuksessa viitataan vuoden 2016 suunnitelmilla osayleiskaavan luonnosvaiheeseen, jossa esitettyjä rakennuspaikkoja ei ollut tarkemmin arvioitu. Niitä tutkittiin tarkemmin vuonna 2018, kun käynnistettiin kaavaehdotusvaihetta.

Vuoden 2016 luonnoksessa 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 harjanteen rinteeseen ei ole alueella maakuntakaavasta tulevien periaatteiden eikä osayleiskaavan perusajatuksien mukaista. AP-alueen siirtoa kaavoittaja perusteli käydyssä keskustelussa (kesäkuu 2018) sekä myöhemmin kahdessa sähköpostiviestissä (12.6. ja 5.10.2018).
S-posti 12.6.2018: *Olemme sitä mieltä, että kaakkoon suuntautuva rinne ja pellon reuna eivät ole sopivia rakennuspaikkoja ottaen huomioon maiseman suojelutavoitteet ja kylärakenteen eheyttämisvaatimukset, jotka tulevat maakuntakaavoituksen taholta.*
S-posti 5.10.2018: *Mäen päälle sijoittuva asuintalo on parempi ratkaisu kuin alavan pellon reunaan rakentaminen. Kojohan merkitsee hallan ja kylmän aluetta. Pellon reunassa sijaitseva talo on myös alttiina pellon muokkauksen pölylle. Lisäksi kaavan periaatteiden mukaisesti talon pellon puolelle pitää istuttaa puustoa, jotta rakennus(-kset) peittyvät riittävästi maisemassa. - Tila käy ahtaaksi.*

Osayleiskaavaehdotuksessa esitetty AP-alue on kookas: osa on ojitettua vanhaa niittyä, mutta yli puolet siitä sijoittuu moreeniharjun päälle, joka hyvä rakennuspaikka. Johdonmukaisesti kyseinen rakennuspaikka ei aiheuta maanomistajalle kohtuutonta haittaa. Kaavaehdotuksen 1. nähtävillä oloajan jälkeen kaava-alueelle osoitetuille uusille rakennusalueille on tehty arkeologinen inventointi. Sen perusteella tälle tilalle aiemmin ehdotuksessa esitetylle rakennuspaikalle sijoittuu inventoinnissa määritelty *Muu kulttuuriperintökohde.*
Edellisen takia tilalle kaavoitettu AP-3 -alue sijoitetaan osayleiskaavaehdotuksessa (karttaan) pienempänä peltoalueen reunaan.

Toiseksi muistutuksessa esitetty AT-alueen poisto kaavaehdotuksesta tapahtui muistutuksen tekijän oman pyynnön (sähköposti 12.3.2019) perusteella. Kyseinen AT-alue oli siirretty mainitulle paikalle kaavoittajan ehdotuksesta (sähköposti 5.3.2018). Muistutuksen perusteella kyseinen AT-alue palautetaan osayleiskaavaehdotukseen (karttaan).

Kaavaehdotuksessa esitetyt maisemapuut on alun perin yksilöity ja paikannettu kartalle vuoden 2019 luontoselvityksissä GPS -järjestelmällä (Huom. GPS -paikannus voi heittää muutamalla metrillä). Karttaote selvityksestä ja yksilöinti ko. tilan säilytettävistä puista (=mänty ja kuusi, läpimitat 65 cm) löytyy myös maiseman hoidon ohjeesta. Puiden koordinaatit on mahdollista saada, mutta näin tarkkaan keskusteluun maanomistajien kanssa ei koko kaava-alue huomioiden oikein ole resursseja. Kaavoittaja pyrkii huolehtimaan maiseman ja luonnon arvoista perustaen toimintansa luontoselvityksiin pohjautuviin 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 osayleiskaavaehdotuksessa noudatettu tämän muistutuksen kohteeseen liittyen.

