

Lahti



Kaavaselostus

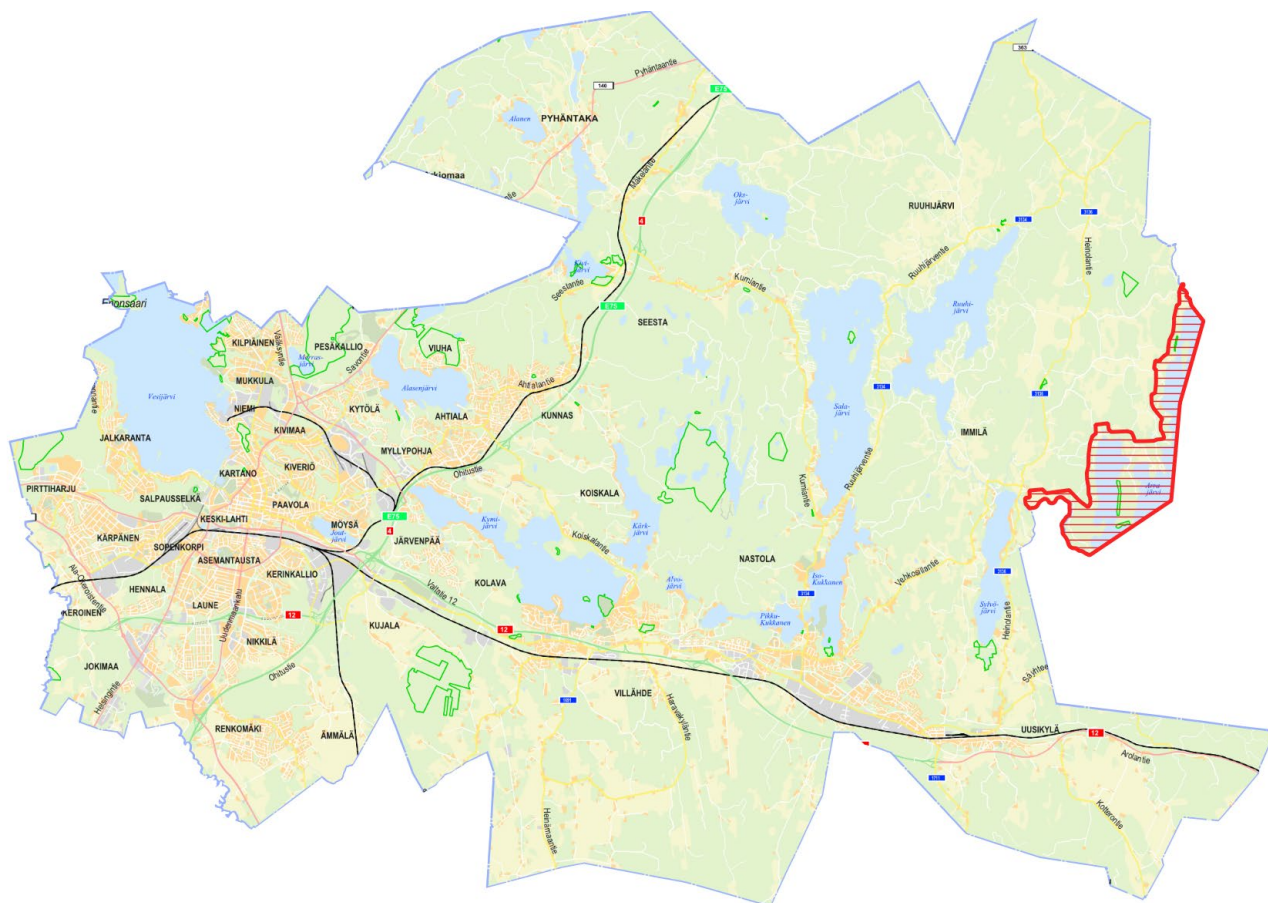
Kaavatunnus Y-206
Rantaosayleiskaava
Arrajärvi ja Arrajoki

1.10.2026
LUONNOS

1	PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	3
1.1	Tunnistetiedot	3
1.2	Kaava-alueen sijainti	3
1.3	Kaavan tarkoitus	4
1.4	Kaavaan liittyvät asiakirjat	5
1.5	Kaavaprosessin vaiheet	5
2	LÄHTÖKOHDAT	6
2.1	Yleiskuvaus	6
2.2	Luonnonympäristö	6
2.2.1	Maisema	6
2.2.2	Topografia	10
2.2.3	Maaperä	11
2.2.4	Luontoarvot	13
2.2.5	Luonnon monimuotoisuus	16
2.2.6	Pohjavesi, vesistöt, vesitalous	18
2.2.7	Maa- ja metsätalous	18
2.2.8	Luonnonsuojelu	19
2.3	Rakennettu ympäristö	19
2.3.1	Väestön rakenne ja kehitys kaava-alueella	19
2.3.2	Yhdyskuntarakenne	19
2.3.3	Asuminen	19
2.3.4	Palvelut	19
2.3.5	Työpaikat, elinkeinotoiminta	19
2.3.6	Virkistys	19
2.3.7	Liikenne	20
2.3.8	Rakennettu kulttuuriympäristö	20
2.3.9	Arkeologia	22
2.3.10	Tekninen huolto	22
2.3.11	Eriyistoiminnat	22
2.3.12	Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt	22
2.4	Maanomistus	22
3	SUUNNITTELUTILANNE	23
3.1	Maakuntakaava	23
3.2	Yleiskaava	25
3.3	Ranta-asemakaava	29
3.4	Rakennusjärjestys	31
3.5	Kaupungin strategia	31
3.6	Selvitykset	31
4	KAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	33
4.1	Aloite	33
4.2	Vireilletulo	33
4.3	Pohjakartan tarkistaminen	33
4.4	Osallistuminen ja yhteistyö	33
4.4.1	Osalliset	33
4.4.2	Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt	34
4.4.3	Viranomaisyhteistyö	34
4.5	Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset	35
5	KAAVAN TAVOITTEET	36
5.1	Kaupungin asettamat tavoitteet	36
5.2	Kaavojen ohjausvaikutus	36
5.3	Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet	36

5.4	Alueen ominaisuuksista johdetut tavoitteet	37
5.5	Prosessin aikana syntyneet tavoitteet	37
6	MITOITUSPERIAATTEET.....	38
6.1	Ranta-alueet	38
6.1.1	Emätilaperiaate	38
6.1.2	Mitoittava ranta-alue.....	38
6.1.3	Muunnettu rantaviiva ja rannan rakennettavuus	38
6.1.4	Muut mitoittamiseen vaikuttavat tekijät	39
6.1.5	Mitoitusluku	41
6.1.6	Rakennusoikeuden laskenta	41
6.2	Tarkennuksia mitoitusperiaatteisiin.....	41
6.3	Vakituisen asutuksen ohjaaminen	42
7	KAAVAN KUVAUS.....	43
7.1	Kaavan rakenne	43
7.1.1	Rantarakentaminen	43
7.1.2	Asuminen	44
7.1.3	Maa- ja metsätalousalueet.....	44
7.1.4	Virkistysalueet.....	44
7.1.5	Luonto	45
7.1.6	Kulttuuriympäristö.....	45
7.1.7	Arkeologiset kohteet	46
7.2	Kaavamerkinnot ja -määräykset.....	46
8	KAAVASTA SAATU PALAUTE JA PALAUTTEEN HUOMIOIMINEN.....	48
8.1	Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saadut lausunnot ja mielipiteet ja niiden huomioon ottaminen.....	48
8.2	Luonnoksesta saadut lausunnot ja mielipiteet ja niiden huomioon ottaminen.....	48
8.3	Ehdotuksesta saadut lausunnot ja muistutukset ja niiden huomioon ottaminen	49
8.4	Suunnitelmiin nähtävilläolon jälkeen tehdyt muutokset	49
9	VAIKUTUSTEN ARVIOINTI.....	50
9.1	Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden, maakuntakaavan ja yleiskaavan sisältövaatimusten toteutuminen.....	50
9.1.1	Kaavan vaikutukset voimassa oleviin kaavoihin	51
9.2	Kaavan vaikutukset.....	52
9.2.1	Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön.....	52
9.2.2	Vaikutukset maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon.....	52
9.2.3	Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin.....	56
9.2.4	Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen.....	58
9.2.5	Vaikutukset maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön.....	59
9.2.6	Vaikutukset elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittämiseen.....	61
10	KAAVAN TOTEUTTAMINEN.....	61
11	KAAVAN LAATIJA	61

Kaavaselostus, joka koskee 1. päivänä lokakuuta 2026 päivättyä Arrajärven ja Arrajoen rantaosayleiskaavan Y-206 kaavakarttaa



Kuva 1. Kaavakohteen sijainti opaskartalla.

