FORSSAN KAUPUNKI

403 KOJON KYLÄ

KOJO OSAYLEISKAAVA

MITTAKAAVA 1:5000

24.2.2020

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.

FORS — Kaupungin nimi

KOJO — Kaupunginosan nimi ja numero

Kaava-alueen rajaus
Viiva sijoittuu noin 15 metriä kaava-alueen rajauksen ulkopuolelle

pv — 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.

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

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

Kehitettävä tieosuus

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

yt — Ohjeellinen uuden yhdystien sijainti

Kevyen liikenteen yhteystarve
Merkintä osoittaa ohjeellista sijaintia

Kevyen liikenteen reitti

st — Seututie

yt — 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

FORSSAN KAUPUNKI Maankäytön suunnittelu		
OSAYLEISKAAVA	KOJO	Ehdotus 1 : 5000
Forssassa 24.2.2020		
Kaavoitusarkkitehti		Tuomo Hirvonen
Kaupunginarkkitehti		Sirkka Köykkä
Osayleiskaavan pohjakartan hyväksynyt Kaupungingeodeetti		Aki Härmä
Tämän kaavan Forssan kaupunginvaltuusto on xxx -kuun xx päivänä 2020 pöytäkirjan xx §:n kohdalla hyväksynyt. Forssan kaupungin keskushallinnossa Kaupunginsihteeri		Matti Pietilä
XXX	KOJO	24.2.2020
	Kv xx.xx.2020 § xx	Voim. xx.xx.xxxx