FORSSAN KAUPUNKI

Maankäytön suunnittelu

KOJO OSAYLEISKAAVA

EHDOTUS **24.02.2020**

PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Kunta: Forssan kaupunki

Kylä: Kojo (403)

Tämä selostus liittyy 24.2.2020 päivättyyyn Kojo -osayleiskaavan ehdotusvaiheen karttaan (1: 5000).

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

Kaavan päiväys: Ehdotus 24.2.2020

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 16.12.2013

Osayleiskaavan luonnos (15.9.2016) ollut nähtävillä 7.11. - 5.12.2016

Kaavaehdotus on nähtävillä xx.xx - xx.xx.xx

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 Kaavaprosessin vaiheet 8

2. SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA
2.1 Kaava-alueen rajautuminen ja yleiskuvaus 9
2.1.1 Kaava-alueen rajautuminen 9
2.1.2 Alueen yleiskuvaus 9
2.2 Suunnittelualueen historia 9
2.3 Maisema ja luonnonympäristö 11
2.4 Suojelullisesti arvokas kasvillisuus ja eläimistö 12-13
2.5 Nykyinen yhdyskuntarakenne 13
2.6 Kulttuurihistoriallisesti arvokkaat alueet ja muinaisjäännökset 13
2.7 Rakennettu ympäristö 13
2.7.1 Nykyinen rakennuskanta 14
2.7.2 Kulttuurihistoriallisesti arvokkaat rakennukset ja tilat 14
2.8 Sosiaalinen ympäristö 15
2.9 Väestö ja työpaikat 15-16
2.10 Palvelut 17
2.11 Liikenne 17
2.11.1 Tiestö 17
2.11.2 Voimalinja 17
2.12 Kunnallistekniikka 17
2.13 Liikunta- ja virkistystoiminnot 17
2.14 Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt 17-18
2.14.1 Pohjavesialueet ja pintavedet 18-19
2.14.2 Maa-ainesten otto 19
2.14.3 Maatalous 19
2.15 Maanomistus 19

3. SUUNNITTELUTILANNE (LÄHTÖKOHTA)
3.1 Maakuntakaava 19-20
3.2 Yleiskaava 21
3.3 Voimassa olevat asemakaavat 21
3.4 Muut suunnitelmat ja päätökset 21
3.4.1 Forssan seudun strateginen rakennetarkastelu (Fostra 2011) 21
3.5 Rakennuskiellot 22
3.6 Rakennusjärjestys 22
3.7 Selvitykset ja inventoinnit 22

4. OSAYLEISKAAVAN SUUNNITTELUN TAVOITTEET JA VAIHEET 23
4.1 Osayleiskaavan suunnittelun tarve 23
4.2 Osayleiskaavan tavoitteet 23
4.2.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet 23
4.2.2 Kunnan asettamat tavoitteet 23-24
4.2.3 Alueen oloista ja ominaisuuksista johdetut tavoitteet 24
4.2.4 Maanomistajien tavoitteet 25
4.3 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset 25
4.4 Osallistuminen ja yhteistyö 25
4.4.1 Osalliset 25
4.4.2 Vireille tulo 25
4.4.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt 25
4.4.4 Yhteenveto luonnosvaiheen lausunnoista ja palautteista 26-28
4.4.5 Viranomaisyhteistyö 28
4.4.6 Lausunnot kaavan ehdotusvaiheesta 28
4.5 Osayleiskaavaratkaisun vaihtoehdot 28

5. OSAYLEISKAAVAN KUVAUS 28
5.1 Kaavan rakenne ja yleiset määräykset 28-29
5.2 Aluevaraukset 30
5.2.1 Asumisen varaukset AM-1, AP-3, AT-1 ja A-1 30-31
5.2.2 Palvelualueet PL-1 ja PY 31
5.2.3 Maa- ja metsätalouden alueet M-1 ja MT-1 31-32
5.2.4 Maisemallisesti merkittävät peltoalueet MA/s 32
5.2.5 Vesialue 32
5.2.6 Erityisalueet 32
5.2.7 Pohjavesialue 32
5.2.8 Maa-ainesten ottoalueet 33
5.2.9 Katu- ja liikennealueet 33
5.2.10 Ulkoilureitit 33
5.2.11 Arkeologiset kohteet 34
5.3 Kulttuuri- ja luontoympäristö 34
5.3.1 Alueen kulttuurihistoriallisesti merkittävät suojelukohteet 34
5.3.2 Luontoympäristön säilyttäminen ja kehittäminen 35
5.3.3 Energiatehokkuus ja kestävä kehitys 36
5.3.4 Vesistönsuojelu 36
5.4 Mitoitus 37-38
5.5 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen 39

6. OSAYLEISKAAVAN VAIKUTUSTEN ARVIOINTI
6.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön 38
6.1.1 Yhdyskuntarakenteeseen 38
6.1.2 Asumiseen 38
6.1.3 Työpaikkoihin ja elinkeinotoimintaan 39
6.1.4 Palveluihin 39
6.1.5 Maatalouteen 39

6.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön 39
6.2.1 Maa- ja kallioperään 39
6.2.2 Pohja- ja pintavesiin 39
6.2.3 Ilmaan ja ilmastoon 40
6.2.4 Luonnon suojeluarvoihin 40
6.2.5 Luonnon monimuotoisuuteen 40
6.2.6 Luonnonvaroihin 40
6.3 Vaikutukset maisemaan, rakennusperintöön ja kulttuuriarvoihin 40
6.3.1 Kulttuurimaisemaan 40
6.3.2 Kyläkuvaan 40
6.3.3 Alueen rakennusperintöön 41
6.4 Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja ympäristöön 41
6.4.1 Terveydelliset vaikutukset 41
6.4.2 Sosiaaliset vaikutukset 41
6.5 Vaikutukset viheralueisiin ja virkistysyhteyksiin 41
6.6 Liikenteelliset vaikutukset 41
6.6.1 Vaikutukset liikennemääriin ja liikenneverkon toimivuuteen 41
6.7 Vaikutukset yhdyskunta- ja energiatalouteen 42
6.7.1 Kunnallistekniikka 42

7. OSAYLEISKAAVAN TOTEUTTAMINEN 42
7.1 Toteutusta edistävät ohjeet 42
7.2 Toteuttaminen 42

Lähteet 43

8. Selostuksen liitteet 44

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.)

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 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.

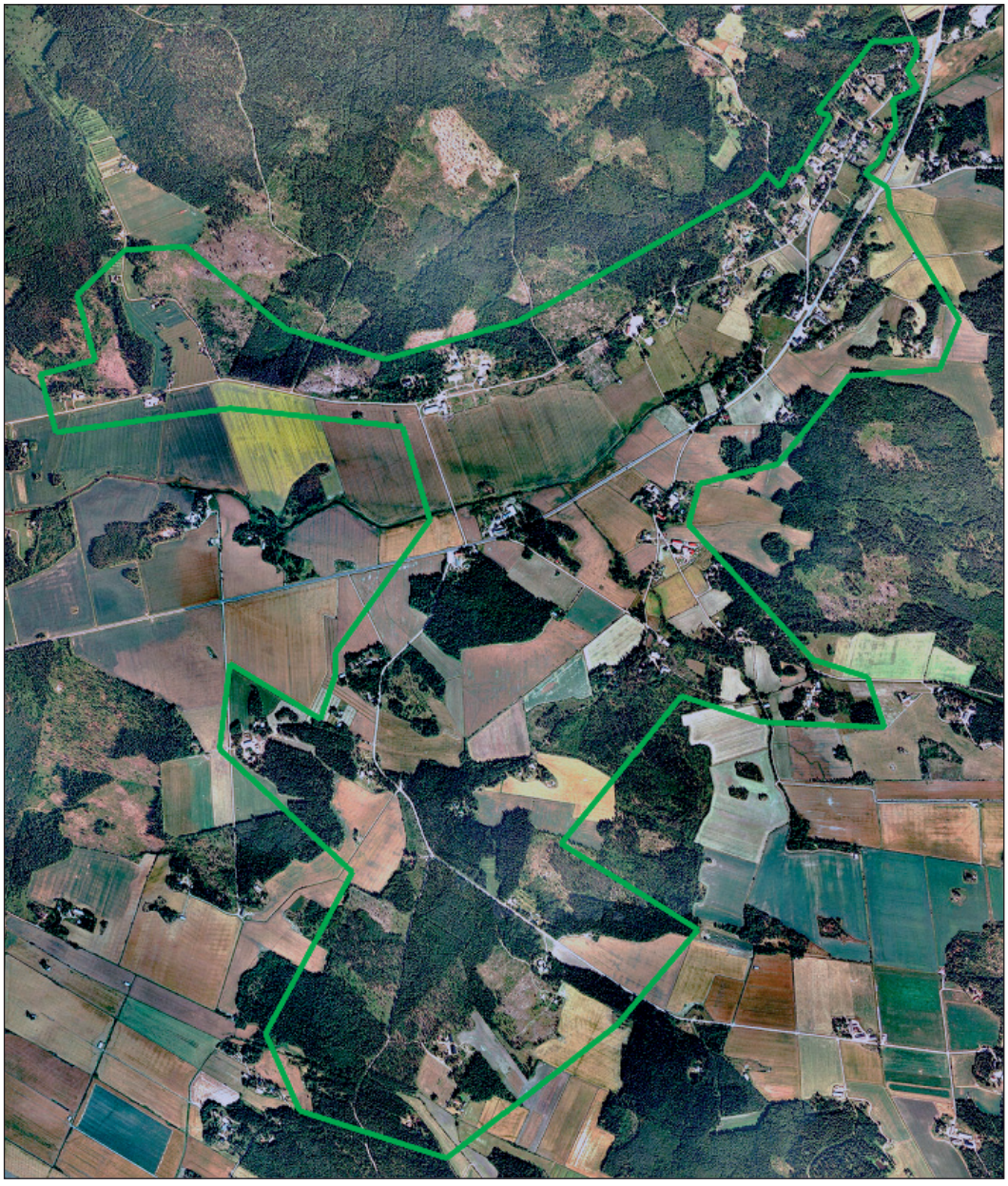
Asumiseen varattuja alueita lisäämällä tuetaan vuonna 2014 valmistuneen koulu- ja päiväkotirakennuksen käyttöastetta. Osayleiskaavassa rakentaminen pyritään sijoittamaan alueen peltomaiseman säilyttämiseksi metsämaalle reunavyöhykkeen taakse. Nämä tekijät huomioiden täydennysrakentamista ohjataan rakentamisolosuhteiltaan 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 keskimäärin 17 km Forssan keskustasta pohjoiseen, Urjalaan johtavan seututie 284:n varrella. Kaava-alue käsittää Koijärventien (st 284) molemmilla puolin olevia alueita: Kojon-, Pukkilan-, 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 yhteensä 32:een uuteen rakennus- /asuinpaikkaan. Niiden osalta se tarkoittaa kaavan alueelle noin 112:ta uutta asukasta, jos keskimääräinen asuinkunnan koko on 3,5 asukasta. Kaava-alueella on nyt myös 35 vapaa-ajan asuinkäyttöön nimettyä asuinkiinteistöä, joista esimerkiksi 10 voitaisin muuttaa vakinaisen asumisen kiinteistöiksi rakennuslupamenettelyllä. Tällöin kaava-alueen vakinainen asukasmäärä kasvaisi edelleen noin 20 asukkaalla nykyiseen nähden.

