

Lahti



Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Kaavatunnus Y-206
Rantaosayleiskaava
Arrajärvi ja Arrajoki

12.5.2025

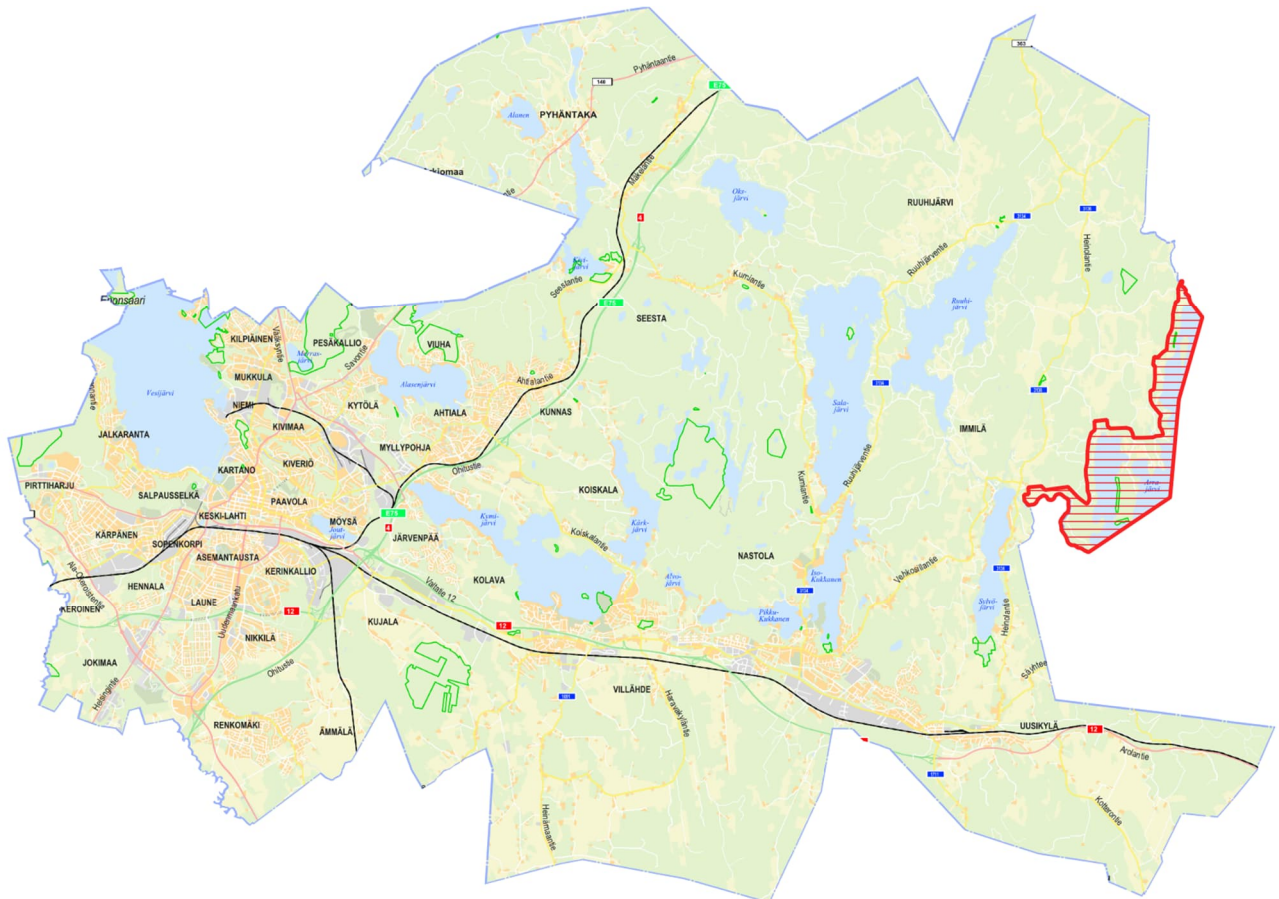
Alueidenkäyttölain 63 §:n mukainen osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS), joka koskee Arrajärven ja Arrajoen rantaosayleiskaavaa Y-206