KOJO osayleiskaava tukee alueen väestönkasvua olosuhteet ja realiteetit huomioiden. Väestö-ennusteilla on tärkeä ja kiistämätön rooli maakuntakaava- ja yleiskaavatyössä. Kaava täyttää todennäköisesti seuraavien 20 vuoden rakentamistarpeen.

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 20 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.

Kaavoituksen vastauksissa on perusteltu kaavoituksen tekemiä valintoja nojautuen jo maakuntakaavasta tuleviin osayleiskaavan tavoitteisiin. Lain mukaisesti kuuleminen tapahtuu kaavoituksessa pääosin virallisen tiedottamisen ja mielipiteiden lausumisen kautta (MRA 30 §).
Kuuleminen kaavoitusprosessissa ei tarkoita sitä, että kaava tehdään aina juuri kuten yksittäinen osallinen on ajatellut. Kaavojen laadinnassa joudutaan sovittamaan yhteen erilaisia tavoitteita.

Kojon Nuorisoseura Ry

Muistutuksessa kiinnitetään huomiota kaavan vaikutuksiin liikennejärjestelyihin: sujuvuuteen ja turvallisuuteen Koijärvitalon kannalta sekä Koijärventien 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 hyvä 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 kuulutus julkaistaan] ei satu tulemaan talouteen, niin tieto kaavaehdotuksen olemassaolosta ei ole tavoittanut asianosaisia, vaikka asiakirjat olivat nähtävillä kaupungintalon verkkosivuilla ja ulkoilmoitustaululla.
Muistutuksessa tuodaan myös esille, että koronasäädösten takia ei ole pystytty kokoontumaan ja käsittelemään kaavaehdotusta. Lisäksi muistutetaan, että osa kyläläisistä on epidemian riskiryhmää.

Vastine:
Koijärventie on osa laajempaa Suomen tieverkkorakennetta (seututie 284), jolloin erityisiä liikennerajoituksia on vaikea asettaa. On myös huomattava, että Kojon kylätaajama ei täytä virallista taajama -määritelmää.
Kuulutus kaavan nähtävillä olosta oli Forssan lehdessä 17.5.2020 kaupungin normaalin käytännön mukaisesti. Kuitenkin koronaepidemian vuoksi kaupungintalo oli suljettu 16.3.2020 lähtien heinäkuun loppuun. Sen vuoksi osayleiskaavaehdotuksen kartta asetettiin nähtäville kaupungin verkkosivujen lisäksi kaupungintalon ulkoilmoitustaululle. Ymmärrettävästi nähtävillä oloaikana yhteiset tilaisuudet olivat koronavirustilanteen takia vaikea toteuttaa.
Kaavaehdotus asetetaan uudelleen nähtäväksi arkeologisen inventoinnin ja kaavaan tehtyjen muutosten jälkeen.

LAUSUNNOT osayleiskaavaehdotuksesta:

Koijärven alueen kylät ry ja Kojon kyläyhdistys (yhteinen lausunto)

(Huom. Seuraavassa lausunnossa on eroteltu alleviivauksella lausunnon osat niihin osoitetuista vastineista.)

Yhdistykset esittävät, että kaupunki [kaupunginhallitus] 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 rakennusoikeus on epäselvä ja tulkinnanvarainen. Kommentoidaan, että asiakirjoista ei selviä kaavaratkaisun oikeudenmukaisuus ja tasapuolisuus maanomistajia kohtaan sekä huomautetaan kaavan sitovuudesta maanomistajia kohtaan pidemmällä ajalla.

Tampereentielle [Koijärventie] 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 kevyen liikenteen väylävaraus kylältä Forssaan asti.