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 kukin useampia rakennuspaikkoja, jolloin muodostuu kylämäisyyttä tukevaa aluerakennetta. Uusilla asumis-pohjaisilla AT-1 -alueilla sallitaan laajamuotoisempi rakentaminen sekä samalla laajemmat tuotanto- ja elinkeinomahdollisuudet.
Edellä mainitulle uusille rakennuspaikka-alueille johtavia uusia yhteysteitä tarvitaan noin 400 metriä.
Lisäksi kaava-alueelle on merkitty erillinen uusi tieyhteystarve koulu- ja päiväkotirakennukselta seututielle (Koijärventie). 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 arvokkaita luontoympäristökohteita ja luonnon monimuotoisuuden kannalta merkittäviä kohteita sekä viheryhteystarpeet. Niiden lisäksi on osoitettu maisemallisesti arvokkaita 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 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 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 tällöin otettiin vastaan mielipiteitä.
Forssan Koijärven osayleiskaava-alueen luontoselvitykset -asiakirja valmistui 25.9.2019.

Uudenmaan ELY-keskuksen liikenne ja infrastruktuuri -vastuualueelle lähetettiin lausuntopyyntö koskien kaavaehdotuksessa esitettyjä uusia liikenneyhteystarpeita.

Osayleiskaavaehdotus tulee nähtäville X.X - X.X.2020.

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 (torpat) historia alkaa Kojon kyläalueella maininnalla maakirjassa vuonna 1670, ja alueen niittyjä käyttivät myös Tammelan muut kylät. Kojon kylän talojen jatkuvampi historia alkaa 1730-luvulla.

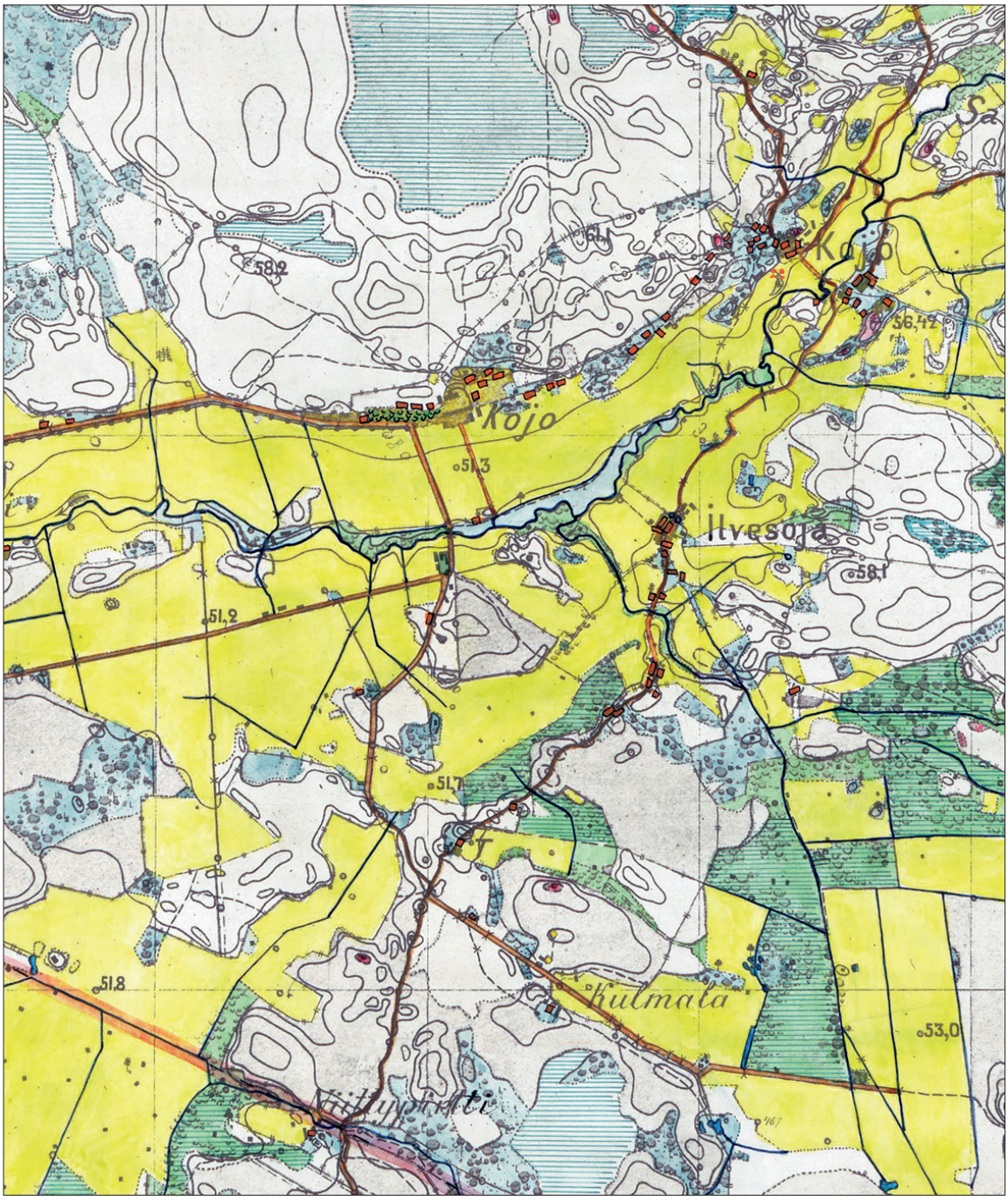
1700-luvulla perustettiin kylän vanhimmat tilat: Iso-Pietilä, Vähä-Pietilä, Ilvesojan Mattila sekä Heikkilä. Vastaavasti 1800-luvulla alueella oli jo kauppa, meijeri ja koulu. Tässä kehityksessä Kojon kartanolla on ollut suuri merkitys.
Alueelle keskeisesti sijoittuva kartano oli silloisen yhdyskuntarakenteen 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. Jossain määrin voidaan sanoa, että kartanon historia on ollut yhtä kuin kylän historia.
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.

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 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 Kulttuurihistoriallisesti arvokkaat alueet ja muinaisjäännökset

Kojon vanhalla kyläalueella ja erityisesti Kojon kartanolla on maakunnallista arvoa rakennettuna kulttuuriympäristönä. Kaava-alueelta ei ole toistaiseksi inventoitu kiinteitä muinaisjäännöksiä tai arkeologisia alueita. Alueen länsipuolelta Koijoen etelärannalta on rekisteröity irtolöytönä kivikautinen tasataltta ja kivikirves (Liite 4, Kaava-alueen kohteet kulttuuriympäristön rekisteriportaalista).

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 van-haa 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 alkujaan 1700 -luvulta peräisin olevaa maatilaa.