ALOITE/HAKIJA

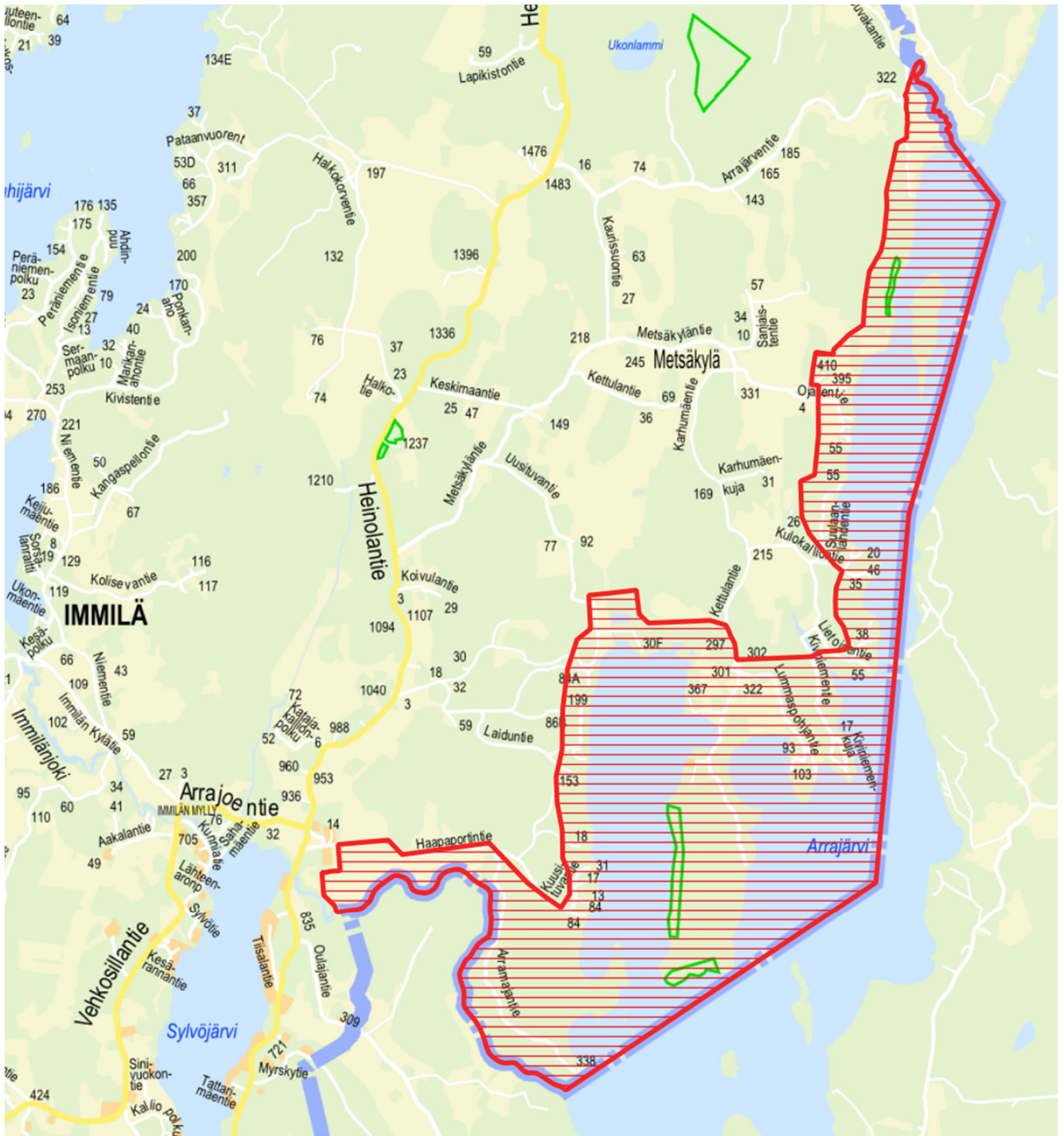
Rantaosayleiskaava laaditaan kaupungin aloitteesta.

SUUNNITTELUALUE

Suunnittelualue sijaitsee Immilän (39) ja Ruuhijärven (38) kaupunginosissa. Matkaa Lahden keskustasta tietä pitkin alueelle on yli 30 km. Suunnittelualue käsittää Arrajärven ja Arrajoen ranta-alueet Lahden kaupungin alueella. Suunnittelualue rajautuu Lahden kaupungin ja litin kunnan väliseen rajaan. Suunnittelualue käsittää mm. Arramajantien, Kuusituvantien, Ropsilantien, Laiduntien, Järvenrannantien, Uusituvantien, Lummaspohjantien, Kiviniementien, Lietojantien, Kuloalliontien, Suulaanlahdentien ja Ojasentien varrella olevat ranta-alueet.



Kuva 1. Kaavakohteen sijainti opaskartalla.



Kuva 2. Kaava-alueen raja-alue opaskartalla punaisella.

KAAVATYÖN TARKOITUS

Rantaosayleiskaavan tarkoitus on laatia Arrajärven ja Arrajoen ranta-alueille yleiskaavatasoinen kaava, jolla ohjataan alueen maankäyttöä ja rakentamista alueidenkäyttölain (AKL) 72 §:n mukaisesti. Kaavalla ratkaistaan ranta-alueen rakennusoikeudet rakennuspaikkakohtaisesti ja osoitetaan rakentamisesta vapaaksi jäävät ranta-alueet. Kaavalla ohjataan vapaa-ajan asumista ranta-alueella. Kaavalla ei ohjata taustamaaston rakentamista, eikä kaavalla mitoiteta taustamaaston rakennusoikeuksia. Kaavan perusteella voidaan myöntää rakentamislupa AKL 72 §:n mukaisesti.