Vastine:
Koronatilanteesta huolimatta kaavaa valmisteleviin viranhaltioihin on voinut olla yhteydessä koko kaavaprosessin ajan. Joka tapauksessa kaavaehdotus asetetaan uudelleen nähtäville. Kaavaehdotuksen toteutuman tavoitevuosi on 2035. Lähtökohtaisesti osayleiskaavalla ei voida ohjata valtakunnallisen tieverkon rakentamiseen liittyviä päätöksiä. Siihen maakuntakaava on sopivampi väline. Uudenmaan ELY-keskuksen Liikenne ja infrastruktuuri -vastuualue hallinnoi Koijärventietä (seututie 284) osana yleistä tieverkkoa. Lausuntonsa (22.6.-20) mukaisesti se pitää kyläalueen osalla mahdollisena erillistä kevyen liikenteen väylää, joka leveytensä puolesta mahdollistaa pyöräilyn molempiin suuntiin. Sitä vastoin tien pientareen levennys ei ole liikenneturvallisuuden kannalta mahdollista. Toisaalta *ELY-keskuksen mahdollisuudet kevyen liikenteen väylän toteuttamiseen ovat kuitenkin nykyisen perustienpidon rahoituksen puitteissa erittäin pienet* (Ennakkolausunto 8.4.-20).

Teknisesti kevyen liikenteen väylä on mahdollista toteuttaa joen puolelle välille Pukkilantien risteys – Kojontien risteys. Tämän vuoksi seututiehen kuuluvaa tiealuetta täytyy leventää seututien korkeussuhteiden vuoksi 5-7 metriä. Levennetty tiealue olisi pois viiden tilanomistajan pelloista ja kahdeksan muun kiinteistön maa-alasta.
Kunta ei ole yleiseen tieverkkoon kytkeytyvien pyöräteiden osalta ensisijainen rakentajataho. Lisäksi Forssan kaupungilla on tällä hetkellä useampi asemakaavoitetun alueen pyörätiehanke, joihin kaupungilla on kaavan toteuttamisen velvoite.

Kevyen liikenteen väylävaraus Forssaan asti olisi hyödyllinen, mutta ei ole KOJO osayleiskaavalla ratkaistavissa.

ELY -keskuksen kaavaehdotusta koskevan lausunnon mukaan suojateiden *toteuttaminen tämän kaltaiseen liikenneympäristöön ei ole mahdollista.* Tällä viitataan seututie 284:n luonteeseen seudullisena valtatienä.

Kojon kyläalueen näkyvyyttä seututiellä voisi parantaa ns. taajamaportilla, joka väylästä visuaalisesti erottuva suhteellisen kevyt rakenne molemmin puolin tietä. Rakenteeseen tulisi esimerkiksi kylän nimi. Taajamaportti sijoitetaan nopeusrajoituksen muutoskohdan välittömään läheisyyteen ja niillä yhdessä pyritään rauhoittamaan liikennettä.

Lausunnossa esitetään välttämättömänä tieyhteyttä Koijärventieltä suoraan koulu- ja 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.

Vastine:
Ks. myös vastaus Pukkilan yksityistien hoitokunnalle ja Kojon nuorisoseura Ry:lle. Kaupunginhallituksen päätöksen (4.5.2020) mukaisesti uusi tieyhteys koulu- ja päiväkotirakennukselta Koijärventielle vaadittavine sen suuntaisine rinnakkaisteineen ei tämän kaavan yhteydessä toteudu kustannussyistä. On huomattava myös, että nuo uudet tiejärjestelyt toteutuisivat yksityistie -muotoisina ja johtaisivat maapohjan lunastamiseen usealta kiinteistön omistajalta. Samalla noiden tiejärjestelyiden toteutuminen vaatisi yhteensovittamisen kevyen liikenteen väylän kanssa samalle alueella.

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

Vastine:
Aiempi osayleiskaavan luonnosvaiheen lausunto on pyritty ottamaan huomioon. Uusi tieyhteys koulu- ja päiväkotirakennukselta suoraan Koijärventielle on ollut ehdotusvaiheessa esillä vaihtoehtoisena kaavaratkaisuna. Kuitenkin luonnosvaiheeseen kohdistuvassa lausunnossa esitettyä koulu- ja päiväkotirakennuksen ympäristön peltoalueen rakentamista ei voida toteuttaa alueen kulttuurimaiseman ja viljelymaan suojelutarpeen vuoksi.