Perinteinen kyläasutus oli sijoittunut alueen maisemassa luonteviin paikkoihin. Rakennettiin kuivalle ja kantavalle moreenimaalle; pienilmastollisesti suotuisille etelä- ja länsirinteille sekä metsäsaarekkeille. 1900-luvulla rakentamistarpee-seen kelpasivat myös saviperäiset ja muut huonommat rakennuspaikat erityisesti maanhankintalain (v.1945) myötä. Tällöin alueelle sijoittui paljon uusia asukkaita ns. jälleenrakennuskaudella 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 maata-louden 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 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 alkaen kartanon kukoistuskaudesta 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 (Se 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. Onnela (päärakennus) ja Kortemaa (muut paitsi asuinrakennus).
16. Kankaanpää
17. Koivula (päärakennus)
18. Sillankorva
19. Männistö
20. Lehtimaa (päärakennus)
21. Veikkola (vanha päärakennus /navetta).

2.8 Sosiaalinen ympäristö

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

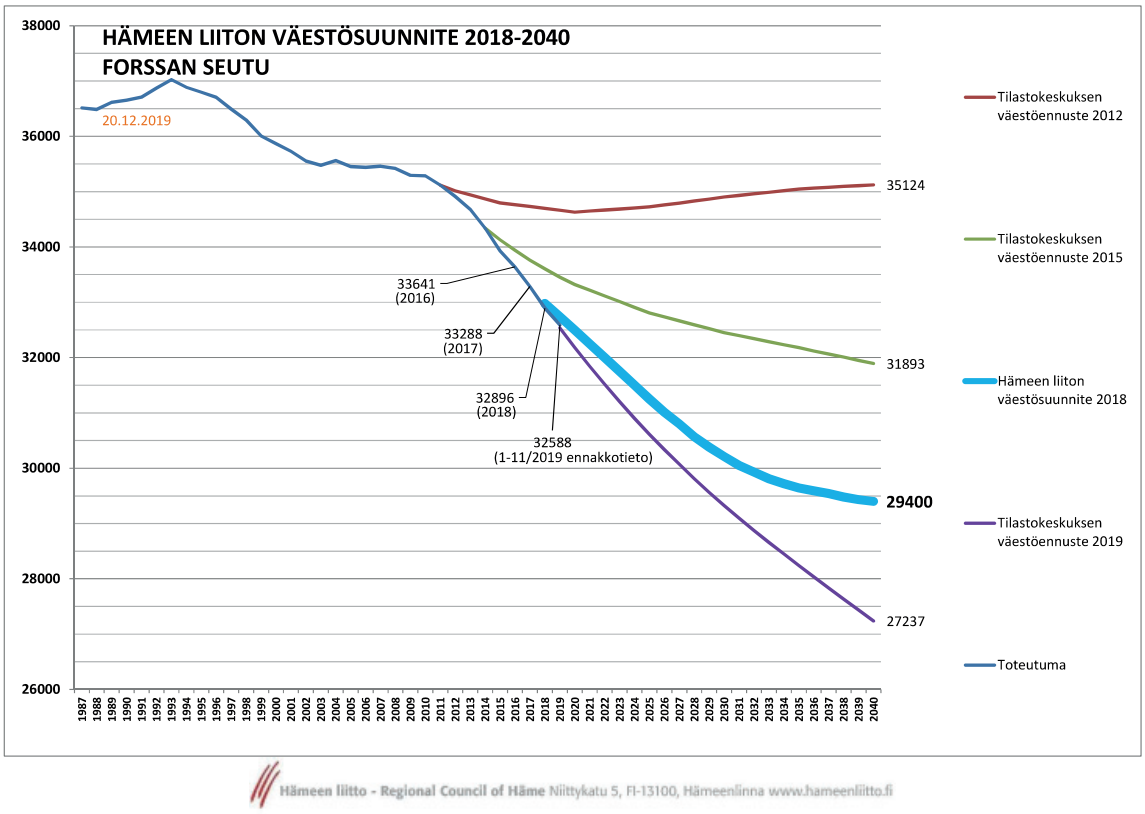
2.9 Väestö- ja työpaikat

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 kulloistenkyyditettävien mukaisesti. Todennäköisesti alueelta muodostuu myös työmatkaliikennettä Forssaan.
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.

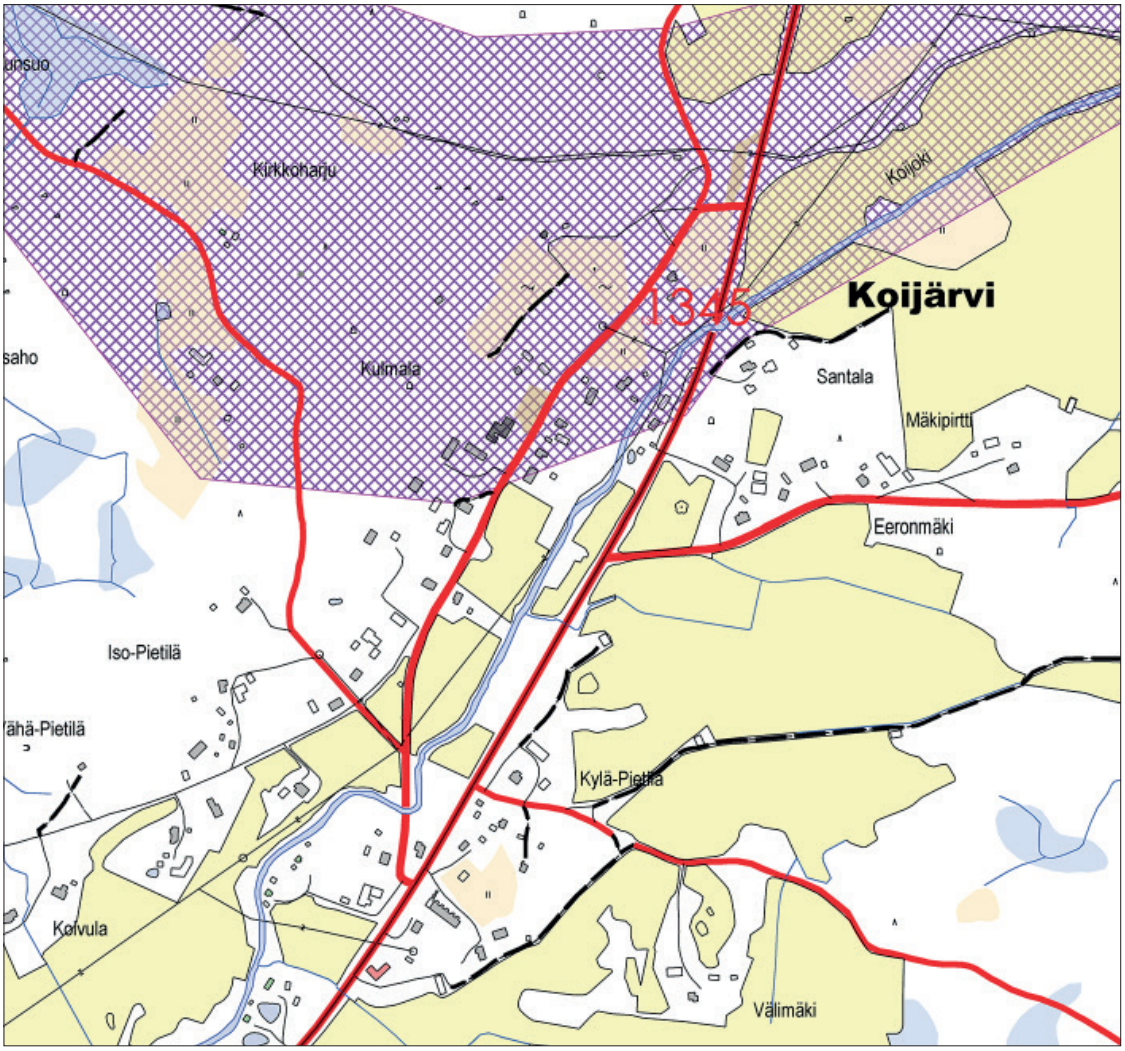
2.14 Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

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

Varsinaisia ympäristöhäiriöitä aiheuttavia toimintoja ei ole kaava-alueella, mutta alueen lähistöllä ympäristöhäiriötä saattavat tuottaa maa-ainesten ottopaikat ja kookas eläintila. Niiden suojavyöhykkeet ovat esitetty osayleiskaavakartassa. Samalla ne määrittävät kaava-alueen pohjois- ja itäosan rajausta.

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.

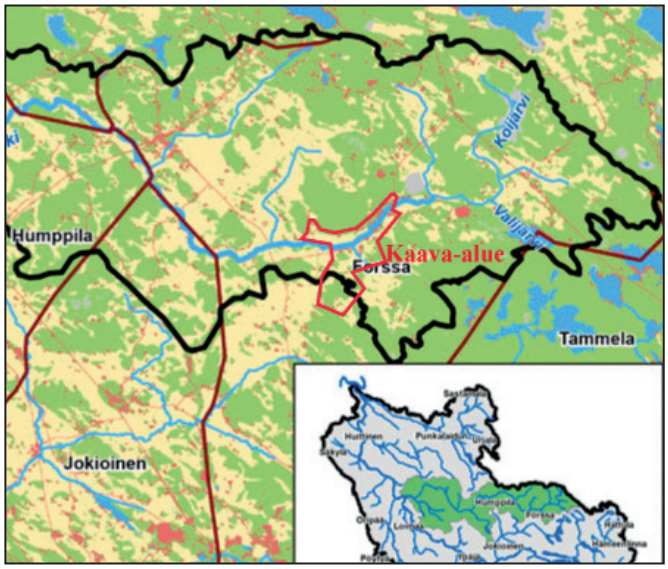


Pohjavesialue kartalla violettina ruudukkona.