LÄHTÖTIEDOT

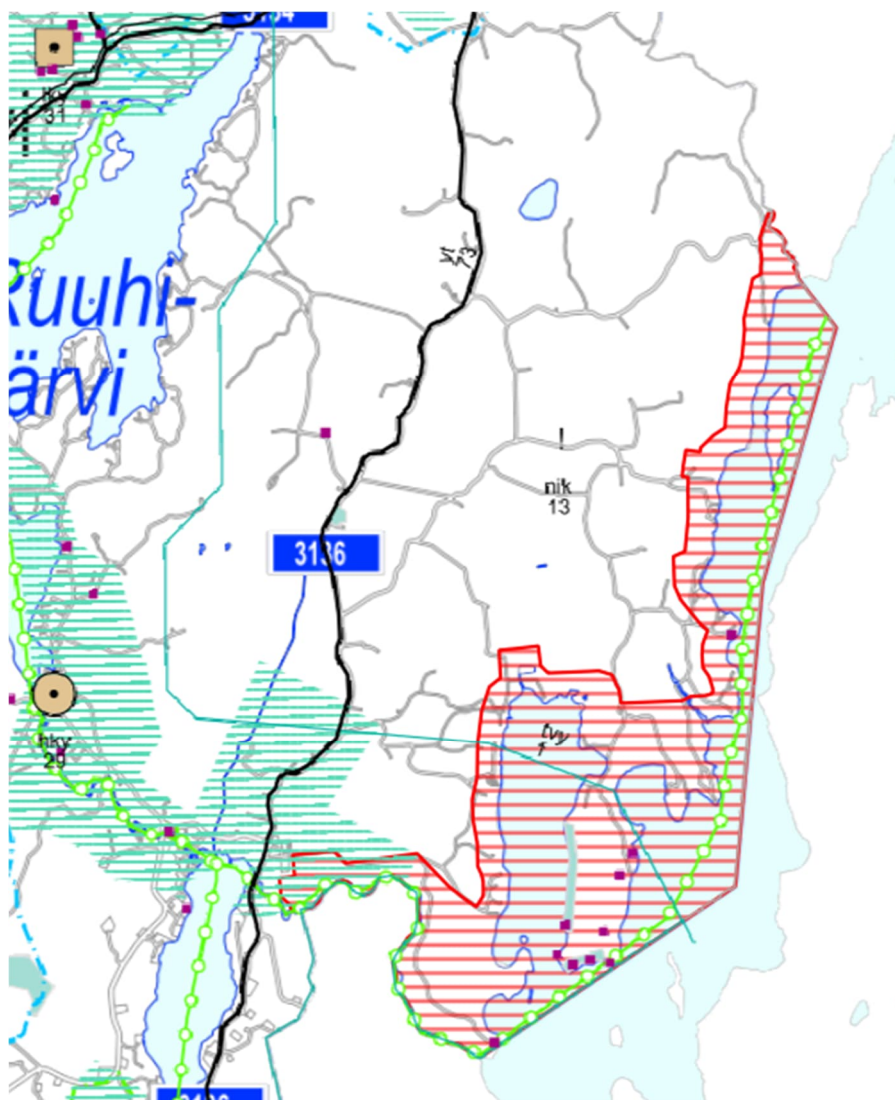
Aluetta koskevat seuraavat voimassa olevat kaavat ja suunnitelmat:

Maakuntakaava

Päijät-Hämeen maakuntakaava 2014 on tullut voimaan maankäyttö- ja rakennusasetuksen 93 § mukaisten kuulutusten myötä 14.5.2019.

Suurin osa suunnittelualueesta on maakuntakaavassa osoitettu maaseutumaiseksi alueeksi. Immilän kylän ja Arrajärven kartanon alue kulttuuriympäristön tai maiseman kannalta maakunnallisesti arvokas alue. Kilpisaareen ja Kovalahden rannalle on merkitty muinaismuistokohteita. Arrajoella ja Arrajärvellä kulkee kaavaan merkitty melontareitti. Maakuntakaavaan on lisäksi merkitty merkitykseltään seudullisen tuulivoima-alueeseen liittyvä merkintä.

litin puolella on voimassa Kymenlaakson maakuntakaavat siihen asti, kunnes uusi valmistelussa oleva Päijät-Hämeen maakuntakaava saa lainvoiman.



Kuva 3. Ote voimassa olevasta maakuntakaavasta 2014. Kaava-alueen raja-
us on kaavakartalla punaisella viivarasterilla.

Päijät-Hämeen maakuntakaava 2060 laadinta on vireillä. Kaavatyöhön liittyen on valmistunut Päijät-Hämeen rakennettu kulttuuriympäristö selvitys sekä Päijät-Hämeen maisemaselvitys.

Yleiskaava

Alueella on voimassa Lahden yleiskaava 2035 (Y-205) (kv 9.12.2024 § 128), joka sai lainvoiman 12.2.2025. Arrajoen varrella on osittain lisäksi voimassa Uudenkylän osayleiskaava.

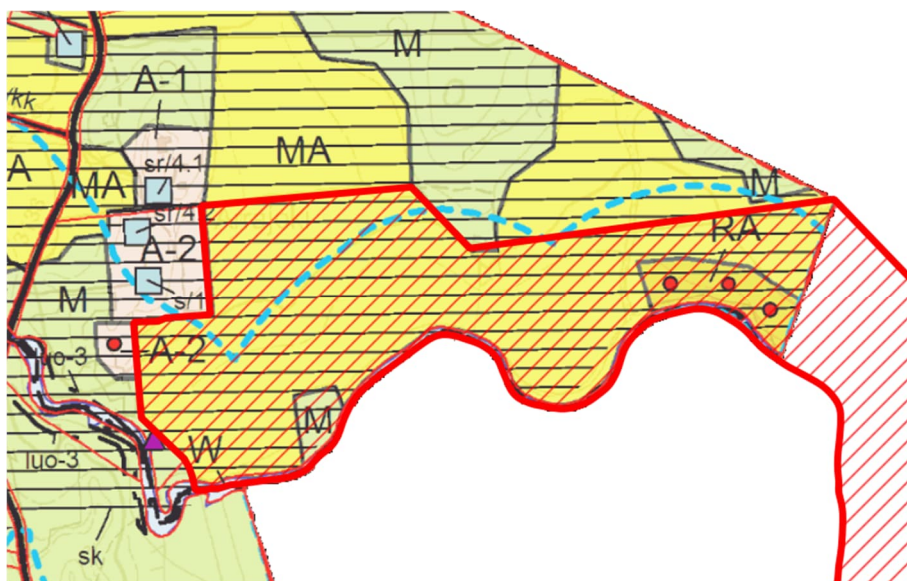
Lahden yleiskaavassa 2035 (Y-205) suurin osa suunnittelualueesta on osoitettu maa- ja metsätalousalueeksi (M). Arrajärven kartanon peltoalue on osoitettu maisemallisesti arvokkaaksi peltoalueeksi (MA) sekä Lahden yleiskaavassa, että Uudenkylän osayleiskaavassa. Lisäksi maisemallisesti arvokkaita peltoja on osoitettu Torakallion, Arrastien ja Arrajärven tilojen alueille. Maisemallisesti arvokkaat peltoalueet aluerajaukset sisältävät myös maatila- ja hajarakennuspaikkoja. Alueiden säilyminen avoimina ja viljelykäytössä on maisemakuvan kannalta tärkeää.