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

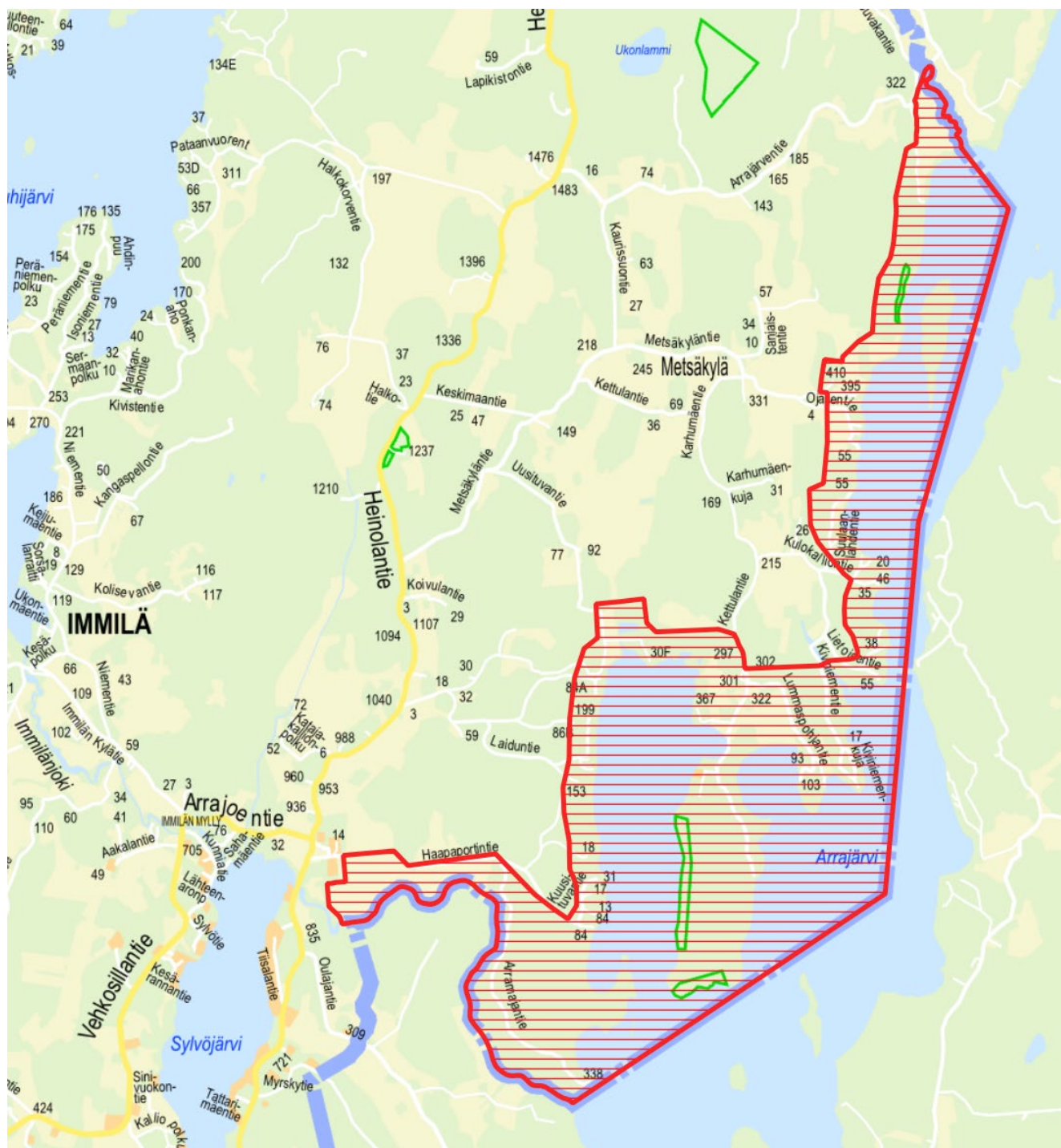
1.1 Tunnistetiedot

Kaavatunnus Y-206
Arrajärven ja Arrajoen rantaosayleiskaava.

1.2 Kaava-alueen sijainti

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 Iitin kunnan väliseen rajaan. Suunnittelualue käsittää mm. Arramajantien, Kuusituvantien, Ropsilantien, Laiduntien, Järvenrannantien, Uusituvantien, Lummaspohjantien, Kiviniementien, Lietojantien, Kuloalliontien, Suulaanlahdentien ja Oiasentien varrella olevat ranta-alueet.

Suunnittelualueen pinta-ala on 942 ha, josta maa-aluetta 481 ha ja vesialuetta 461 ha.



Kuva 2. Kaava-alueen raja-alue opaskartalla punaisella

1.3 Kaavan tarkoitus

Rantaosayleiskaavatyön tarkoituksena 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 kaavamääräyksessä määritetyille alueille.

Lisäksi tarkoituksena on tunnistaa kaava-alueen erityiset luontoarvot, sekä maiseman ja rakennetun kulttuuriympäristön kannalta arvokkaat alueet ja ohjata rakentamista siten, että alueen erityiset arvot ja niiden säilyminen otetaan huomioon.

1.4 Kaavaan liittyvät asiakirjat

Y-206 Kaavaluonnoskartta sekä kaavamerkinnot ja -määräykset

Y-206 Kaavaselostusluonnos

Y-206 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS)

Y-206 Tavoitteet ja mitoitusperiaatteet

Selvitykset:

- Rantarakennusoikeuslaskelma
- Maisemaselvitys
- Arkeologinen inventointi
- Luontoselvitys
 - Nähtäville asetetaan julkinen versio (Liito-oravaselvityksen tarkat kartoitustiedot ovat salassapidettäviä)
- Pesimälinnust selvitys
 - Liite 3: Petolinnun pesäpaikkatiedot (Salassapidettävä)

Salassapidettävä aineisto toimitetaan viranomaisille lausuntopyynnön yhteydessä.

Muu kaava-aineisto:

- Aloituskokouksessa (OAS) saadut lausunnot

1.5 Kaavaprosessin vaiheet

Rantaosayleiskaava laaditaan kaupungin aloitteesta.

Kaavatyön vaihe	Päivämäärä
Vireilletulo	6.3.2024
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma nähtäville	5.6.2025
Aloituskokous	11.6.2024
Aloituskokouksen viranomaisneuvottelu	12.5.2025
Luonnosvaiheen kuuleminen	xx.xx. - xx.xx20xx
Asukasilta	xx.xx20xx
Ehdotusvaiheen nähtävillä olo	xx.xx. - xx.xx20xx

2 LÄHTÖKOHDAT

2.1 Yleiskuvaus

Kaava-alue sijoittuu Immilän ja Ruuhijärven kaupunginosaan, Metsäkylän itäpuolelle, etäälle Lahden ja Nastolan taajama-alueista harvaan asutulle, maaseutumaiselle alueelle. Metsäkylän alueella ei ole selkeää, tiivistä kylärakennetta, vaan asuminen sijoittuu laajalle alueelle harvakseltaan. Arrajärven ranta-alueelle sijoittuu muutama maatilan pihapiiri, mutta muilta osin järven rannat ovat pääosin vapaa-ajan käytössä.

Arrajoki on kapea ja matala joki, jonka virkistysarvo on selkeästi Arrajärveä vähäisempi. Lahden kaupungin osalta joen ranta-alueet ovat vielä rakentumattomia. litin puolella on muutama vapaa-ajan asunto.

Kaava-alue rajautuu sekä Arrajärven, että Arrajoen osalta litin kuntaan. Kaava-alueen pohjoisosa sijoittuu lähelle Kymenkäännettä.

Kaava-alue on kokonaan yksityisessä omistuksessa.

2.2 Luonnonympäristö

2.2.1 Maisema

Kaavan lähtöaineistoksi on laadittu erillinen maisemaselvitys, jossa on kuvattu kaava-alueen maiseman historiaa, maisema-analyysi ja maiseman erityispiirteitä osa-alueittain. Selvitys on kaavan liiteasiakirjoissa.

Lisäksi kaavan lähtöaineistona toimii Päijät-Hämeen maakunnallisesti arvokkaiden maisema-alueiden selvitys (MAMA 2024) maakunnallisten maisema-arvojen osalta, sekä paikallisten arvojen osalta Lahden kulttuurimaisemat -selvitys. Selostuksen kappaleessa 3.6. on listattu lähtöaineistona käytetyt selvitykset, sekä kerrottu niiden saatavuudesta.