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 (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 pahentaa 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

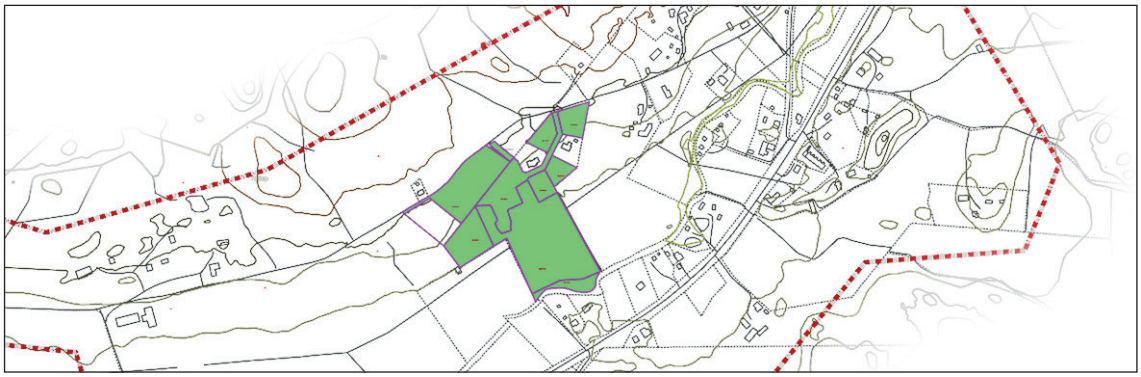
Itse kaava-alueella ei ole maa-ainesten ottoa. Noin kilometrin päässä pohjoiseen kaava-alueen pohjoispäästä sijaitsee kiviaineksen louhintapaikka. Vastaavasti koillisessa, noin 500 metriä kaava-alueen pohjoispäähän nähden, sijaitsee vanha soranottopaikka ja samassa suunnassa noin 850 metrin päässä sijaitsee 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.

2.15 Maanomistus

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



Kaupungin omistama maa sijoittuu yhdistetyn koulu- ja päiväkotirakennuksen ympäristöön

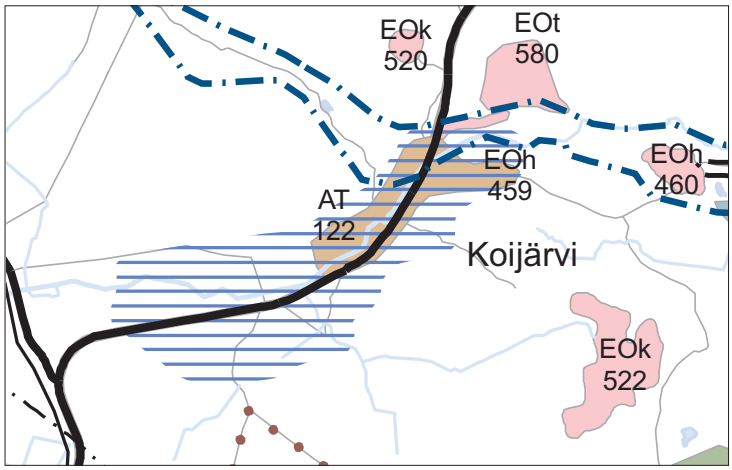
3. SUUNNITTELUTILANNE (LÄHTÖKOHTA)

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.

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

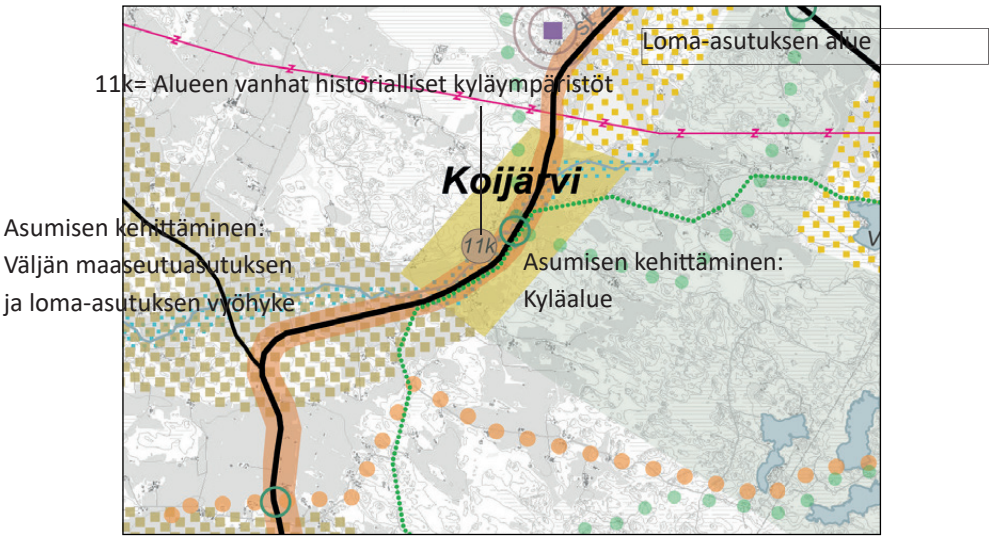
Alueella ei ole voimassa olevia asemakaavoja tai ranta-asemakaavoja.

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.

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.

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.

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

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 asuinkiinteistömäärää 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. 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 tehdään kaavan yhteydessä maisemanhoidon 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 kulttурihistoriallisesti 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 maanomistajien myönteistä suhtautumista. Forssan kaupunki voi edistää omistamansa maan osalta tavoitteita.

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 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 valmistuivat vuonna 2019.
- Osayleiskaavaehdotus tulee nähtäville X.X.2020.

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.

Kaavaluonnoksen nähtävillä oloaikana antoivat kirjallisen lausunnon: 1) Hämeen Elinkeino-liikenne- ja ympäristökeskus (ELY), 2) Museovirasto, 3) Koijärven alueen kylät ry sekä Kojon kyläyhdistys ry (yhdessä), 4) Forssan vanhusneuvosto, 5) Forssan yrittäjät ja 6) Kanta-Hämeen pelastuslaitos.

4.4.4 Yhteenveto luonnosvaiheen lausunnoista ja palautteista

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 liikennevastuualueen 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 suojeltu kohde, kun on kyse useamman osarakenteen 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 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. Samoin tieyhteystarve Koijärventieltä suoraan koulu/päiväkotirakennukselle. Laajemmista liikennejärjestelyistä tullaan keskustelemaan ELY-keskuksen liikenneosaston 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 toivomus 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 Lausunnot kaavan ehdotusvaiheesta

Uudenmaan ELY-keskuksen liikenne ja infrastruktuuri -vastuualue on antanut ennakkolausunnon kaavaehdotuksessa esitetyistä tieyhteys- ja liittymätarpeista Koijärventielle (st 284). Tiivistettynä sen mukaan uuden tieliittymän tekeminen Koijärven koululta ehdotuksessa esitetyllä tavalla ei ole liikenneturvallisuuden kannalta mahdollista ellei järjestetä Koijärventien suuntaista uutta

katuyhteyttä, jonka avulla yhdistetään useat tonttiliittymät. Koijärventien varteen osoitetun kevyenliikenteen väylän osalta ELY-keskus näkee, että merkintä on mahdollinen mutta kunnan tulisi lähtökohtaisesti sitoutua osaltaan väylän kustannuksiin. Tarkemmat perustelut on ennakkolausunnossa. ELY-keskus lausuu kaavasta muilta osin kun kaavaehdotus on nähtävillä.

4.5 Osayleiskaavaratkaisun vaihtoehdot

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

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 kasvaisi lähitulevaisuudessa. Ks. selostuksen kohta *5.4 Mitoitus.*

Kaava-alueelle ei ole erikseen osoitettu alueita loma-asumiselle. Sen sijaan alueella on nyt 35 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 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.

Uuden rakennuspaikan tulee olla pinta-alaltaan vähintään 3000 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 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:

Pienet eläinsuojat ja eläinten ulkotarhat 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. 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 korkeintaan 250 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 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 250 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.

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)*

(0,1) *Suluissa oleva luku tarkoittaa rakennuspaikkakohtaista tehokkuutta: e= 0,1.*

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 alue yhteisömuotoiselle asumiselle, 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.

5.2.2 Palvelualueet **PL** ja **PY**

PL-1: *Lähipalveluiden alue*

Päivittäisessä käytössä olevien, asumisen välittömässä yhteydessä sijaitsevien julkisten tai yksityisten toimintojen aluetta. Ks. Maisemanhoidon ohje.

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

PY: *Julkisten palvelujen alue*

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

5.2.3 Maa- ja metsätalouden alueet **M** ja **MT**

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.