Arrajoen kartanon alue Lahden yleiskaavassa osoitettu maakunnallisesti arvokkaaksi maisema-alueeksi. Alueella on myös paikallisia maisemallisia ja rakennetun kulttuuriympäristön arvoja. Arrastien ja Arrajärven tilat ovat paikallisesti arvokkaita rakennetun kulttuuriympäristön kohteita.

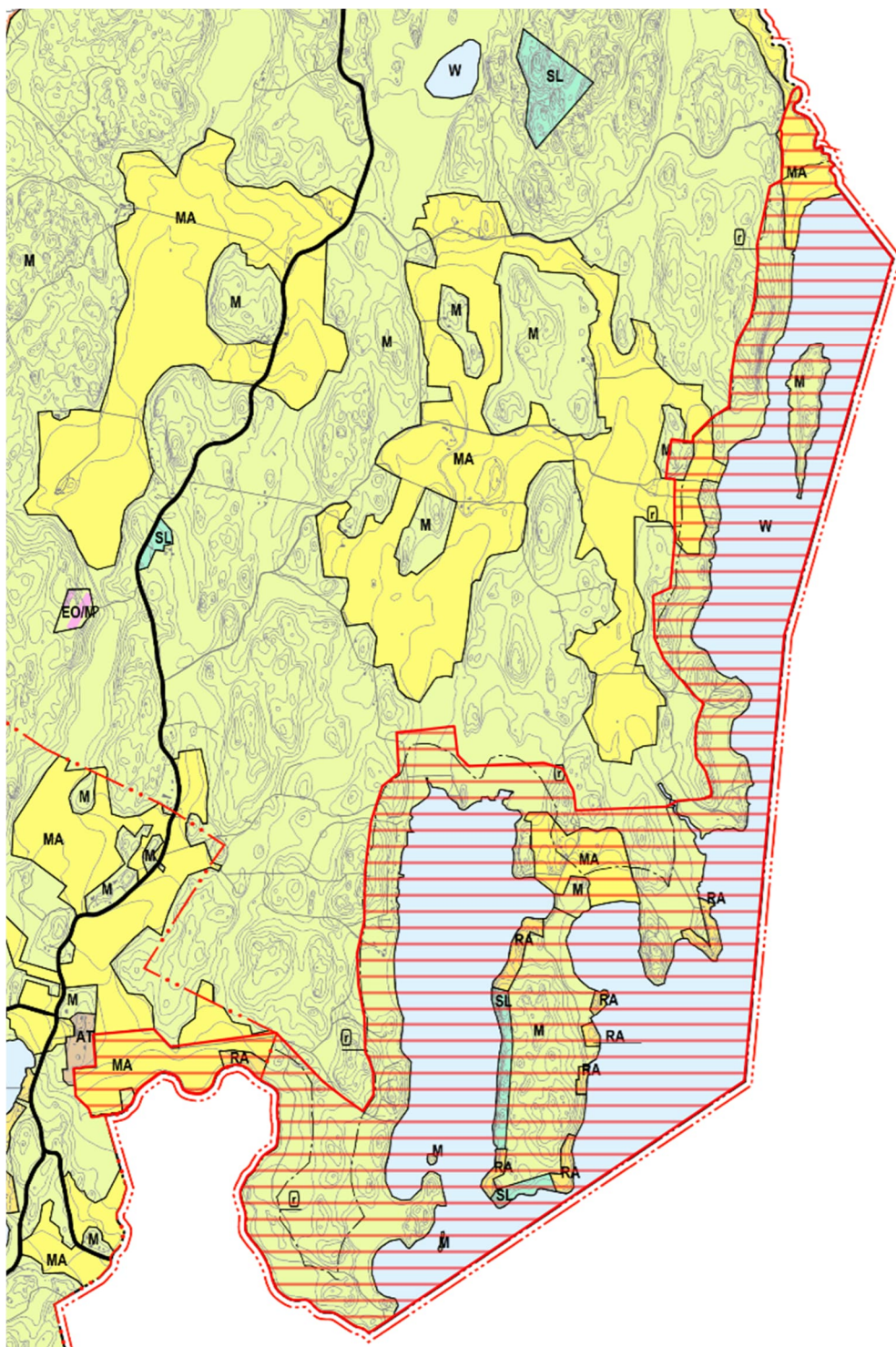
Ranta-asemakaavoilla kaavoitetut vapaa-ajanasumisen paikat on yleiskaavassa osoitettu loma-asuntoalueina (RA) Kilpisaaressa ja Kiviniemessä. Arrajoen varressa on Uudenkylän osayleiskaavassa mitoitettu kolme lomarakennuspaikkaa (RA), jotka näkyvät myös Lahden yleiskaavassa.