Kaava-alue sijoittuu Metsäkylän seudun maisematyyppialueelle. Alueelle tyypillistä on savikkoinen alava viljava alue, jossa pienet moreeni-kalliokumpareet rytmittävät ja rikkovat peltomaisemaa. Asutus on hajallaan, eikä selkeää kyläkeskusta ole nähtävissä. Kaava-alueella rakentamisen ja luonnon välinen tasapaino on hillitty ja mittakaavallisesti sopiva. Rantaan rakentuvan loma-asumisen sovittaminen ympäröivään maisemaan on kriittinen tekijä maisemakuvan muodostumisessa.



Kuva 3. Pienipiirteistä rantarakentamista Arrajärven rannalla.

Maiseman kannalta merkittäviä asioita ovat vanhat viljelymaisemat sekä pitkät näkymäakselit esimerkiksi järven suunnalta. Selvitysalueella vanhimmat viljelykerrostumat sijoittuvat Arrajoen kartanon peltoalueille. Arrajoen kartanon läntisimmät peltoalueet ovat nähtävissä jo Kuninkaan kartastossa myöhemmältä 1700-luvulta. Peltoalue on laajentunut itään 1800-luvulla. Arrajoen varret ja sen eteläpuoliset alueet ovat olleet niittyinä. 1960-luvun kartoilla Arrajoen eteläpuoliset avoimet alueet ovat jo metsittyneet.

Toinen vähintään 1700-luvun lopulta peräisin oleva viljelyalue sijoittuu kaava-alueen toiseen pohjoisosaan Saviojan laaksoon. Tällä alueella viljelykäytössä oleva alue on säilyttänyt melko hyvin alkuperäisen laajuksena. 1870-luvun Senaatinkartalla näkyvät hyvin Arraste-Ojasen tilojen peltoaukeat sekä Torakallioon liittyvät peltoalueet. 1870-luvun niittyalueet sen sijaan ovat metsittyneet pikkuhiljaa. Maisematila on säilyttänyt hyvin historiallisen ilmeensä. Suurimmat muutokset ovat tapahtuneet Soilahden ja Lummaspohjan pohjukoissa sekä Liettojen suistossa.

Kaava-alueelle rajautuu maakunnallisesti ja paikallisesti arvokas Arrajoen kulttuurimaisema. Arrajoen kulttuurimaisema on Nastolan järvisuon maisematyyppiä edustava maisema-alue, joka sijoittuu järvien, jokien ja mäkisten sekä kallioisten metsäalueiden väliselle savi- ja saviselle viljelytasangolle. Maisema-alueen loivasti viettävää peltoaluetta rajaa idässä Kuivamäen metsäinen selänne, etelässä Arrajoki ja lännessä Heinolantie. Heinolantieltä avautuu maisema-alueelle edustavia ja vaihtelevia näkymiä. Alueen lounaisosassa on kallio-moreenikumpareelle sijoittuva, jo 1560-luvun kartoilla esiintynyt talo, entinen Arrajoen kartano. Maisema-alueen pellot ovat olleet peltoina tai niittyinä ainakin 1700-luvun loppupuolelta ja Heinolantie on myös tuolloin sijoittunut nykyiselle paikalleen. Arrajoen kartano (tunnetaan myös nimellä Jokelan kartano) on perustettu vuonna 1651 ja ollut merkittävä kartano aina 1800-luvun loppupuolelle saakka. Kartanon päärakennus paloi vuonna 1948 ja nykyinen, 1990-luvulla rakennettu päärakennus, on rakennettu vanhan päärakennuksen kivijalan päälle. Nykyisin alueella on kartanohistoriaan periytyvää kartanopuistoa puukujanteineen ja joitakin vanhoja rakennuksia. Maisema-alueen etelärajalla virtaa Arrajoki, joka alkaa Sylvöjärvestä ja laskee Arrajärveen. Osa Arrajoesta kuuluu sen eteläpuolelle sijoittuvaan Natura- ja luonnonsuojelualueeseen. Suojelualue sijoittuu litin kunnan puolelle. Arrajoen kulttuurimaiseman keskeiset arvot ovat: Nastolan järvisuon maisematyyppiä edustava maisema-alue, historiallinen kartanoalueen kulttuurimaisema ja tiemaisema.



Kuva 4. Arrajoen kulttuurimaisemaa.

Kaava-alueelle sijoittuu myös paikallisesti arvokas Metsäkylän itäinen kulttuurimaisema. Metsäkylän alue on uudempaa kyläkerrostumaa. Vanhimmat tilat ovat isonjaon aikaisia 1800-luvulta. Osa niistä on säilynyt huomattavan hyvin alkuperäisen ilmeensä. Metsäkylän peltoaukeat eivät muodosta yhtenäistä kokonaisuutta. Niiden keskelle sijoittuu myös laajoja metsäisiä selännteitä, joita alavat viljelymaisemat

reunustavat. Vanha tielinjaus Uudestakylästä Vuolenkoskelle on säilyttänyt linjauksensa. Rakentaminen sijoittuu perinteisesti metsän ja pellon reunoille.



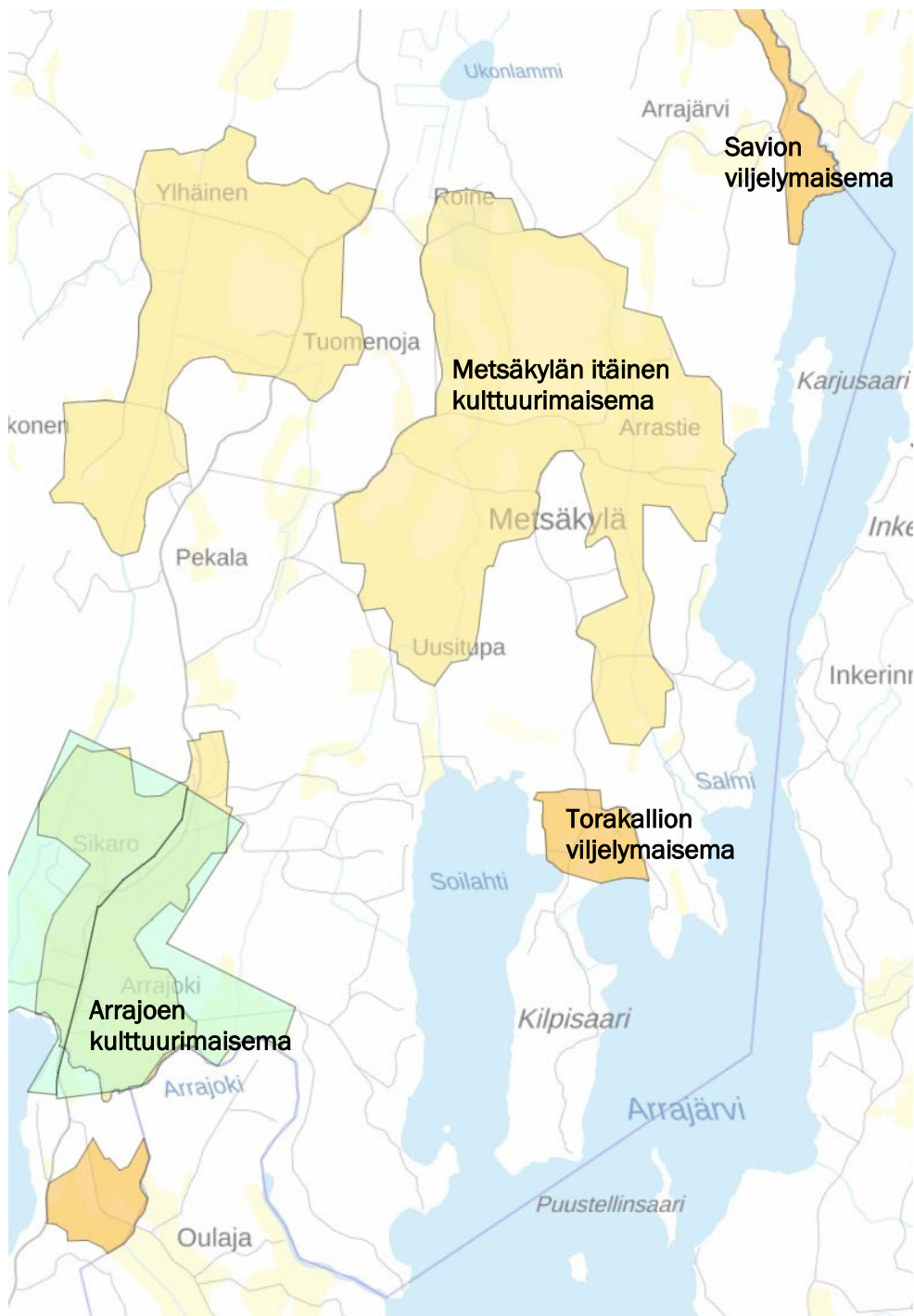
Kuva 5. Metsäkylän itäistä kulttuurimaisemaa Arrastien alueelta.