M-1: *Maa- ja metsätalousvaltainen alue*

Määräykset:

Tällä merkinnällä on osoitettu tavanomaiset metsätalousalueet, jolla sallitaan maataloutta palveleva rakentaminen. 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.

Pelto- ja metsäalueen rajapinnan käsittelyyn on kiinnitettävä erityistä huomiota, jotta metsän reuna-alueet säilyttävät perinteisen maisemallisen ilmeensä.

Metsäalueet on kaavassa osoitettu maa- ja metsätalousvaltaisena alueena M-1. Ne sijoittuvat pääosin kaava-alueen pohjois- ja eteläosiin. Koijärventien varressa metsät esiintyvät saarekkeina.

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 rakennusten pihapiiri 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 m^2d). Merkinnällä osoitetaan se alue, jolla on vaikutusta pohjaveden muodostumisalueen veden laatuun tai muodostumiseen.

5.2.8 Maa-ainesten ottoalueet

sv-1: ***Turpeennoston vaikutusalue***

Määräys:

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

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

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 Katu- ja liikennealueet

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

Ohjeellinen uuden yhdystien sijainti

Kaava-alueelle tarvitaan uusien rakennuspaikkojen yhteyteen noin 400 m uutta yhdystietä.

Kevyen liikenteen yhteystarve

Tieliikenteen yhteystarve (Kaavan merkinnät osoittavat ohjeellisen sijainnin)

Kaavaehdotukseen on merkitty Koijärventieltä uusi ajotieyhteystarve koulu- ja päiväkotirakennukselle. Tämän ajotien yhteyteen osoitetaan samalla uusi kevyen liikenteen väylä, jolloin liikkuminen tapahtuu turvallisesti. Kaavaehdotukseen on esitetty myös uusi kevyen liikenteen yhteystarve Koijärventien varteen, joka yltää Rekirikontien liittymästä Kojontien liittymään saakka.

Kyläalueella on nykyisin vain yksi kevyen liikenteen reitti, joka johtaa Koijärventieltä suoraan koulu- ja päiväkotirakennukselle.

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 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 kanssa ja heidän suostumuksen reittien perustamisesta.

5.2.11 Arkeologiset kohteet

Kaava-alueelle ei ole osoitettu kiinteitä muinaisjäännöksiä tai arkeologisia alueita.

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 suojelukohteet

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 viivamerkintäkoodinsa. 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

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) 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.

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.

ALUEVARAUS		P-ALA (ha)	P-A (%)
	Kaava-alue kokonaan:	**472**	100
A-1	Uusi alue yhteisömuotoiselle asumiselle	1,2	0,3
AP-3	Pientaloasumisen alue	32,8	7
	Uusi pientaloasumisen alue	9,4	2
AT-1	Kylämäinen asumisalue	13,5	2,9
	Kyläaluetta täydentävä uusi alue	5,9	1,3
AM-1	Maatilojen talouskeskusten alue	9,4	2
PL-1	Lähipalveluiden alue	2,1	0,4
PY	Julkisten palvelujen ja hallinnon alue	3,5	0,7
EH	Hautausmaa-alue	2,3	0,5
	Hautausmaa-alueen laajentumisalue	0,7	0,2
M-1	Maa- ja metsätalousalue	180,2	38,2
MT-1	Maatalousalue	57	12,1
MA/s	Maisemallisesti arvokas peltoalue	138	29,2
	Muut (tie- ja vesialueet)	15	3,2

Kaava-alueella sijaitsevat peltoalueet ja metsäalueet vastaavat kokonaisaloiltaan jokseenkin toisiaan. Uudet asumisalueet ovat pääosaksi pois nyt metsätalousalueeksi luettavasta alasta.

Maakunnallisten väestöennusteiden pohjalta voidaan olettaa, että osayleiskaavassa kaikki uudelle asumiselle varatut AP- ja AT -alueet eivät ehkä toteudu täysimääräisesti. Kaavaratkaisussa on laskennallisesti varauduttu arviolta 32:een uuteen asuin/rakennuspaikkaan. Se tarkoittaisi kaavan alueelle noin 112 :tä uutta asukasta, jos keskimääräinen asuinkunnan koko on 3,5 as. Kaava-alueen rajaamalla alueella oli vuonna 2018 vakinaisten asukkaiden määrä 164 henkilöä. Asukasmäärän kehityksessä on otettava huomioon myös vapaa-ajan asuntojen muuttaminen vakinaisiksi asunnoiksi tai mahdollisesti päinvastoin, sekä vanhoista asunnoista käytävä kauppa.

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.
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 rakentamistapaohjeella.
Suurin osa osayleiskaavan kohteena olevalle alueelle kaavoitetusta uudesta rakentamisesta on pientalotyyppistä rakentamista. Ympäristölle aiheutuvia haittoja pyritään estämään ohjaamalla uutta elinkeinotoimintaa ympäristöhaittaa tuottamattomaksi.

Kaavamääräyksillä alueen luonnonympäristöä saadaan 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 nykytilasta sekä kaavatyössä asetettuihin tavoitteisiin.
Osayleiskaavan toteutuminen ei muuta merkittävästi Koijärven nykyistä yhdyskuntarakennetta. Alueen vanhimpien peltojen ja niihin liittyvän maiseman säilyttämiseksi Kojon kylätaajamaan on kaavaratkaisussa esitetty varsin vähän täydennysrakentamista. Kojon vanhan kulttuuriympäristön vaalimisella voidaan lisätä viihtyisyyttä ja vahvistaa 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. Kaavaratkaisu tuo parhaimmillaan alueelle noin 32 uutta asuinpaikkaa.
Asuinrakentaminen tulee olemaan väljää pientalomuotoista maaseutuasumista. Asumisen laatuun vaikutetaan sijoittamalla asuinalueet pääosin pienilmastoltaan suotuisille alueille kuten

esim. kuiville ja aurinkoisille rinteille. Vastaavasti pohjoisrinteet sekä hallanarat, alavat ja kosteat alueet on jätetty pääosin rakentamisen ulkopuolelle.

6.1.3 Työpaikkoihin ja elinkeinotoimintaan

Alue on ollut perinteisesti maatalousaluetta, joten maatalouteen kyteytyvä toiminta nähdään jatkossakin alueen suurimpana työllistäjänä. Alueelle on kaavoitettu uusia rakennuspaikkoja, joissa laajempi elinkeinotoiminta on mahdollista. Osayleiskaavalla on myös edistetty maatalouden vanhojen tuotantotilojen ja tilakokonaisuuksien ottamista muuhun uusimuotoiseen elinkeinotoimintaan. Tässä suhteessa elinkeinotoiminnan edellytykset ovat parantuneet alueella.

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 joitakin 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. 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 maisemallisesti 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 osayleiskaavaratkaisulla huomiotu arvokkaan rakennetun kulttuuriperinnön siirtyminen tuleville sukupolville.

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 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 viheraluevarauksia 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 Liikenteelliset vaikutukset

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 esitetty kevyen liikenteen yhteys(tarve) Koijärventien varteen mahdollistaisi turvallisemman kevyen liikenteen seututiellä. Vastaavasti esitetty ajotieyhteys Koijärventieltä koulu- ja päiväkotirakennukselle rauhoittaisi liikennettä Pukkilantiellä, joka on myös yksityistie.

6.7 Vaikutukset yhdyskuntatalouteen

Forssan kaupungin kannalta suurimmat investoinnit on alueella jo tehty: vesi- ja viemäriverkoston sekä koulu- ja päiväkotirakennuksen rakentaminen. Uuden tieyhteyden rakentaminen kyseiseltä rakennukselta seututielle (Koijärventie) vaatii suurehkoja investointeja, koska olisi rakennettava myös auto- sekä kevyenliikenteen käsittävä uusi silta. Tiettyjen uusien rakennuspaikkojen käytettävyyden vuoksi on rakennettava yhteensä noin 430 metriä yhdystietä.

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 pintaloasumiselle 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 sekä jo rakennetun vesi- ja viemäriverkkoyhteyden jatkamisen.
Alueella ei ole tehty maaperätutkimusta, vaan kukin maanomistaja / rakentaja on velvollinen sevittämään 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.

FORSSAN TEKNINEN JA YMPÄRISTÖTOIMI
MAANKÄYTÖN SUUNNITTELU

Forssa 24.2.2020

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.