Lausunnon mukaan kaavan esittämät rakentamisperiaatteet jäävät epäselviksi ja tulkinnanvaraisiksi

Vastine:
Kaavamääräysten aluemerkintöjä on täydennetty ja tarkennettu rakennusoikeuden määrää koskevien tietojen osalta.

Kaavaratkaisun isot periaatteet ovat: 1) yhdyskuntarakenteen toimivuus ja taloudellisuus. Uutta rakentamista ohjaa valmiin infrastruktuurin sijainti. Näin uuden asuinpaikan rakentamisen kustannukset pyritään minimoimaan.
2) Kulttuurihistoriallisesti ja maisemallisesti sekä maankäytöllisesti arvokkaat peltoalueet pidetään vapaana rakentamisesta. Ne ovat alueen vetovoimatekijöitä mahdollisten uusien asukkaiden kannalta.
3) Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden mukaisesti kaavassa huolehditaan myös maa- ja metsätalouden kannalta merkittävien yhtenäisten viljely- ja metsäalueiden säilymisestä.

Rakentamisen kokonaismäärän arvioinnissa ovat lähtökohtana viralliset ennusteet alueen väestökehityksestä. Ne ottavat huomioon suomalaisen yhteiskunnallisen kehityksen ja niitä ei voi ohittaa. Tosiasiassa alueella on rakennettu viimeisen kahdenkymmenen vuoden aikana 3-4 asuintaloa. Ei voida sanoa, että alueelle kohdistuisi rakentamispainetta. Kaupungin 1990 -luvulla muodostamia tontteja on yhä myymättä.
Myös kaavaselostuksessa käsitellyistä syistä alueella on käytössä ns. edullisuusvyöhyke -periaate rakennuspaikkojen sijoittelussa emätilatarkastelun ja siihen liittyvän matemaattisesti osoitetun tilakohtaisen rakennusoikeuden sijaan.

Miten on huolehdittu maanomistajien tasapuolisesta kohtelusta? Selvitys maanomistuksista?

Vastine:
Maanomistajilta on kysytty yleisötilaisuuksien myötä halukkuutta myydä tonttimaata eli saada merkityksi rakennuspaikka mailleen kaavaan. Uusia rakennuspaikkoja on pyritty hakemaan yhteistyössä maanomistajien kanssa. Maanomistajalla on ollut myös mahdollisuus olla yhteydessä kaavoittajaan tai sopia henkilökohtainen tapaaminen. 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.*

Uusia asukkaita tuovien AP- ja AT -rakennuspaikkojen sijoittelussa on kaava-alueella sovellettu ns. edullisuusvyöhyke -periaatetta.
Siinä on perusajatuksena, että kaava-alueen niille osille, jotka sijoittuvat samanaikaisesti useammalle edullisuusvyöhykkeelle, sijoitetaan eniten rakennuspaikkoja. Lisäksi kaavaratkaisussa niiden tilojen M-alueille, jotka sijaitsevat noiden kolmen vyöhykkeen alueella on voitu sijoittaa useampi uusi AP- tai AT- rakennuspaikka.

Edullisuusvyöhykkeet (ts. maankäytölliset perusteet) muodostuvat seuraavasti:
1. Uusien rakennuspaikkojen maksimietäisyys koulu-päiväkotirakennuksesta on kävely yhteydellä enintään noin 3 km ja niiltä on mahdollisimman valmis tieyhteys.
2. Uudet rakennuspaikat voidaan 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 rakennuspaikat sijoitetaan siten, että ne eivät häiritse peruselinkeinon harjoittamista tai tuotannon laajentamista.

Ranta-alueiden kaavoituksessa perinteisesti käytetyn emätilaperiaatteen mukainen rakennuspaikkojen määrittäminen ei usein johda maaseutukylissä tarkoituksenmukaisen yhdyskuntarakenteen muodostumiseen. Koijärvellä kiinteistörakenne on jo nyt pirstaleista. Rakentamiskäyttöön saattaa tulla paikkoja, jotka ovat epäedullisia asumiselle ja yhdyskuntakehitykselle monessakin suhteessa.