Torakallion viljelymaisema on paikallisesti arvokas vanha viljelymaisema. Torakallion viljelymaisema sijoittuu Arrajärven rannalle, Kilpisaareen johtavan kannaksen pohjoispuolelle. Alue kuuluu Metsäkylän seutuun, jolla metsäselänteet ja peltoaukeat muodostavat mosaiikkimaista miljöötä. Torakallion peltoaukeat ulottuvat Arrajärven rantaan ja alueen itäpuoleiseen rantaan istutettu puurivistö joka rytmittää maisemakuvaa. Torakallion avoin maisematila on ollut laajempi, mutta Arrajärven pohjukan alavat niityt ovat metsittyneet.



Kuva 6. Torakallion viljelymaisemaa.

Kaava-alueen pohjoisosaan, litin rajalle, Saviojan varteen sijoittuu paikallisesti arvokas Savion viljelymaisema. Viljelymaisemakokonaisuus jatkuu litin puolelle. Alue sijoittuu Järvisten-Savion kallioselänteen maisematyyppiin, joka sijoittuu Vuolenkosken kylän ja Kymijoen länsipuolelle. Lahden puolella viljelymaisemaa sijaitsevat Arrajärven ja Heponiemen tilat. Savion viljelymaisema noudattelee maisemarakenteen muotoja ja seuraa Saviojan vartta. Rakennukset sijoittuvat perinteisesti viljelylaakson ja metsäselänteiden reunavyöhykkeelle.

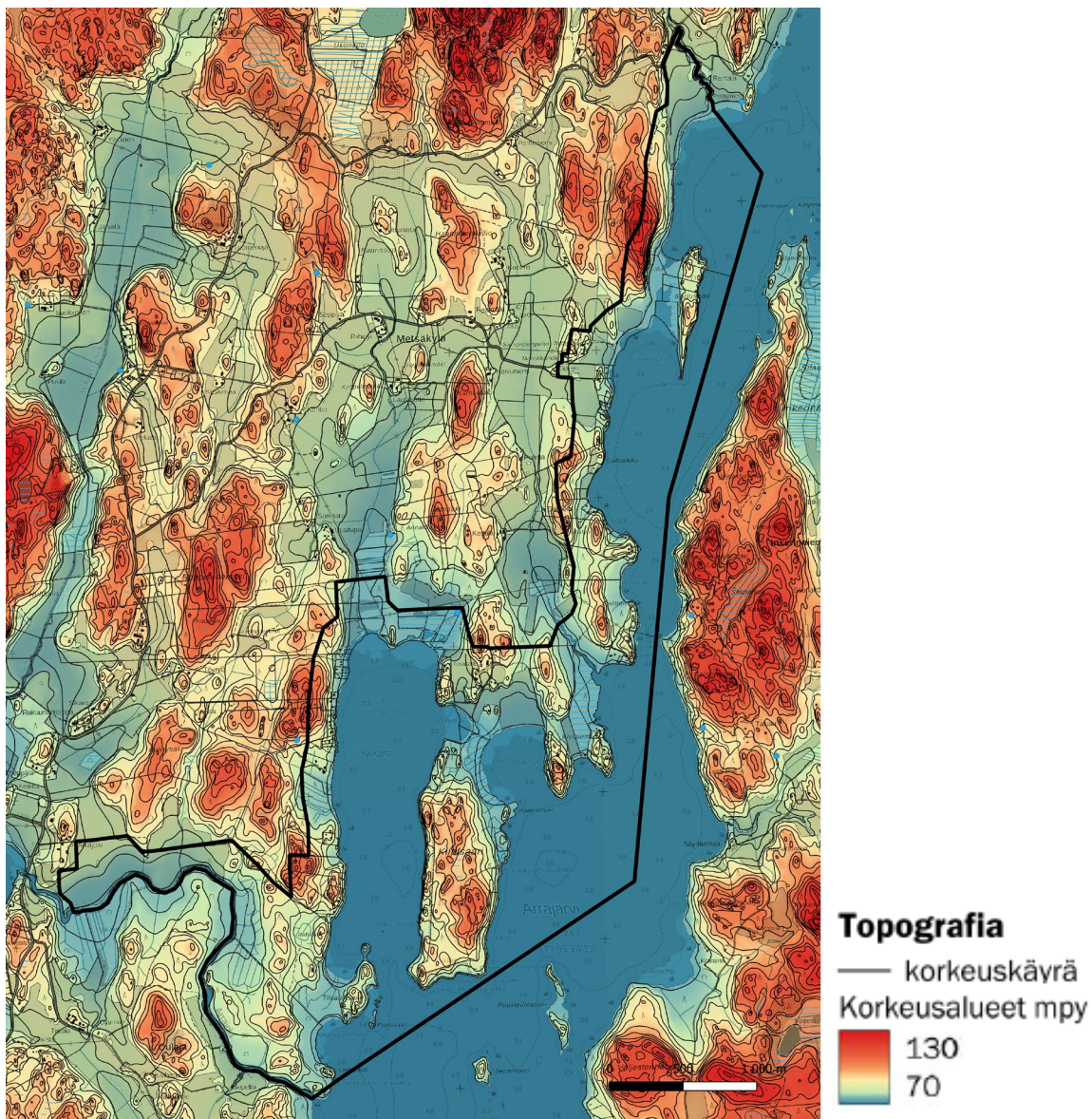


Kuva 7. Maisemallisesti arvokkaat alueet kaava-alueella ja sen lähistössä. Arrajoen kulttuurimaiseman osalta maakunnallinen rajausta vihreällä ja paikallinen suppeampana keltaisella.

Kaava-alueen itäpuolelle, litin puolelle sijoittuu maakunnallisesti arvokas maisema-alue, Vuolenkoski – Mankala. Maisema-alue rajoittuu kaava-alueeseen Kymenkäänteen kohdilla. Maisema-alue rajautuu Kymijokeen ja sen itäpuolelta reunustaviin jyrkkärinteisiin kalliomäkiin.

2.2.2 Topografia

Kaava-alue sijoittuu Arrajärven ja Arrajoen ranta-alueille. Arrajärven vedenpinnan korkeus on 74,1 m mpy. Maaston korkeimmat ja jyrkimmät kohdat ovat kallioisia moreeniselänteitä. Korkeimmillaan maasto nousee 131 m mpy Arrastienvuoren huipulla. Alueella on paljon myös muita jyrkänteistä. Kilpisaaren alueella korkein kohta on 114 m mpy ja Soilahden länsirannan selänteiden korkeimmat tasot nousevat 115-117 m mpy.



Kuva 8. Kaava-alueella on hyvin vaihtelevia maastonmuotoja.



Kuva 9. Arrastienvuori kohoaa korkealle Arrajärven rannalla.