Lahden yleiskaavassa Kilpisaaressa on kaksi luonnonsuojelualueutta (SL), sekä useita muinaismuotomerkintöjä. Kovalahden rannalle ja Arrajoen suulle, Arramajan lähelle on lisäksi merkitty muinaismuistokohde. Arrastienvuoren kalliojyrkänteiden kohdalla on luonnonsuojelulain nojalla suojeltu luontotyyppi.

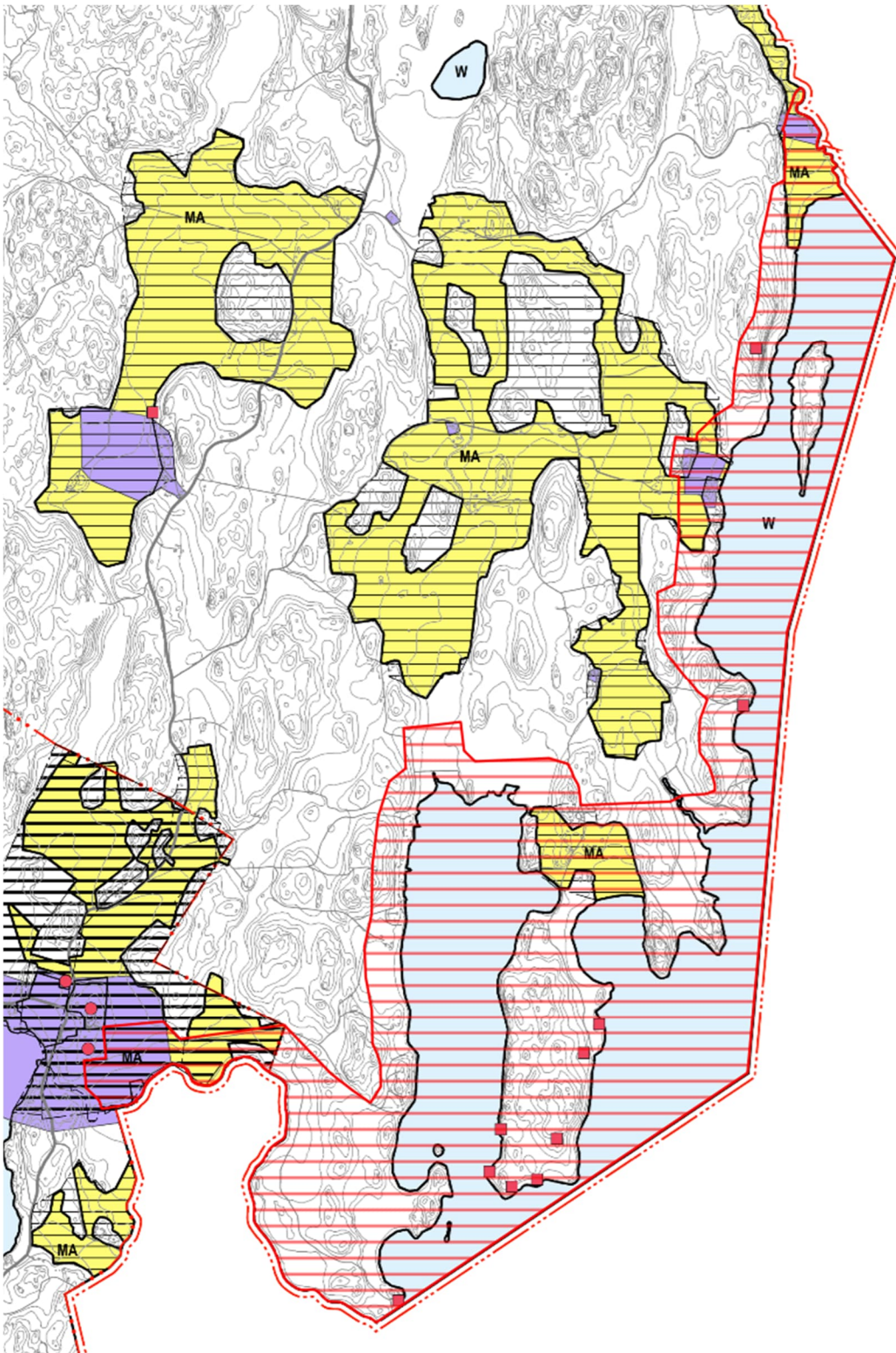
Lahden yleiskaavassa on osoitettu viivalla ranta-alue (r) ja kaavamerkinnän kaavamääräyksen mukaan Arrajärven ja Arrajoen ranta-alueen maankäyttö tulee tarkastella yksityiskohtaisemmalla kaavalla. Ranta-alueella on muu kuin AKL 72 §:n 3 mom. mukainen rakentaminen kielletty. Ranta-alueen laajuus on noin 200 m rantaviivasta mitattuna.



Kuva 4. Ote Uudenkylän osayleiskaavasta. Kaava-alueen rajausta on kaavakartalla punaisella rasterilla.