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

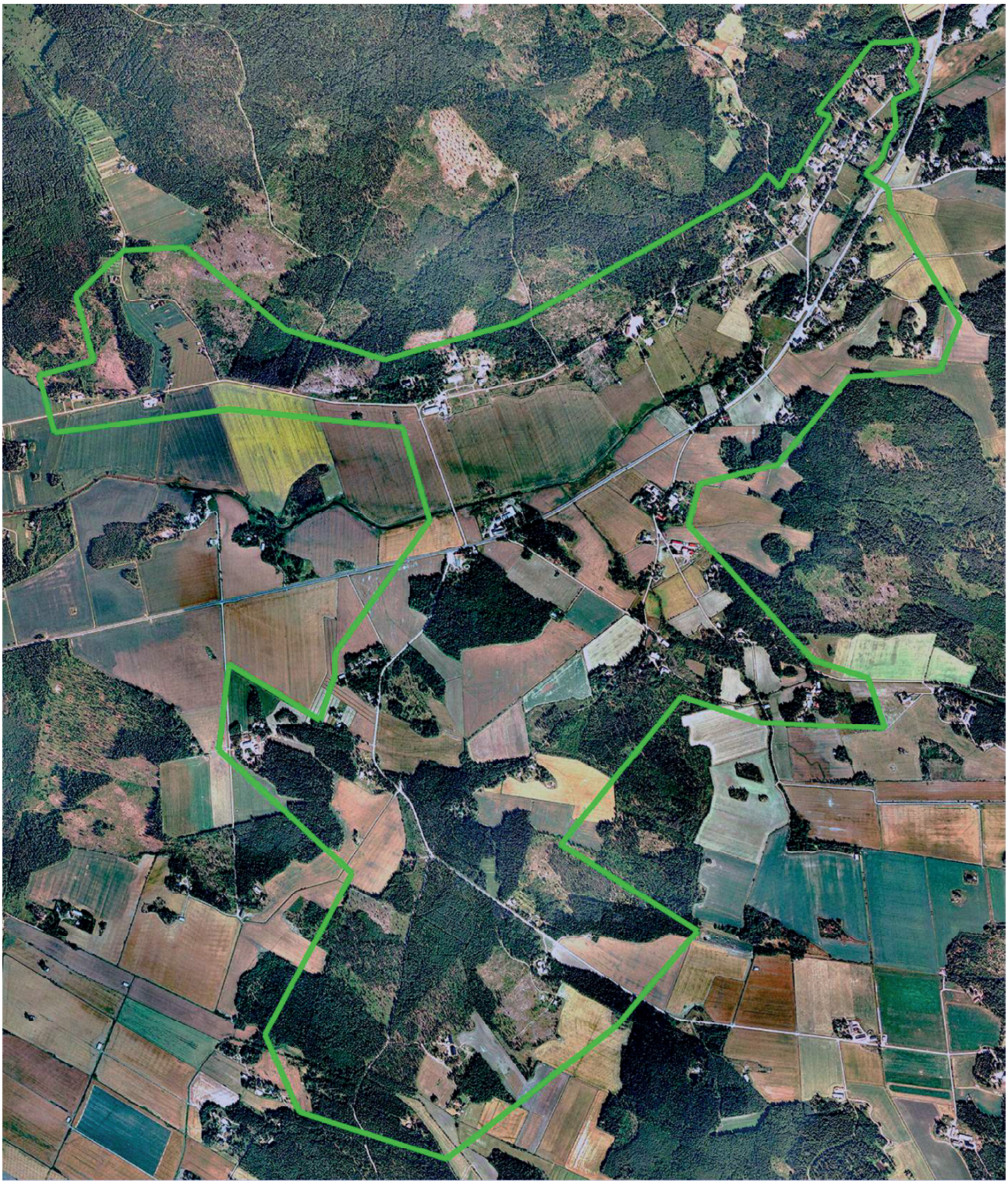
8. Selostuksen liitteet

1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (5 s.)
2. Osayleiskaavakartta ja -määräykset (6 s.)
3. Kaava-alueen arkeologiset kohteet kulttuuriympäristön rekisteri-portaalista (1 s.)
4. Koijärvelle v. 2011 rakennettu vesi- ja jätevesiviemäriverkosto opaskartalla

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

KOJO OSAYLEISKAAVA

FORSSAN KAUPUNKI MAANKÄYTÖN SUUNNITTELU



Aluerajaus ortoilmakuvassa

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

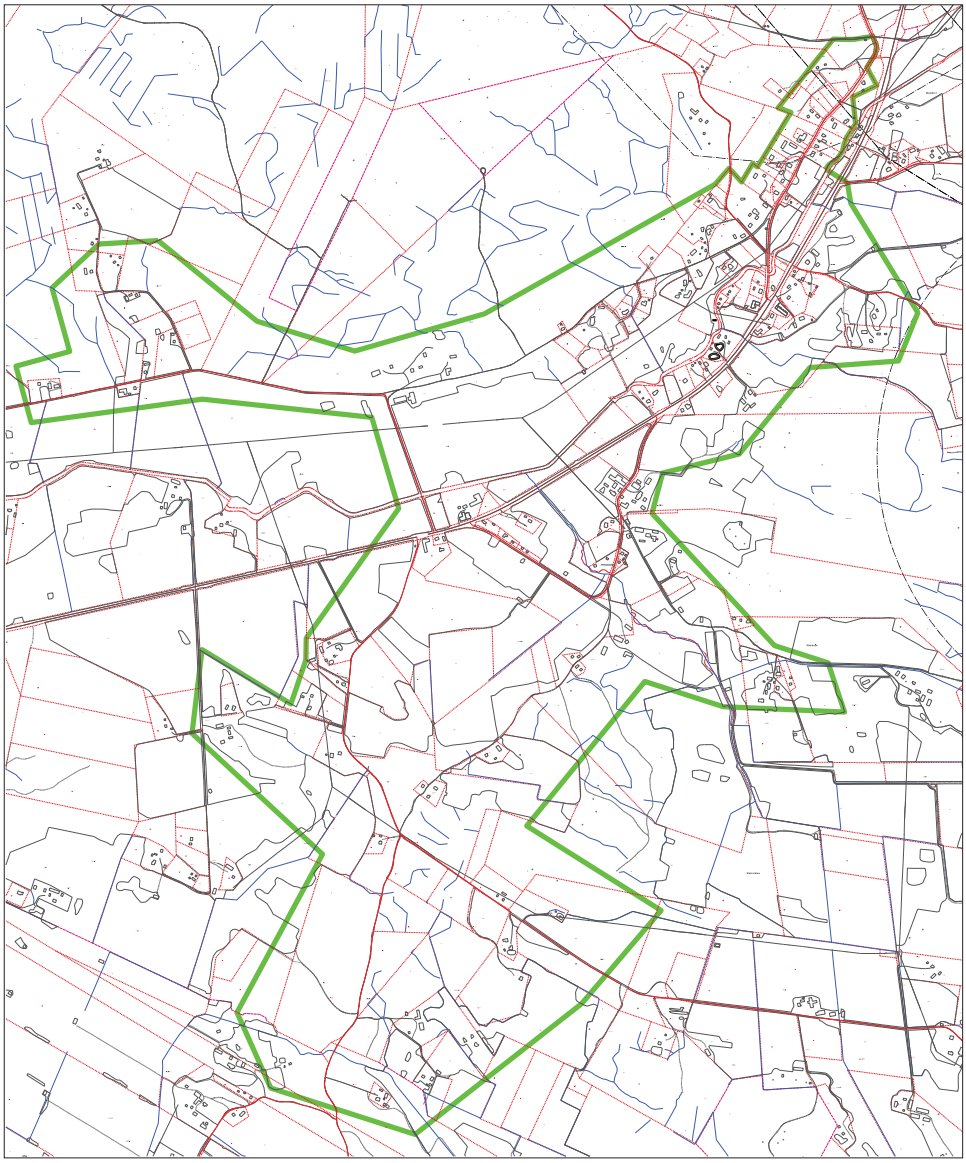
KOJO OSAYLEISKAAVA

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

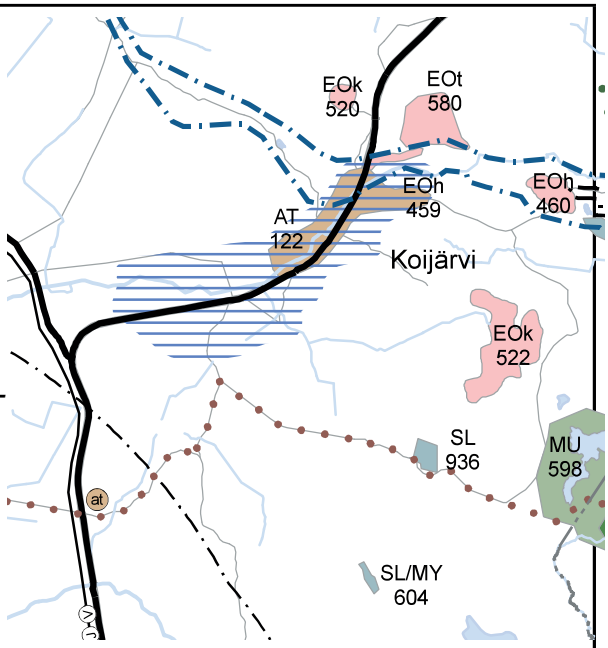
Kaavoitus tilanne

Koijärven alueella ei ole yleiskaavaa. Maakuntakaavassa 2040 on osalle kaava-aluetta osoitettu merkintä:

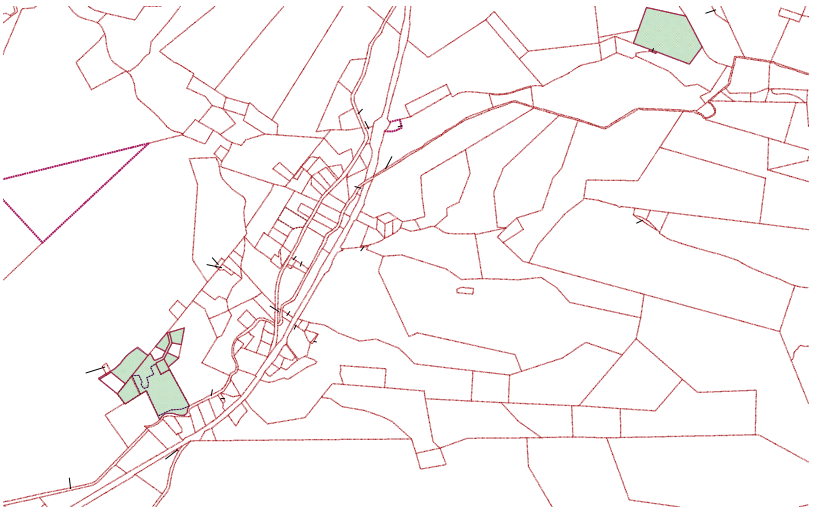
AT (ruskea alue): ***Kylämäisen asutuksen alue.*** *Alueen suunnittelussa on huomioitava kulttuurihistorialliset ja maisemalliset piirteet sekä edistettävä alueen omaleimaisuuden säilymistä.*

Sinisen vaakaviivoituksen alue
= Maakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö.