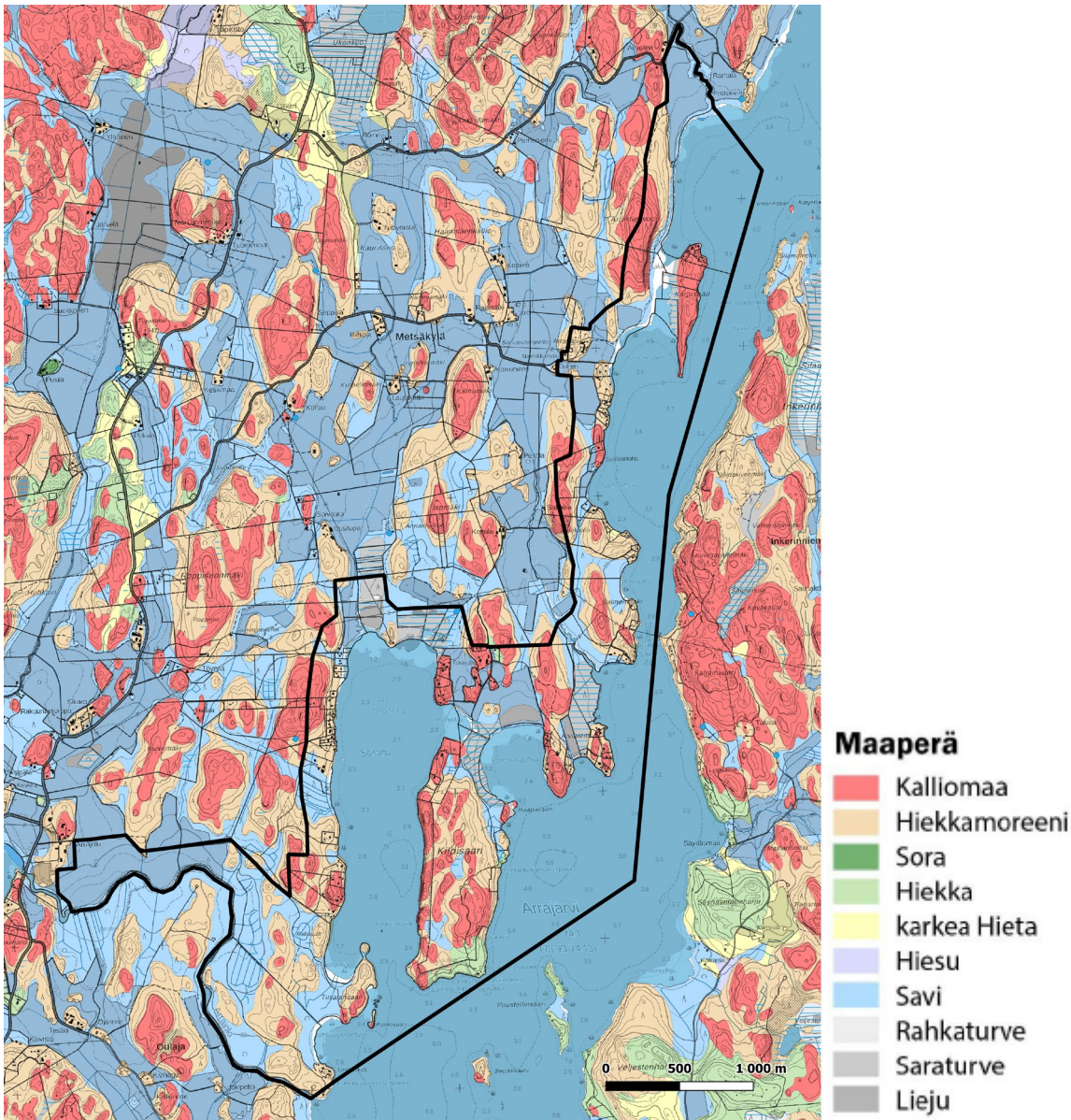
2.2.3 Maaperä

Selvitysalueen kallioperä on graniittia. Moreeni-kallioselänteiden väliset alavammat laaksoalueet ovat maaperältään savea. Soilahden ja Lummaspohjan pohjukoissa, Karjusaaren länsilaidalla ja Kiviniemen ja Lietojoen suistossa on saraturvetta. Kaunissuonojan suistossa on myös liejua.

Lahti kuuluu korkean radonpitoisuuden alueeseen, minkä vuoksi radonsuojaus tulee ottaa kaikessa rakentamisessa huomioon rakennusjärjestyksen ohjeen mukaisesti.

Arrastienvuori (KA0040247) on luokiteltu valtakunnallisesti arvokkaaksi kallioalueeksi Ympäristöministeriön julkaisussa 2024:2. Arrastienvuori on jyrkkäpiirteinen pohjois-eteläsuuntainen kallioselänne. Se rajoittuu itäreunastaan vesistöön ja länsireunastaan metsäisen notkelman kautta viereiseen selänteeseen. Arrastienvuori on eteläosaltaan varsin selkeäprofiilinen ja sen itärinnettä hallitsee korkean viistojyrkänteinen kallioseinämä, jonka yläosa erottuu puuston lomitse itäpuoleiseen vesistöön. Länsipuolelta kallioselänne on peitteisempi ja erottuu heikommin Metsäkylän peltomaisemassa. Kallioalueen yleiskuvauksen mukaan itäjäyrkänteen laelta avautuu avaria ja kauniita maisemia Arrajärvelle, ja miellyttävänä yksityiskohtana maisemassa mainitaan kallioalueen edustalla olevan Karjusaaren ja rannan välinen ruovikko ja saraikkoalue. Pienmaiseman osalta parasta antia ovat itärinteen massiiviset jyrkännemuodot. Ainoastaan korkein lakialue on hyvin paljastunutta maastoa, muilta osin kallioselänne on ohuiden irtomaiden peittämä. Arrastienvuoren eteläosan itäreunalla on 15-20 m korkea viisto- ja pystyseinämainen jyrkänne, joiden tyvellä on kohtalaisen runsasta louhikkoa.

Arrastienvuoren biologisesti mielenkiintoisin osa on sen itäjäyrkänteen tyvellä, jossa on kapealti louhikkoista/kivikkoista lehtoa, jossa on mm. runsaasti pähkinäpensasta ja kookasta lehmusta. Rinteen yläosassa ja loivilla kalliojaljastumilla on pienialaisia poronjäkäliköitä. Rinnemetsät ovat lähinnä mustikkatyypisiä-lehtomaisia kankaita.



Kuva 10. Kaava-alueen maaperätiedot.

Inventoinnissa kallioalueet arvotettiin biologisten, geologisten ja maisemallisten arvojensa perusteella arvoluokkiin 1-4. Arrastienvuori arvotettiin kaikkien näiden tekijöiden osalta arvoluokkaan 3. Lisäksi inventoinnissa arvotettiin kallioalueet niiden historiallisten (4), monikäytön (3), muuttuneisuuden (3) ja lähiympäristön (2) arvojen osalta. Luvut arvotekijöiden perässä kertoo Arrastienvuoren arvoluokan.

Luonnon – ja maisemansuojelun kannalta arvokkaimmat kallioalueet arvotettiin arvoluokkiin 1-4 ja niillä on maa-aineislain 7§:n tarkoittamaa valtakunnallista tai muutoin huomattavaa luonnonsuojelullista merkitystä. Arvoluokkiin 5-7 jäävillä kallioalueilla ei katsota olevan vastaavaa merkitystä. Arrastienvuori luokiteltiin arvoluokkaan 4.

KA0040247, Arrastienvuori



Kuva 11. Arrastienvuoren valtakunnallisesti arvokaan kallioalueen raja.

2.2.4 Luontoarvot

Kaavatyötä varten on laadittu luontoselvitykset seuraavista osa-alueista: Kasvillisuus- ja luontotyytit, liito-orava, viitasammakko, sudenkorennot, lepakot ja pesimälinnusto. Luontoselvitys ja erillinen pesimälinnustaselvitys ovat kaavan liitteenä.

Aiemmin tunnistettuja luontoarvoalueita ovat Kilpisaaren ja Arrastienvuoren luonnonsuojelualueet, sekä kaksi alueelle sijoittuvaa metsälain 10 §:n erityisen tärkeää elinympäristöä. Lisäksi kaava-alueen etelärajalla, Arrajoen eteläpuolella on Sarakärjen luonnonsuojelu- ja Natura 2000 -alue, joka sijaitsee litin kunnan puolella.

Kaava-alue kuuluu Etelä-Hämeen eliömaakuntaan, eteläboreaaliseen metsäkasvillisuusvyöhykkeeseen, sekä viettokeitaiden suokasvillisuusvyöhykkeeseen. Luonnonvarakeskuksen MVMI-tietojen 2021 perusteella suunnittelualueen metsistä 48 % on tuoretta kangasta ja 43 % lehtomaista kangasta. Suurin osa metsäalueista on talousmetsää, ja 34 % alueen puustosta onkin alle 30-vuotiasta. Yli 80-vuotiasta puustoa on vain 6 % metsistä.