Kuva 5. Ote Lahden yleiskaavasta 2035 (Y-205) kartta 1: Kestävä yhdyskuntarakenne. Kaava-alueen raja on kaavakartalla punaisella rasterilla.



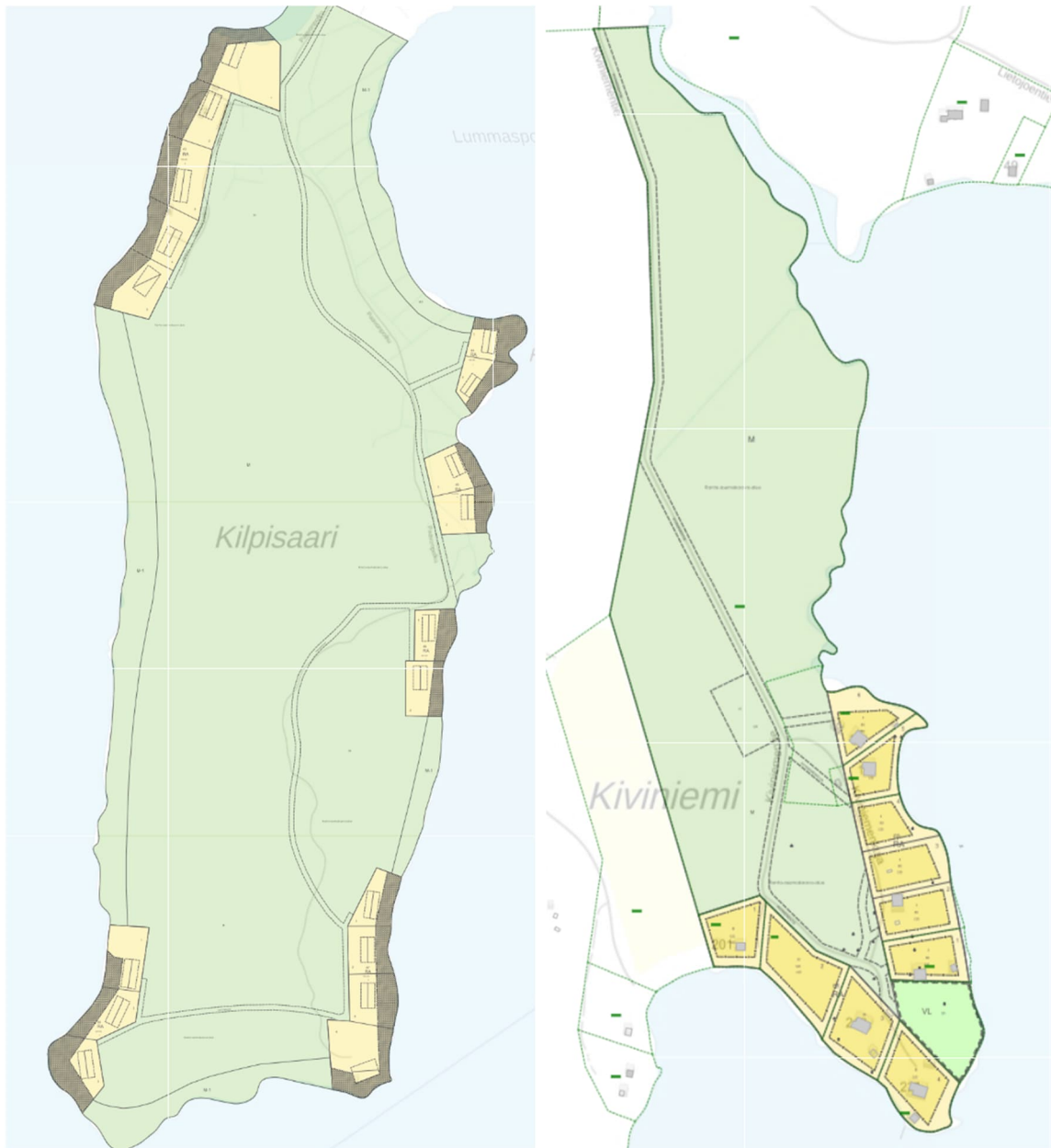
Kuva 6. Ote Lahden yleiskaavasta 2035 (Y-205) kartta 2: Kulttuuriympäristö. Kaava-alueen raja on kaavakartalla punaisella rasterilla.

litin puolella on voimassa Kymijoen-Mankalan rantayleiskaava, joka ohjaa rantarakentamista Arrajärven ja Arrajoen ranta-alueella.

Ranta-asemakaava

Suunnittelualueella on kaksi voimassa olevaa ranta-asemakaavaa. Kilpisaaren ranta-asemakaava R12 on hyväksytty 18.12.1996. Ranta-asemakaavassa on osoitettu 18 omarantaista lomarakennuspaikkaa, joista rakennettuja on kolme. Muuten saari on osoitettu maa- ja metsätalousalueeksi.

Kiviniemen ranta-asemakaava R9 on hyväksytty 13.9.1993. Ranta-asemakaavassa on osoitettu kymmenen omarantaista lomarakennuspaikkaa sekä yhteiskäyttöinen virkistysalue. Muuten kaava-alue on osoitettu maa- ja metsätalousalueeksi.



Kuva 7. Otteet ajantasa-asemakaavasta. Vasemmalla Kilpisaaren ranta-asemakaava ja oikealla Kiviniemen ranta-asemakaava.

litin puolelle on laadittu myös useampia ranta-asemakaavoja ohjaamaan tarkemmin rantarakentamista. Erityisesti huomioon tulee ottaa Arrajoen rantakaava litin puolella mahdollisia uusia rantarakennuspaikkoja suunniteltaessa.