Sininen pistekatkoviiva
=Tärkeä (1 lk) vedenhankintakäyttöön soveltuva pohjavesialue .



Maanomistus-tilanne

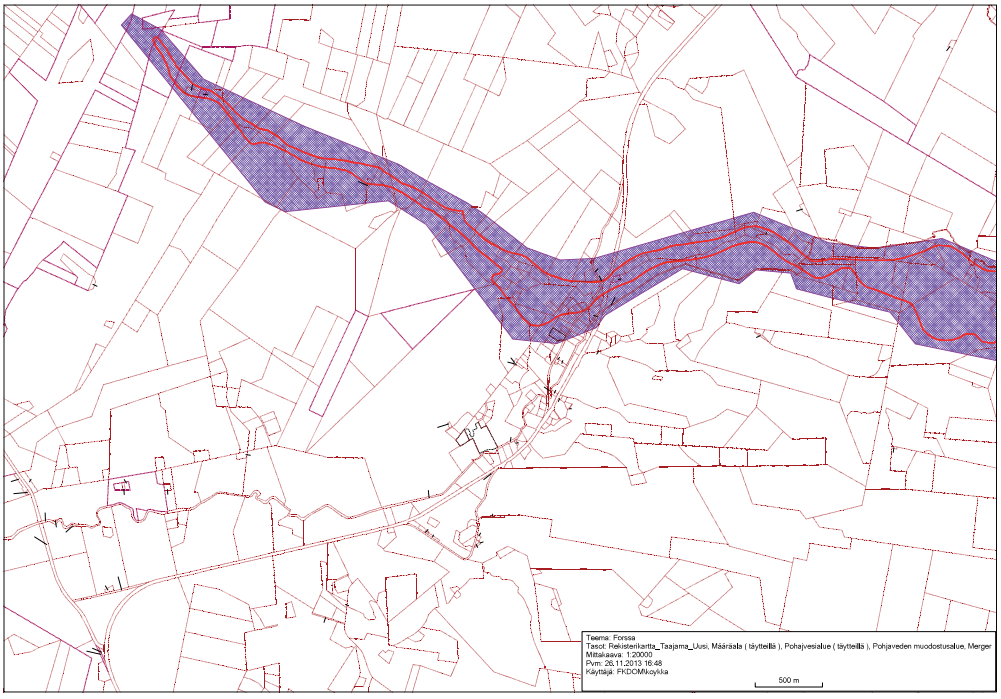


Kaavoitettava alue on pääosin yksityisessä omistuksessa. Kaupungin maanomistus vihreällä.

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)
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

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.
Tehdyt selvitykset: Pohjavesialue	 **Forssan seudun pohjavesialueiden suojelusuunnitelma.** FCG suunnittelu ja tekniikka Oy. Raportti. Forssan vesihuoltoliikelaitos 2017.
Vaikutus-alue	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§ kevät 2020	MRL 200§ kesä 2020

Osalliset: *viranomaiset ja yhteisöt*	Osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja vireille tulosta tiedottaminen	Tilaisuus mielipiteen esittämiseen kaavaa valmisteltaessa	Virallinen nähtävilläolo **30 päivää**	Voimaantulo
Hämeen ELY-keskus	tiedoksi	lausunnolle	lausunto	tiedoksi
Uudenmaan ELY-keskus	tiedoksi		lausunto	
Museovirasto tai Alueellinen vastuumuseo	tiedoksi	lausunnolle	lausunto	

Kunnan viranomaistahot				
Koijärven alueen jätevesiosuuskunta	tiedoksi	neuvottelu tarvittaessa		tiedoksi
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	
Forssan Verkkopalvelut OY/Vapo	tiedoksi			tiedoksi
Forssan vesih. liikelaitos	tiedoksi	neuvottelu tarvittaessa		tiedoksi

Kuntalaiset ja yhteisöt				
Omistajat, vuokranhaltijat	kuulutus	tiedoksi kirjeellä, neuvottelut, kuulutus	kuulutus neuvottelu tarvittaessa	kuulutus
Forssan yrittäjät	kuulutus	lausunto		
Naapurit	kuulutus	tiedoksi kirjeellä kuulutus	kuulutus	kuulutus
Kyläyhdistys	kuulutus	Yleisötilais., kuulutus	kuulutus	kuulutus
Muut kuntalaiset	kuulutus	kuulutus	kuulutus	kuulutus

Tavoitteellinen aikataulu	OAS / MRL 63§ Joulukuu 2013	LUONNOS/MRL 62§ syksy 2016	EHDOTUS/ MRL 65§ kevät 2020	MRL 200§ kesä 2020

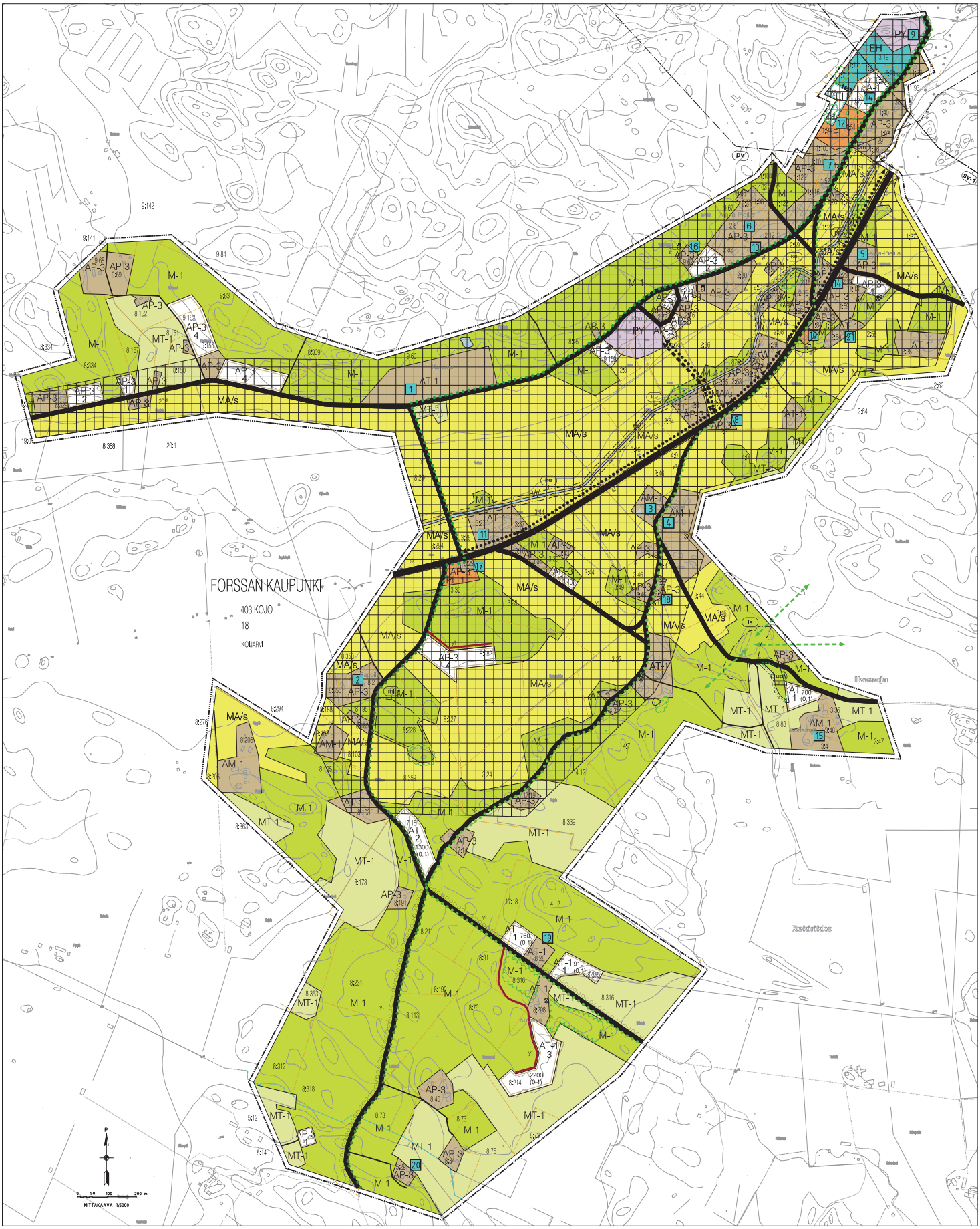
Forssa 05.07.2016, 15.11.2016

Sirkka Köykkä
kaupunginarkkitehti

Forssa 24.2.2020 (päivitys)

Tuomo Hirvonen,
vs. kaavoitusarkkitehti

Liite 2: Osayleiskaavakartta, - merkinnät ja määräykset



Kojo osayleiskaavakartta, EHDOTUS

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

OSAYLEISKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET:

Yleiset määräykset:

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

Uuden rakennuspaikan tulee olla pinta-alaltaan vähintään 3000 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 ja eläinten ulkotarhat:
Pienet eläinsuojat ja eläinten ulkotarhat 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. Rakennukset voivat palvella maatilamatkailua tai muuta yritystoimintaa.