Rakentamattoman maan neliöhinta haja-asutusalueella Forssan seutukunnassa vastaa metsämaapohjan tai parhaimmillaan viljelymaapohjan neliöhintaa. Joten sinänsä tärkeä tasapuolinen kohtelu uusien rakennuspaikkojen suhteen ei ole huomattava ongelma ainakaan taloudellisesta näkökulmasta
On huomattava, että kaksi suurinta metsänomistajaa osayleiskaava-alueella ei halunnut, että kaavaan merkitään AP- tai AT -rakennuspaikkoja heidän omistamiinsa metsiin.

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

Vastine:
Kaavassa on ensisijaisesti osoitettu uusia rakennuspaikkoja (joille voi muodostaa uusia tiloja) valkopohjaisille AP- ja AT -alueille.

M -alueella (Maa- ja metsätalousvaltainen alue) sallitaan maataloutta palveleva rakentaminen ja haja-asutusluonteinen rakentaminen, siten että se tukee eheän kyläkokonaisuuden syntyä kaavan hengessä. Rakennusluvat harkitaan tapauskohtaisesti ja sallittu kerrosala saa olla korkeintaan 15% rakennuspaikan pinta-alasta.
Rakennuspaikan koko on oltava vähintään 3000 m2, jos kiinteistöä ei voida liittää alueen vesi- ja viemäriverkostoon.

Niiden tilojen M-alueilla, joille ei ole kaavassa osoitettu uutta AP- tai AT -rakennuspaikkaa, määräytyy haja-asutusluonteisten rakennuspaikkojen määrä seuraavan periaatteen mukaan:

- *ensimmäinen rakennuspaikka edellyttää emätilan koon olevan vähintään 5 ha*
- *toinen -neljäs rakennuspaikka edellyttää aina emätilaan 5 ha:n lisäystä rakennuspaikkaa kohden.*

- *viides rakennuspaikka edellyttää emätilaan 10 ha:n lisäystä rakennuspaikkaa kohden.*

Lisäksi lupatarkastelussa sovelletaan kaavan edullisuusvyöhykeperiaatetta.

Tavoitteena on myös, että kaava-alueelle on jäätävä riittävästi yhtenäistä metsäaluetta.

Onko rakennusoikeutta siirretty M-alueilta A-alueille?

Vastine:
Niiden tilojen mailla, jotka sijaitsevat ns. edullisuusvyöhykkeillä, on rakennusoikeutta siirretty AP- ja AT- rakennuspaikoille.

Miksi tarvitaan niin monta erilaista A-aluetta? Voiko pienimuotoinen yhteisöllinen asuminen ja yritystoiminta olla sallittua koko alueella?

Vastine:
Kaavaehdotuksessa on huomioitu monipuolisuus asumisen ja elinkeinon suhteen, mutta myös asuminen ilman ylimääräisiä toimintoja on mahdollista.

Lausunnossa on esitetty, että kaavan mitoitus on liian tiukka ja pieni: kaavaratkaisun pitää olla maanomistajille salliva ja mahdollistaa myös perillisten rakentamista tulevaisuudessa.

Vastine:
Perillisten toimesta tapahtuva rakentaminen on mahdollista myös ruskeapohjaisilla AM- ja AT- alueilla. Kaava sallii eri kaavamääräysalueiden sisällä asumismuodosta riippumatta varsin paljon rakentamismahdollisuuksia.

Kaavan mitoituksena on käytetty 3,5 asukasta /uusi asunto joten asukastavoite on laskettu väärin.
Vastine:
32 uutta asuinpaikkaa toisi kaavan alueelle 112 uutta asukasta, jos teoreettinen keskimääräinen asuinkunnan koko olisi 3,5 asukasta /uusi asuinpaikka.