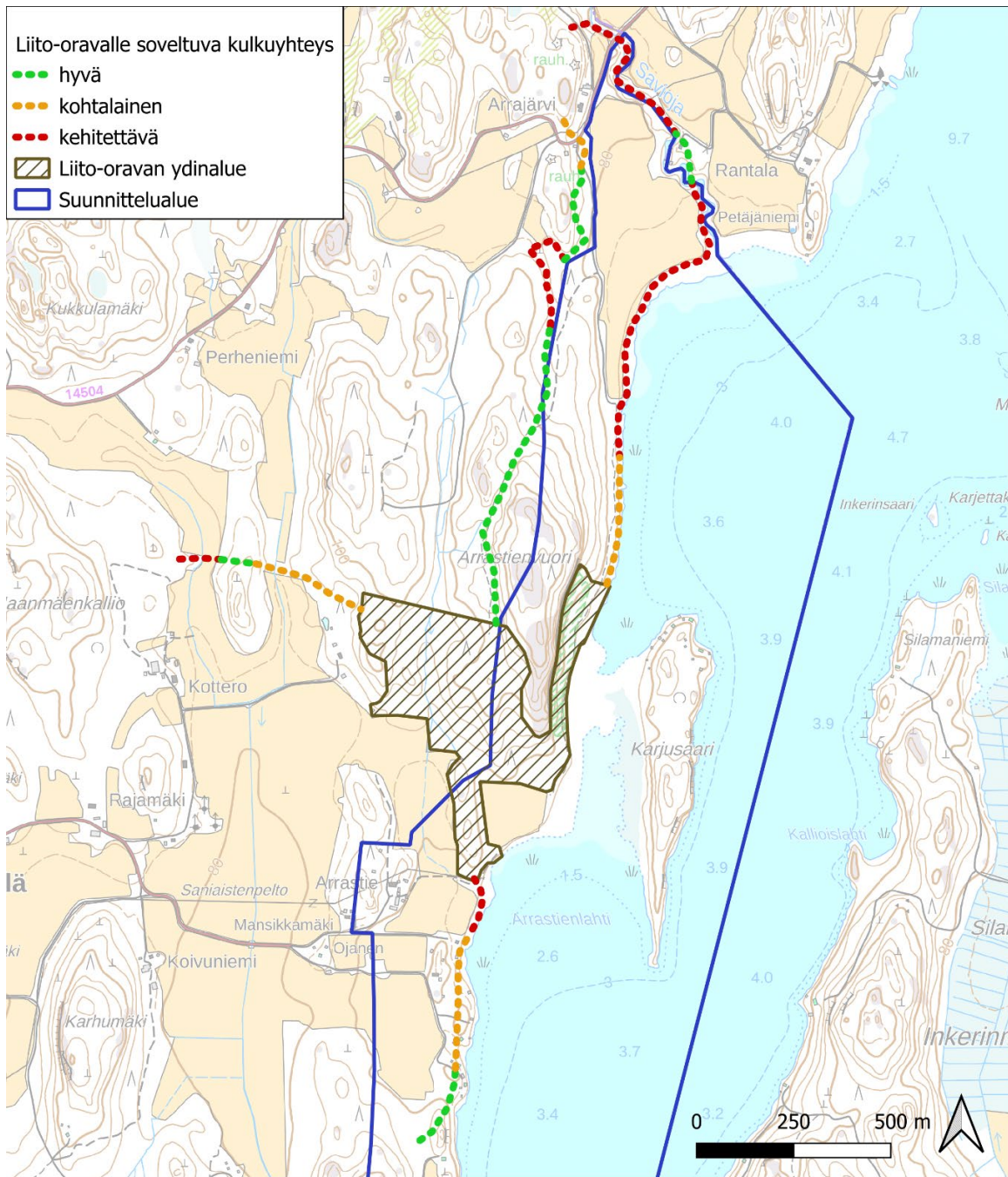
Luontoselvityksessä rajattiin kymmenen huomionarvoista luontotyyppiä, joista silmälläpidettäviä (NT) on neljä, vaarantuneita (VU) kaksi ja äärimmäisen uhanalaisia (CR) yksi. Karjusaassa havaittiin noro, jonka luonnontilan vaarantaminen on kielletty. Myös Arrastienvuoren virallisesti suojelualueeksi jo rajattu päähkinä- ja lehmuslehto, on lailla suojeltu. Nämä kohteet luokiteltiin luokkaan 1: Lainsäädännöllä turvatut kohteet. Luokan 2 kohteita ei rajattu kaava-alueelta. Muita huomionarvoisia luontotyppejä tunnistettiin mm. Arrastienvuoren karut varjoiset kalliojyrkänteet, Karjusaaren länsirannan kosteat keski- ja runsasravinteiset lehdot, Lummaspohjan sisävesien korkeakasvuiset rantaniityt, sekä Arrajoen rannalla oleva varttuneiden lehtipuuvaltaisten lehtomaisten ja tuoreiden kankaiden alue. Nämä kohteet luokiteltiin luokkaan 3: Monimuotoisuutta turvaavat kohteet.

Luontoselvityksen yhteydessä Arrastienvuoren alueelta tehtiin havaintoja liito-oravan papanoista muutaman puun juurelta. Yhdestä papanapuusta oli myös kolo, joka on todennäköisesti liito-oravan käytössä oleva pesäpuu. Havaintojen perusteella Arrastienvuoren alueelle rajattiin liito-oravan ydinalue, joka sijaitsee osittain kaava-alueella. Papanapuut ja pesäpuu sijoittuvat kaava-alueen ulkopuolelle. Kaava-alueella on muutamia liito-oravalle soveltuvia alueita Kilpisaassa ja Soilahden länsirannalla, joilta ei kuitenkaan tehty havaintoja liito-oravasta. Luontoselvityksessä tarkasteltiin myös mahdollisia liito-oravan kulkuyhteyksiä ja niiden laatua.

Viitasammakoita kaava-alueella esiintyy käytännössä kaikilla viitasammakon lisääntymispaikoiksi soveltuvilla ruovikkosilla lahdilla ja lisäksi Kiviniemen, Lummaspohjan ja Uusituvan peltojen ojissa ja kosteikoissa. Luontoselvityksessä kaava-alueelle rajattiin 16 viitasammakon lisääntymispaikkaa. Kohteet on esitetty kuvassa 14 ja tarkemmin kaavan liitteenä olevassa luontoselvityksessä.



Kuva 12. Viitasammakon lisääntymispaikaksi soveltuvaa ruovikkoa. Kuva: Ramboll Finland Oy.



Tulostettu 9/02/2026, SC.
Pohjakartta: Maanmittauslaitos



Kuva 13. Liito-oravan ydinalue ja kulkuyhteys. Kuva: Ramboll Finland Oy.

Arrajärven suojaissa pohjuissa esiintyy runsaasti myös sudenkorentoja. Runsaimmin havaintoja tehtiin Lummelampikorennoista. Korennoille soveliaimmat paikat sijaitsevat Karjusaaren länsipuolella Arrastienlahdella sekä Lummaspohjassa. Luontoselvityksessä on esitetty yhteensä seitsemän korennoille sopivaa vesialuetta, jotka edellä mainittujen lisäksi sijoittuvat Saviojalle, Soilahden Länänpohjaan, Lietojoelle, Kaalmaanpohjaan ja Vihkiäistenpohjaan.

Kaava-alueella ei esiinny lepakoiden suosimia varttuneita tai vanhoja sekametsiä, joiden puissa olisi koloja tai repsottavia kaarnoja. Luontoselvityksen perusteella kaava-alueelta rajattiin Suomen lepakkotieteellisen yhdistyksen ohjeistuksen (2023) mukaisesti 11 lepakoiden käyttämää kohdetta, joista 4 luokiteltiin luokan II kohteeksi ja 7 luokan III kohteeksi. Luokan II lepakkoalueet sijaitsevat Karjusaaren länsipuolella, Lummaspohjan itärannalla ja Pahasuon alueella.

Arrajärvi on rajattu Suomen tärkeäksi lintualueeksi (FINIBA) 2002 (Lahti + litti). Rajauksen perusteena on ollut kaulushaikara 4-5 reviirollä. Lisäksi Arrajärveä pidetään mahdollisena maakunnallisesti arvokkaana linnustoalueena Kymenlaakson MAALI-raprotissa. Pesimälinnustoselvityksessä kaava-alueelta havaittiin 110 lajia, joista 89 tulkittiin pesivän tai pitävän reviiriään alueella. Kaava-alueelta tavattiin kuusi erittäin uhanalaista (EN) lajia (tukkasotka, mehiläishaukka, tervapäästy, räystäspääsky, hömötiainen ja viherpeippo). Näistä lajeista osa on tulkittu läpimuuttaviksi tai ruokaileviksi, eikä niiden reviirit sijaitse kaava-alueella (pesimälinnustoselvityksen taulukossa 1 näillä lajeilla reviiritiedoissa arvo 0). Äärimmäisen uhanalaisia lajeja (CR) ei alueelta havaittu.

EU:n lintudirektiivin I liitteen lajeista (dir) alueella oli luontoselvityksen mukaan vähintään yksi reviiiri laulujoutsenella, pyyllä, teerellä, metsolla, kuikalla, kaulushaikaralla, ruskosuohaukalla, ruiskäärällä, kurjella, kehräjällä, harmaapäätikällä, palokärjellä ja pikkulepinkäisellä.

Suomen kansainväliset vastuulajit (EVA) ovat lajeja, joista Euroopan kannasta merkittävä osa pesii tai esiintyy Suomessa. Suomella on erityisvastuu näiden lajien kantojen säilymisestä elinvoimaisina. EVA-lajeja selvitysalueella olivat laulujoutsen, tavi, tukkasotka, telkkä, tukkakoskelo, isokoskelo, teeri, metso, ruiskäärä, isokuovi, rantasipi ja leppälintu.

