

Kaupunkiympäristölautakunta

Päätöspäivämäärä 18.11.2025 § 134

Lahden kaupunki, Kaupunkiympäristölautakunta, 18.11.2025

§ 134

Arrajärven ja Arrajoen rantaosayleiskaavan Y-206 tavoitteiden ja mitoitusperiaatteiden hyväksyminen

1403/10.02.01.00/2025

Asian valmistelija / lisätietojen antaja

liikenneinsinööri Jatta Lahtinen p. 044 483 1503

yleiskaava-arkkitehti Johanna Sääksniemi p. 050 518 4445

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Esittelijä

suunnittelujohtaja Helminen Juha

Päätösehdotus

Kaupunkiympäristölautakunta hyväksyy Arrajärven ja Arrajoen rantaosayleiskaavan tavoitteet ja mitoitusperusteet.

Perusteluosa

Kaava-alue sijaitsee Immilän (39) ja Ruuhijärven (38) kaupunginosissa. Kaava-alue käsittää Arrajärven ja Arrajoen ranta-alueet Lahden kaupungin alueella. Kaava-alue rajoittuu Lahden kaupungin ja litin kunnan väliseen rajaan. Kaava-alue käsittää mm. Arramajantien, Kuusituvantien, Ropsilantien, Laiduntien, Järvenrannantien, Uusituvantien, Lummaspohjantien, Kiviniementien, Lietojantien, Kuloalliontien, Suulaanlahdentien ja Ojasentien varrella olevat ranta-alueet.

Rantaosayleiskaava tehdään kaupungin aloitteesta. Arrajärven ja Arrajoen rantaosayleiskaavan vireilletulosta on tiedotettu 6.3.2024 julkaistussa Lahden kaupungin kaavoituskatsauksessa.

Tavoitteet

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

Yllä kuvatut kaavatyön tavoitteet on kuvattu Arrajärven ja Arrajoen rantaosayleiskaavan tavoitteet ja mitoitusperiaatteet -asiakirjassa.

Mitoitusperiaatteet ja mitoitus

Rantaosayleiskaavan laadintaa varten on laadittu rantarakentamisen mitoitusperusteet. Mitoitusperusteiden tarkoituksena on määrittää kiinteistökohtaisesti rakennuspaikkojen lukumäärä eli rakennusoikeus mitoittavalla alueella maaomistajia tasapuolisesti kohtelevalla tavalla. Rakennusoikeus määritetään kaava-alueen ranta-alueille.

Maanomistajien tasapuolisen kohtelun turvaamiseksi huomioidaan ns. hyödynnetty rakennusoikeus eli tiloista jo ennen kaavoitusta lohkottujen rakennuspaikkojen määrä. Laskentamenetelmää kutsutaan emätilaperiaatteeksi. Rakennusoikeudet määritellään emätiloittain.

Mitoitusperusteissa huomioidaan rantaviivan ominaisuus sekä rannan rakennettavuus. Lisäksi rakennuspaikkojen sijoittelussa huomioidaan kaava-alueen maisema- ja kulttuurihistorialliset arvot sekä luontoarvot.

Rantarakentamisen määrä lasketaan käyttäen mitoituslukua. Mitoitusluku kertoo, kuinka paljon rakentamista ranta-alueelle sallitaan. Kaava-alueen mitoitus Arrajoella

on 4 rakennuspaikkaa muunnettua rantaviivakilometriä kohden (rp/mrv-km) ja Arrajärvellä 5,5 rakennuspaikkaa muunnettua rantaviivakilometriä kohden. Nastolan ranta-alueilla on yleisesti käytössä mitoitusluku 5,5 rp/mrv-km. Kaava-alue rajautuu littiin, jossa Arrajoella on käytössä 4 rp/mrv-km. Perustuen maanomistajien tasapuoliseen kohteluun kaupungin alueella ja Arrajärven ekologiseen tilaan, mitoitusluku on maltillinen.

Mitoitusperiaatteet ja mitoituksen laskeminen on yksityiskohtaisemmin kuvattu Arrajärven ja Arrajoen rantaosayleiskaavan tavoitteet ja mitoitusperiaatteet - asiakirjassa.

Rantaosayleiskaavan vaikutuksia arvioidaan luonnosvaiheessa ja tarvittaessa ehdotusvaiheessa. Tavoitteista ja mitoitusperusteista ei ole prosessin tässä vaiheessa laadittu ennakkovaikutusten arviointia.

Toimivallan peruste

Lahden kaupungin hallintosääntö 2025/18, Kaupunkiympäristön palvelualueen erillissääntöjen toimivaltataulukko: Kaavoitus, tonttijako ja kiinteistönmuodostus.

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto

Toimenpiteet

-