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

Vastine:
Kaavamääräyksiin on muutettu uuden rakennuspaikan vähimmäiskooksi 2000 m2. Kuitenkin tietty rakentamisen väljyys on kaavassa yhtenä tavoitteena, koska se on perinteisesti maalle muuton peruste. Maaseudun rakentamisen halutaan olevan väljempää kuin taajamissa eli Kojolle ei suunnitella pientalolähiötä. On myös perusteltua, että osayleiskaavassa osoitetut rakennuspaikat ovat niin väljiä, että yksittäisen rakennuksen sijoittelu maastoon ja maaperään nähden onnistuu.

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

Vastine:
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?

Vastine:
Osayleiskaavassa nyt loma-asuntokäytössä olevat rakennuspaikat on merkitty kaavallisesti ”vanhoiksi” AP-alueiksi. Loma-asumista saa olla AP- ja AT -alueilla.

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

Vastine:
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 läheistä eläintenpitoa.

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

Vastine:
Maiseman hoidon ohje kuvailee ja neuvoo, kuinka toimia yhteisen tavoitteen saavuttamiseksi, joka on kulttuurillisesti arvokas ja miellyttävä 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 Koijärven 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.

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

HÄMEEN ELY -keskuksen lausunto:

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

Lausunnossa kiinnitetään huomiota kaava-alueella olevan hautausmaan alueelle ja sen ympäristöön sijoittuvien kolmen pienen lehtoalueen merkintään ja määräykseen kaavassa. Ne ovat luontotyypiltään 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 risteyksessä olevan perinnemaiseman merkinnän puuttumisesta kartasta.

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

Koijärventieltä koululle johtavan Opintien osalta ELY-keskus näkee sen lähellä olevien nykyisten joukkoliikenteen pysäkkien palvelevan tarpeen mukaan myös jättöliikennettä. Lausunnon mukaan suojatien toteuttaminen seututielle ei kuitenkaan ole tämän kaltaiseen liikenneympäristöön mahdollista. Lausunnossa halutaan myös tarkennuksia alueen tiestön luokitusmerkintöihin.

Vastine:
Maanomistajilta on kysytty yleisötilaisuuksien myötä halukkuutta myydä tonttimaata eli saada kaavaan merkityksi uusi rakennuspaikka mailleen. Uusia rakennuspaikkoja on pyritty hakemaan yhteistyössä maanomistajien kanssa. Maanomistajalla on ollut myös mahdollisuus olla yhteydessä kaavoittajaan tai sopia henkilökohtainen tapaaminen.

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.*

Varsinaiseen ns. emätilatarkasteluun ei kaavatyössä lähdetty, koska maanomistus on niin pirstoutunutta ja siihen liittyvä kiinteistönmuodostus on suurimmaksi osaksi tapahtunut jo ennen 1960 -lukua.
Uusien asuinpaikkojen sijoittelussa on kaava-alueella sovellettu ns. edullisuusvyöhyke -periaatetta.
Siinä on periaatteena, että kaava-alueen niille osille, jotka sijoittuvat samanaikaisesti useammalle edullisuusvyöhykkeelle, sijoitetaan eniten rakennuspaikkoja.

Edullisuusvyöhykkeet (ts. maankäytölliset perusteet) muodostuvat seuraavasti:
1. Uusien asuinpaikkojen maksimietäisyys koulu-päiväkotirakennuksesta on kävely yhteydellä enintään noin 3 km ja niiltä on mahdollisimman valmis tieyhteys.
2. Uudet asuinpaikat voidaan 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 rakennuspaikat sijoitetaan siten, että ne eivät häiritse maa- ja metsätalouden peruselinkeinon harjoittamista tai tuotannon laajentamista.

M -alueella (Maa- ja metsätalousvaltainen alue) *sallitaan maataloutta palveleva rakentaminen ja haja-asutusluonteinen rakentaminen, siten että se tukee eheän kyläkokonaisuuden syntyä. Rakennusluvat harkitaan tapauskohtaisesti ja sallittu kerrosala saa olla korkeintaan 15% rakennuspaikan pinta-alasta.*
Rakennuspaikan koko on oltava vähintään 3000 m2, jos kiinteistöä ei voida liittää alueen vesi- ja viemäriverkostoon.