Selvitykset

Lähtökohtana ovat Päijät-Hämeen maakuntakaavan ja Lahden yleiskaavatyön yhteydessä tehdyt perusselvitykset.

Alueesta on laadittu seuraavat selvitykset:

- Lahden yleiskaavan 2035 (Y-205) selvitykset, joissa lähtötietoja kaava-alueelle:
 - o Lahden kulttuurimaisemat – selvitys paikallisesti arvokkaista kulttuurimaisemista. Lahden kaupunki. 2024.
 - o Rakennetun kulttuuriympäristöjen päivitysinventointi. Ramboll Finland Oy. 2024
 - o Arkeologinen esiselvitys. Maanala Oy. 2024.
 - o Liito-oravalle soveliaat elinympäristöt Lahdessa – paikkatietoanalyysi. Luontoselvitys Metsänen. 2022.

Kaavatyötä koskevien selvitysten antamat lähtökohdat esitetään tarkemmin kaavan selostuksessa.

Kaavatyön lähtötiedoksi laaditaan seuraavat selvitykset:

- Emätilatarkastelu ja rantarakentamisen mitoitustarkastelu
- Maisemaselvitys
- Arkeologinen selvitys
- Liito-oravaselvitys
- Viitasammakkoselvitys
- Linnustoselvitys
- Luontoselvitys

OSALLISTUMINEN JA VUOROVAIKUTUS

Osalliset

Osallisia ovat alueen maanomistajat ja ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa, sekä viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään.

Tämän kaavatyön osallisia ovat:

- Alueen maanomistajat ja asukkaat
- Vaikutusalueen kiinteistöjen omistajat, asukkaat ja yritykset
- Kaupungin hallintokunnat
- Iitin kunta
- Lahden kaupunginmuseo
- LE-Sähköverkko Oy
- Elenia Verkko Oyj
- Hämeen ELY-keskus / ympäristö
- Uudenmaan ELY-keskus / liikenne
- Päijät-Hämeen liitto
- Päijät-Hämeen pelastuslaitos
- Puolustusvoimat
- Metsäkeskus
- DNA Oy, Etelä-Suomi
- Alueella toimivat yhdistykset ja yhteisöt

Osallistuminen ja vuorovaikutuksen järjestäminen

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) on nähtävillä koko kaavoitustyön ajan Lahden kaupungin verkkosivuilla osoitteessa www.lahti.fi/kaavoitus sekä Palvelutorin Lahti-Pisteessä sekä Nastolan kirjastossa. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa täydennetään tarvittaessa työn aikana.

Sivuilla 11-12 on esitetty osallistumismahdollisuudet kaavoituksen eri vaiheissa. Kaavatyön aikana saatu palaute kirjataan kaavaselostukseen, jossa myös, kerrotaan, miten palaute on otettu huomioon kaavassa.

Kaavatyötä esitellään alueen kaavaillloissa ja tarvittaessa järjestetään erillinen yleisötilaisuus. Vuorovaikutustilaisuuksista ja kaavarunkosuunnitelmien nähtävillä olosta ilmoitetaan Uusi Lahti -lehdessä, tarvittaessa Nastola-lehdessä ja kaavan kotisivuilla.

Viranomaisyhteistyö

Viranomaisyhteistyö järjestetään erikseen. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma toimitetaan Hämeen ja Uudenmaan ELY-keskuksille tiedoksi. Kaavatyöhön liittyen pidetään kaupungin ja ELY-keskuksen välinen viranomaisneuvottelu (AKL 66 §). Kaavan luonnosvaiheen valmistelumateriaalista pyydetään viranomaisilta tarvittavat lausunnot.

KAAVOITUKSEN ETENEMINEN JA AIKATAULU

Kaavoitushankkeen eteneminen ja suunniteltu aikataulu on esitetty tämän asiakirjan lopussa olevassa taulukossa.

KAAVAN VAIKUTUSTEN ARVIOINTI

Kaavan tulee perustua riittäviin tutkimuksiin ja selvityksiin. Kaavaa laadittaessa on tarpeellisessa määrin selvitettävä suunnitelman toteuttamisen ympäristövaikutukset, mukaan lukien yhdyskuntataloudelliset, sosiaaliset, kulttuuriset ja muut vaikutukset. Selvitysten perusteella on voitava arvioida suunnitelman toteuttamisen merkittävät välittömät ja välilliset vaikutukset.

Kaavan vaikutukset arvioidaan lähtötietojen pohjalta asiantuntijatyönä. Vaikutusarvioinnissa hyödynnetään myös osallisten mielipiteitä ja kommentteja. Vaikutusarviointi esitetään kaavaselostuksessa tai erillisessä asiakirjassa.

Arvioitavat vaikutukset ovat:

1. ihmisen elinoloihin ja elinympäristöön,
2. maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon,
3. kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin,
4. alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen,
5. kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön.
6. elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittymiseen.