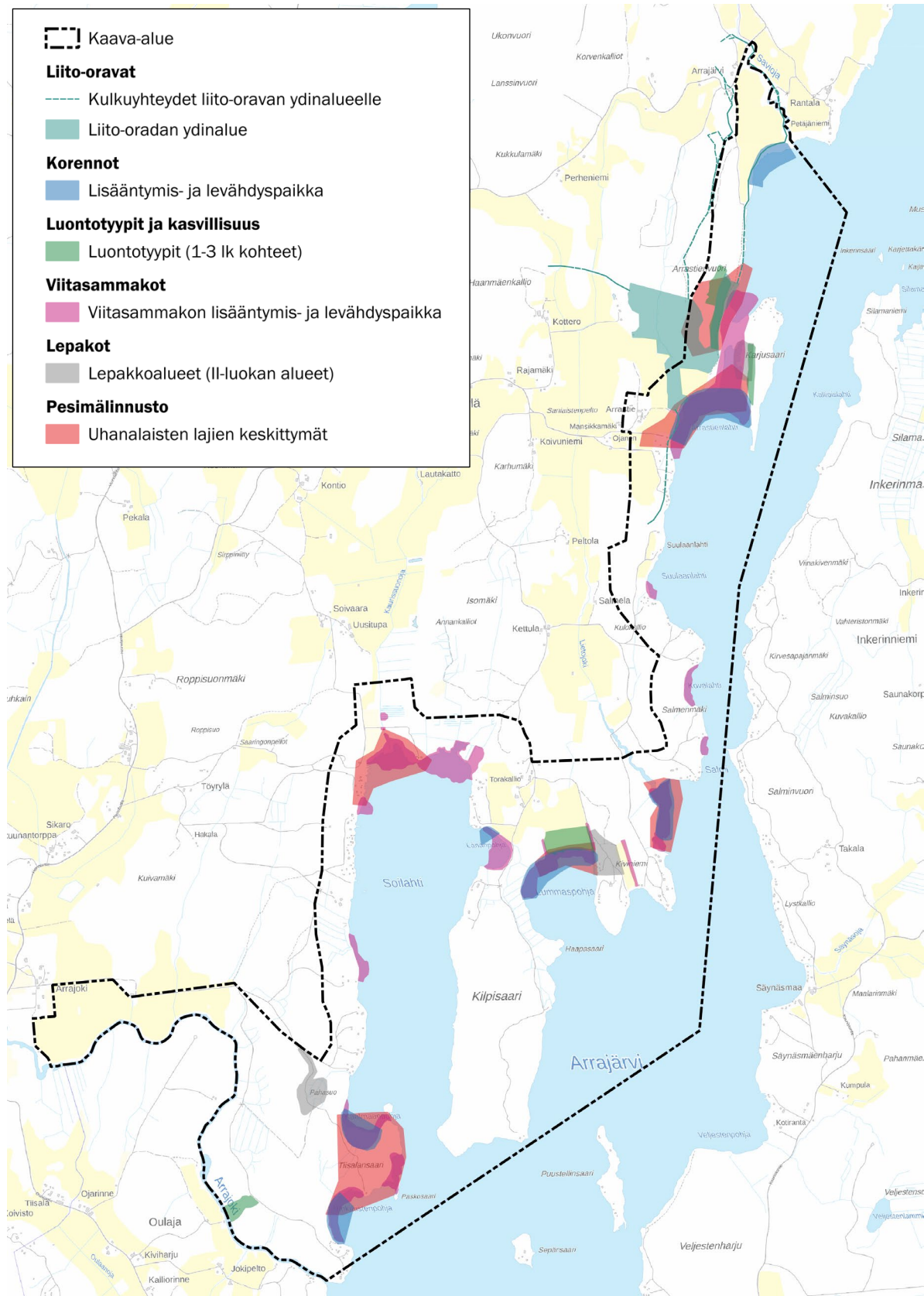
Pesimälinnustoselvityksessä rajattiin kuusi uhanalaisten lajien reviirikeskittymää, jotka suositellaan huomioitavan alueen maankäytön suunnittelussa.

Pesimälinnustoselvityksessä löydettiin lisäksi kanahaukan pesä Arrastienvuoren alueelta. Pesän tarkkaa sijaintia ei julkaista lajin suojelullisista syistä.

2.2.5 Luonnon monimuotoisuus

Päijät-Hämeen maakuntakaavaa 2060 varten laaditun viherverkostoselvityksen mukaan kaava-alueen halki kulkee maakunnallisesti tärkeä viheryhteys Uusikylä 1. Kyseessä on pohjois-eteläsuuntainen kriittinen yhteys, joka sijoittuu pirstaleiseen peltomosaiikkiin. Yhteys on ekologisen verkoston ja virkistysalueen kannalta kriittinen yhdistäen viherverkoston ydinalueet Nastola-Heinsuo ja Heinola. Lisäksi yhteys kytkeytyy Pajulahden ulkoilureitteihin ja ekologisiin yhteyksiin. Kaava-alueen sijoituessa kapealle ranta-alueelle, viherverkoston ydinalueen ja laajat yhtenäiset metsäalueet sijoittuvat kaava-alueen ulkopuolelle.

Kaava-alueella luontoselvityksen perusteella Arrastienvuori ja Karjusaaren länsipuoleiset alueet Arrastienlahdella ovat luonnon monimuotoisuuden kannalta merkittäviä alueita monipuolisen lajiston vuoksi. Muita luonnon monimuotoisuuden kannalta merkittäviä keskittymiä esiintyy Soilahden pohjukassa ja Lummaspohjassa. Arrajärven ruovikkoiset pohjukat ovat laajalti viitasammakoiden ja korentojen elinaluetta.



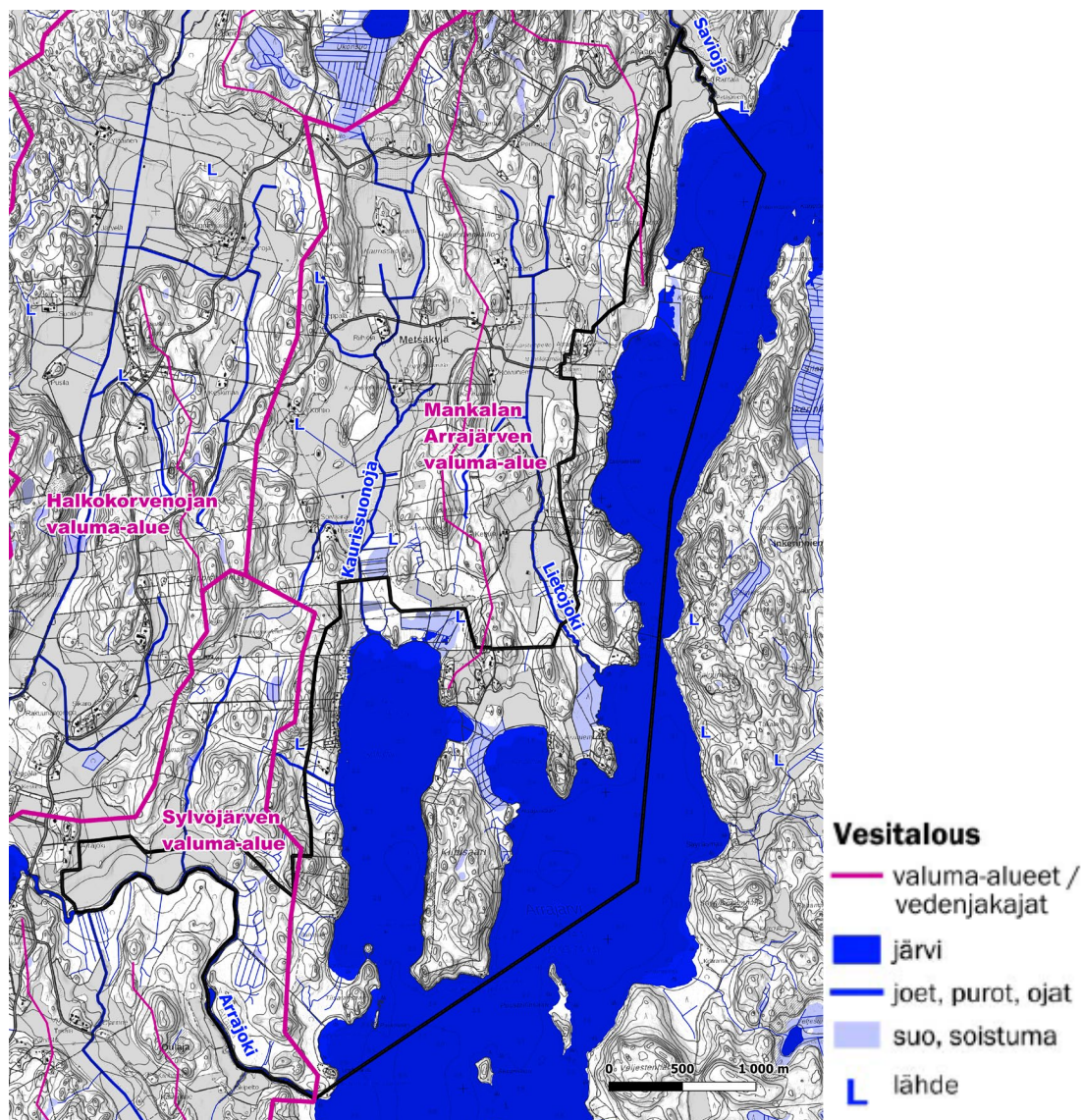
Kuva 14. Koostekartta kaava-alueen luontoarvoista.