Niiden tilojen M-alueilla, joille ei ole kaavassa osoitettu uusia AP- tai AT -rakennuspaikkoja, määräytyy haja-asutusluonteisten rakennuspaikkojen määrä seuraavan periaatteen mukaan:

- *ensimmäinen rakennuspaikka edellyttää emätilan koon olevan vähintään 5 ha*
- *toinen -neljäs rakennuspaikka edellyttää aina emätilaan 5 ha:n lisäystä rakennuspaikkaa kohden.*
- *viides rakennuspaikka edellyttää emätilaan 10 ha:n lisäystä rakennuspaikkaa kohden.*

Lisäksi haja-asutuspaikkojen lupatarkastelussa sovelletaan kaavan edullisuusvyöhyke-periaatetta.

Koijärven alueella ei ole merkittävää rakentamispainetta. Tosiasiassa Koijärven koulun ja päiväkodin vieressä on ollut myynnissä kaupungin tontteja 1990-luvulta lähtien, jolloin niistä myytiin kaksi tonttia. Seuraava tonttikauppa tehtiin ko. tonteista 100 euron tarjoushintaan v. 2019. Omakotitaloja on kaava-alueelle rakennettu harvakseltaan. Viimeiset vuonna 2010 ja 2015.

Ranta-alueiden kaavoituksessa perinteisesti käytetyn emätilaperiaatteen mukainen rakennuspaikkojen määrittäminen ei usein johda maaseutukylissä tarkoituksenmukaisen yhdyskuntarakenteen muodostumiseen. Koijärvellä kiinteistörakenne on jo nyt pirstaleista.
Rakentamattoman maan neliöhinta haja-asutusalueella Forssan seutukunnassa vastaa metsämaapohjan tai parhaimmillaan viljelymaapohjan neliöhintaa. Joten sinänsä tärkeä tasapuolinen kohtelu uusien rakennuspaikkojen suhteen ei ole huomattava ongelma ainakaan taloudellisesta näkökulmasta

Edellä olevista syistä KOJO osayleiskaavan alueella on uusien rakennuspaikkojen aluerajauksia tehty suunnittelualueen rakentamisen kannalta edullisiin ominaisuuksiin perustuen. Uusien rakennuspaikkojen edullisuusvalinta on seurausta kaava-alueelle jo rakennetusta infrastruktuurista (koulu, vesi- ja viemärirunko), rakennettavuus- ja asuttavuustekijöistä; kuten maaperästä, pienilmastosta ja häiriötekijöistä, maisemallisista ja ympäristöllisistä tekijöistä sekä kulttuurimaiseman ja muiden suojelutarpeiden (esim. luontoarvot) maankäytölle asettamista rajoitteista. Rakentaminen kauemmas jo rakennetusta vesi- ja viemäriverkosta tuo selvästi kuluja.
Samalla on pyritty antamaan riittävän väljät toimintaedellytykset maa- ja metsätalouden kehittämiseen.

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.

Vaikka valtatien yhteyteen tehtävän kevyen liikenteen väylän rakentaminen on lähtökohtaisesti ELY:n toimialaa, niin kaksisuuntaisen pyörätien toteuttamisen edellytyksiä, kustannuksia ja seurauksia on selvitetty alustavasti kaupungin teknisen toimialan yksikössä. Esimerkiksi 1,5 km:n matkalle Pukkilantie – Kojontie välille tehtävän pyörätien rakennuskustannukset ovat luokkaa 300 000 - 450 000 euroa. Sen päälle tulee sille tarvittavan maapohjan lunastuskustannukset. Tiealuetta jouduttaisiin leventämään korkeuserojen mukaisesti 5-7 metriä yksityisten maanomistajien maille.