KAAVAN LAATIJA

Lahdessa 12.5.2025

Yleiskaavoittaja

Sanna Suokas

Suunnitteluinsinööri

Jatta Lahtinen

LISÄTIETOJA

Kaavatyön verkkosivu

<https://www.lahti.fi/asuminen-ja-ymparisto/kaupunkiympariston-suunnittelu/yleiskaavoitus/arrajarven-ja-arrajoen-rantaosayleiskaava/>

Tietoa kaavoituksesta ja kaavoituskatsaus

www.lahti.fi/kaavoitus

Palvelutorin Lahti-Piste

Aleksanterinkatu 18, Trio-kauppakeskus, 2. kerros

p. 03 814 2355

<https://www.lahti.fi/lahti-piste/>

KAAVOITUKSEN ETENEMINEN JA AIKATAULU

Rantaosayleiskaavan hyväksyy kaupunginvaltuusto. Tavoitteellinen aikataulu on esitetty seuraavana (kuukausi/vuosi).

1

ALOITUSVAIHE, 3/2024

Kaavan vireilletulosta on ilmoitettu kaavoituskatsauksessa 6.3.2024. Aloitusvaiheessa laaditaan kaava-alueen mitoitusarkkitehtuurit ja tarvittavat selvitykset. Vuosi 2025 on kaavatyön selvityksien laadinta aikaa.

2

LUONNOSVAIHE, 5/2026

Aloitusvaiheessa laadittujen selvityksien pohjalta laaditaan kaavaluonnos, sekä arvioidaan luonnoksen tai luonnosvaihtoehtojen vaikutuksia. Lisäksi käydään neuvotteluja osallisten kanssa. Luonnosvaiheessa järjestetään osallisten ennakkuuuleminen ja tarvittaessa kaavatyötä esitellään Nastolan kaavailloissa ja erikseen järjestettävässä yleisötilaisuudessa. Yleisötilaisuuksista ja kaavaluonnoksen nähtävillä olosta ilmoitetaan Uusi Lahti -lehdessä, tarvittaessa Nastola-lehdessä ja kaupungin verkkosivuilla www.lahti.fi.

Osallistuminen

Osalliset voivat lausua kaavaluonnoksesta mielipiteensä kirjallisesti tai suullisesti. Mielipiteen voi jättää sähköpostilla osoitteeseen kirjaamo@lahti.fi. Lisäksi osalliset voivat osallistua kaavahankkeeseen yleisötilaisuuksissa kertomalla mielipiteensä. Tarvittavilta viranomaisilta ja yhteisöiltä pyydetään lausunnot. Annetut mielipiteet ja lausunnot julkaistaan kaupungin verkkosivuilla. Mielipiteet julkaistaan ilman henkilötietoja.

3

EHDOTUSVAIHE, 12/2026

Luonnoksesta saadun palautteen pohjalta laaditaan kaavaehdotus. Suunnittelussa huomioidaan luonnosvaiheessa esitetyt lausunnot ja mielipiteet. Kaavaehdotus esitellään kaupunkiympäristölautakunnalle, jonka päätöksellä se asetetaan nähtäville 30 vuorokaudeksi Palvelutorin Lahti-Pisteeseen sekä kaupungin verkkosivuille. Lisäksi kaava-aineisto on nähtävillä kaava-alueen lähikirjastossa.

Nähtävilläolosta ilmoitetaan kuulutuksilla Lahden kaupungin verkkosivuilla, Palvelutorin Lahti-Pisteen ilmoitustaululla, Uusi Lahti -lehdessä sekä tarvittaessa Nastola-lehdessä. Nähtävilläolon jälkeen kaavan laatija valmistelee vastineet mahdollisiin muistutuksiin. Jos muistutukset eivät aiheuta ehdotukseen olennaisia muutoksia, kaava etenee vastineineen hyväksymisvaiheeseen. Muussa tapauksessa kaupunkiympäristölautakunta asettaa muutetun kaavaehdotuksen uudelleen nähtäville.

Osallistuminen

Osalliset voivat jättää ehdotuksesta kirjallisen muistutuksen nähtävilläolon aikana. Muistutus osoitetaan kaupunkiympäristölautakunnalle, ja sen voi toimittaa Palvelutorin Lahti-Pisteeseen tai sähköpostilla osoitteeseen kirjaamo@lahti.fi. Lausunnot pyydetään tarvittavilta viranomaisilta ja yhteisöiltä, mikäli kaava on oleellisesti muuttunut luonnosvaiheesta. Muistutukset julkaistaan kaupungin verkkosivuilla ilman henkilötietoja.

4

HYVÄKSYMISVAIHE, 5/2027

Kaupunginhallitus käsittelee kaavaehdotuksen ja mahdolliset muistutukset vastineineen sekä esittää kaupunginvaltuustolle kaavan hyväksymistä. Kaupunginvaltuusto hyväksyy ehdotuksen.

Hyväksymispäätöksestä lähetetään tieto muistutuksen tehneille ja viranomaisille.

Osallistuminen

Osalliset ja kunnan jäsenet voivat valittaa kaupunginvaltuuston päätöksestä Hämeenlinnan hallinto-oikeuteen 30 päivän valitusaikana. Hallinto-oikeuden päätöksestä on mahdollisuus valittaa edelleen korkeimpaan hallinto-oikeuteen.

5

VOIMAANTULO, 8/2027

Kaava saa lainvoiman noin 1,5–2 kuukauden kuluttua kaupunginvaltuuston tai kaupunkiympäristölautakunnan päätöksestä, mikäli kaavasta ei valiteta. Kaava kuulutetaan lainvoimaiseksi kaupungintalon ilmoitustaululla ja kaupungin verkkosivulla.