AP-3 Pientaloasumisen alue

Alue on varattu 1-2 -asuntoisten erillispientalojen rakentamiseen.
Alueen yksittäiselle rakennuspaikalle voi sijoittua asumista ja sitä palvelevaa rakentamista korkeintaan 250 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 250 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.
Elinkeinotoiminnan ensisijainen sijoittumiskohde on olemassa oleva rakennuskanta, kuten maatilojen tilakeskusten tuotantorakennukset.

AT-1
X

Kyläaluetta täydentävä uusi asumisalue
(Merkinnässä luku X osoittaa rakennuspaikkojen enimmäismäärän).

Määräykset
Alueelle voi sijoittua asumista ja maatalouselinkeinoa harjoittavaa toimintaa sekä muuta ympäristöön sopivaa ympäristöhaittaa aiheuttamatonta elinkeinotoimintaa.

1800
(0,1)

Merkityn alueen (e=0,1) ohjeellinen kokonaisrakennusoikeus (Ke-m2)
Suluissa oleva luku tarkoittaa rakennuspaikkakohtaista tehokkuutta: e= 0,1.

A-1

Uusi alue yhteisömuotoiselle asumiselle, 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.

PL-1

Lähipalveluiden alue

Päivittäiskäytössä olevien, asumisen välittömässä yhteydessä sijaitsevien julkisten tai yksityisten palvelutoimintojen aluetta. Ks. Maiseman hoidon ohje.

PY

Julkisten palveluiden alue

M-1

Maa- ja metsätalousvaltainen alue

Määräykset:

Alueella sallitaan maataloutta palveleva rakentaminen.
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.

Pelto- ja metsäalueen rajapinnan käsittelyyn on kiinnitettävä erityistä huomiota, jotta metsän reuna-alueet säilyttävät perinteisen hoidetun maisemallisen ilmeensä.

MT-1 Maatalousalue

Määräykset:
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

Määräykset:
Peltoalueita, joiden säilyminen maatalouskäytössä on 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

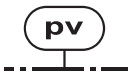
EH Hautausmaa-alue

Hautausmaata ja siihen liittyviä rakennuksia varten varattu alue

EH Hautausmaa-alueen laajentumismahdollisuus
ks. Maiseman hoidon ohje.

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.

Ohjeellinen uuden yhdystien sijainti

Kevyen liikenteen yhteystarve

Tieliikenteen yhteystarve
Merkintä osoitaa ohjeellista sijaintia.

Seututie

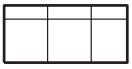
Yhdystie

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 hoidonohje ja rakentamistapaohje.

5 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)
Puustoinen kaistale, leveys vähintään 30m.
Ks. Maiseman hoidon ohje

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

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

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

pm
Paikallisesti merkittävä perinnemaisema
Ks. Maiseman hoidon ohje

ml
Metsälaidun -perinnemaisema
Hoidetaan laiduntamalla

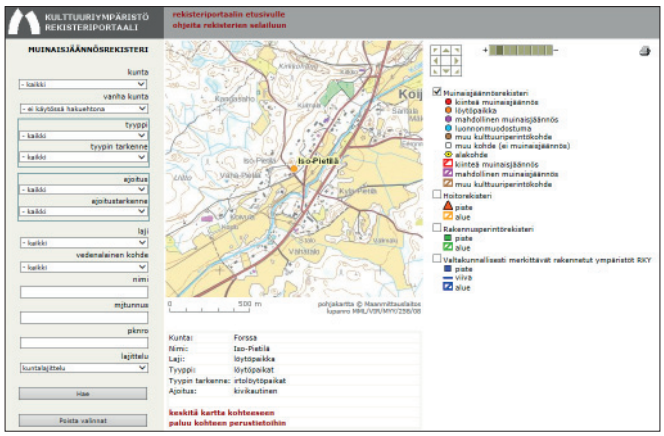
ke
Kehittämisalue
Hule- ja tulvavesien aiheuttamien haittojen vähentämiseen ja luonnon monimuotoisuuden sekä virkistyskäytön edistämiseen tähtäävä suojavyöhyke. Vyöhykkeen rajaus mitataan joen keskimääräisen vedenkorkeuden rajapinnasta. Ks. Maiseman hoidon ohje.

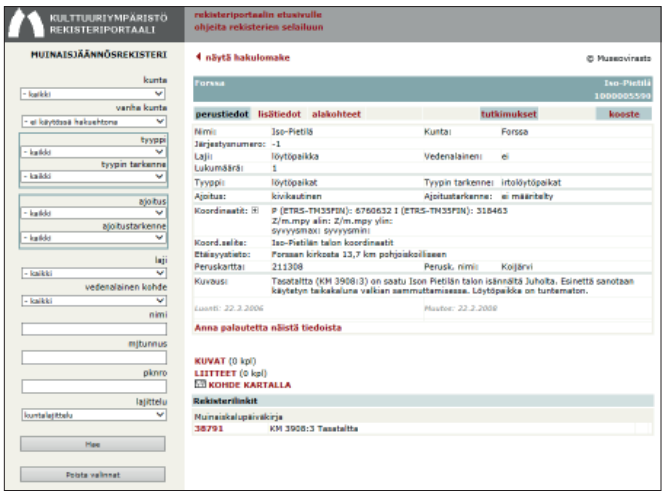
Lä Lähde
Lähteen luonnontilan vaarantaminen on kielletty (Vesilaki 27.5.2011/587, 11§)
Ks. Maiseman hoidon ohje.

Säilytettävä jalavakujanne
Ks. Maiseman hoidon ohje

⊗ Säilytettävä kookas maisemapuu
Ks. Maiseman hoidon ohje

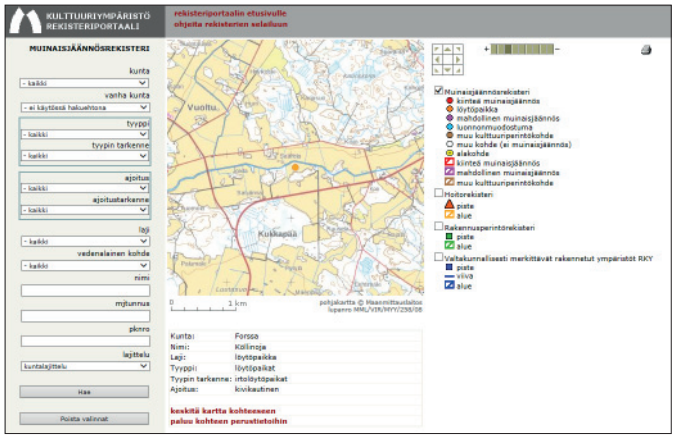
LIITE 3. Kaava-alueen arkeologiset kohteet kulttuuriympäristön rekisteriportaalista

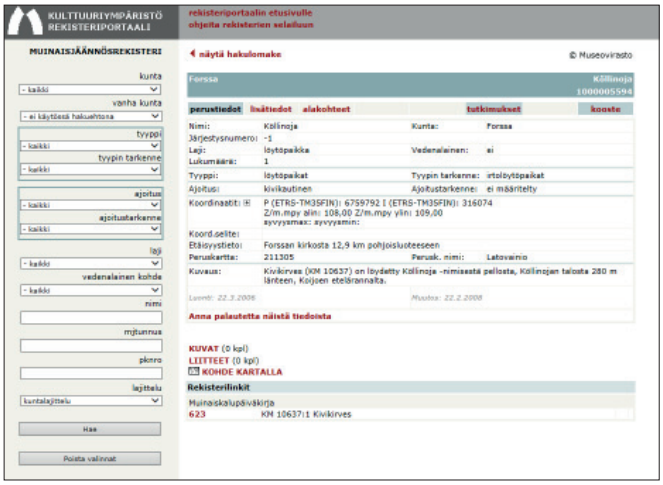




Irtolöytönä alueelta saatu Ison Pietilän talon isännältä tasataltta, jonka ajoitukseksi on määritelty kivikautinen.

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