2.2.6 Pohjavesi, vesistöt, vesitalous

Kaava-alueella ei sijaitse pohjavesialueita eikä pohjaveden muodostumisalueita.

Kaava-alue kuuluu Kymijoen valuma-alueeseen. Arrajoki kuuluu Sylvöjärven valuma-alueeseen. Lietojoki ja Kaurissuonoja ja Savioja kuuluvat Mankalan Arrajärven valuma-alueeseen. Kaava-alueella on soistumia Soilahden ja Lummanpohjan pohjukoissa, Lietojoen ja Kiviniemen välisellä ranta-alueella sekä Karjusaaren länsilaidalla.

Arrajärvi kuuluu Mankalan voimalaitoksen sääntelyn piiriin. Sen vedenpinta pidetään vakaana ja vaihteluväli on 73,93-74,13 m mpy. Säännöstelyn takia alueella ei tapahdu kevättulvimista. Arrajärvi on luokiteltu ekologiselta tilaltaan tyydyttäväksi.



Kuva 15. Kaava-alueen vesistöt ja valuma-alueet.

2.2.7 Maa- ja metsätalous

Kaava-alueella sijaitsee muutama maatalan tilakeskus, joissa harjoitetaan peltoviljelyä ja metsätaloutta.

2.2.8 Luonnonsuojelu

Alueelle sijoittuu aiempien aineistojen perusteella kaksi metsälakikohdetta sekä kaksi luonnonsuojelualuetta (Kilpisaari ja Arrastienvuori). Lisäksi Arrajoen eteläpuolella, litinn kunnan puolella sijaitsee Sara-kärjen luonnonsuojelualue, joka on myös Natura 2000 -alue.

2.3 Rakennettu ympäristö

2.3.1 Väestön rakenne ja kehitys kaava-alueella

Kaava-alue rajautuu ranta-alueelle, jolla ei ole muutamaa asuinkäytössä olevaa kiinteistöä lukuun ottamatta vakituista asuinkäyttöä. Alueella on alle 10 vakituista asukasta.

2.3.2 Yhdyskuntarakenne

Kaava-alue on harvaan asuttua maaseutua, eikä alueella ole selkeää kyläkeskittymää. Kaava-alueella tai sen läheisyydessä ei ole YKR-aineiston mukaisia kyliä tai pienkyliä. Kaava-alue on muutamaa kiinteistöä lukuun ottamatta vapaa-ajan asumisen käytössä.

2.3.3 Asuminen

Kaava-alueen läntisin reuna Arrajoen varressa ulottuu Arrajoen kartanon peltoalueisiin, joka edustaa alueen vanhinta historiallisen ajan asutusta. Arrajoen kylä itsenäistyi Immilän kylästä 1560-luvulla. Kartano perustettiin vuonna 1651, mutta itse rakennus tuhoutui tulipalossa vuonna 1948.

Alueen pohjoispäässä suunnittelualueen laidalla sijaitsee Arrajärven tila, joka siirrettiin nykyiselle paikalleen isonjaon yhteydessä 1700- ja 1800-luvun vaihteessa. Varsinainen siirtyminen on tapahtunut vuoteen 1855 mennessä.

Arrasteen ja Ojasen muodostama tilakokonaisuus sijoittuu suunnittelualueelle, Karjusaaren eteläpuolelle. Molemmat tilat on perustettu alueelle isonjaon yhteydessä 1700- ja 1800-luvun vaihteessa. Myös Torakallion tila Kilpisaaren pohjoispuolella ajoittuu 1800-luvulle. Torakallion alueella on useampia asuinkäytössä olevia kiinteistöjä. Muutoin selvitysalueen rantarakentaminen on kaupungin rakennusrekisterin perusteella uudempaa alkaen 1940-50 -luvulta nykypäivään keskittyen vapaa-ajan asumiseen.

2.3.4 Palvelut

Kaava-alueella ei ole julkisia tai yksityisiä palveluita.

2.3.5 Työpaikat, elinkeinotoiminta

Kaava-alueella sijaitsee muutama maatalan tilakeskus, joissa harjoitetaan peltoviljelyä ja metsätaloutta.

2.3.6 Virkistys

Kaava-alueella sijaitsee useampi yksityinen tai yleinen venevalkama mahdollistaen vesistön käytön virkistykseen ja kalastukseen. Melontareitti kulkee Sylvöjärveltä Arrajoen kautta Arrajärvelle ja sieltä edelleen pohjoiseen kohti Kymenkäännettä, Kymijokea ja Vuolenkoskea.

2.3.7 Liikenne

Kaava-alueen liikenneverkko muodostuu yksityisteistä. Arramajantien ja Laiduntien yksityistieverkosto liittyy kaava-alueen ulkopuolella maantiehen 3136 (Heinolantie). Maantien 14097 (Metsäkyläntie) kautta on kulkuyhteys Soilahden pohjukkaan, Kilpisaareen, Kiviniemeen, Suulahden ja Arrastien alueelle. Maantie 14097 yhtyy vastaavasti maatiehen 3136. Maantien 14504 (Arrajärventie) on kulku Arrajärven tilalle, kaava-alueen pohjoisosaan. Maantie rajautuu kaava-alueen ulkopuolelle. Kaava-alueella ei ole kävelyn ja pyöräilyn väyliä, eikä julista liikennettä. Kaava-alueen liikenneverkostolla ei ole valaistusta.

Maantien 3136 vuoden keskimääräinen vuorokausiliikenne (KVL) on 189. Kesällä liikennemäärä on suurempi, ollen keskimäärin 286 (kesän keskimääräinen vuorokausiliikenne, KKVL).

Metsäkyläntien (mt 14097) KVL on 46 ja KKVL 64 ja Arrajärventien (mt 14504) KVL 39 ja KKVL 46.

2.3.8 Rakennettu kulttuuriympäristö

Rakennetun kulttuuriympäristön lähtöaineistona toimii Päijät-Hämeen kulttuuriympäristöselvitys (MARY 2024) maakunnallisten kulttuuriympäristöarvojen osalta, sekä paikallisten arvojen osalta Lahden rakennetun kulttuuriympäristön päivitysinventointi (2024). Selostuksen kappaleessa 3.6. on listattu lähtöaineistona käytetyt selvitykset, sekä kerrottu niiden saatavuudesta.

Immilän kylä ja Arrajoen kartanon alue on paikallisesti arvokas rakennetun kulttuuriympäristön alue. Immilän kyläalue sijoittuu kaava-alueen ulkopuolelle ja Arrajoen kartano sijoittuu kaava-alueen välittömään läheisyyteen. Kulttuuriympäristön arvot ulottuvat kartanon osalta kaava-alueelle.

Arrajoen kartanon alue sijoittuu Sylvöjärven koillisrannalle, josta Arrajoki laskee Arrajärveen. Sen pohjoispuolella sijaitsee Arrajoen kylätontti. Arrajoen kylä itsenäistyi Immilästä 1560-luvulla. Kartano perustettiin vuonna 1651, jolloin se tunnettiin Jokelana. Kartanon päärakennus on tuhoutunut palossa vuonna 1948, ja nykyinen rakennus on rakennettu vanhan kivijalan päälle. Myös muita kartanon rakennuksia tuhoutui 1950-luvun tienoilla. Kartanoon liittyneistä rakennuksista nykyään ovat jäljellä aitta, kuivuri, kaksi työväen asuinrakennusta, kivikellari ja mankelihuone. Muut tallit ja talousrakennukset sekä vierastalo on purettu. Vanha makasiinirakennus on siirretty Anjalaan.

Kartanoon on aikoinaan liittynyt puutarha, joka on alun perin perustettu 1700-luvun lopulla. Päärakennukselle johtaa vielä nykyäänkin jalopuukujanne Heinolantieltä. 1830-luvulla kartanon puistoa laajennettiin vähitellen Sylvöjärven rantaan asti. Arrajoen yli rakennettiin kävelysilta ja joen etelärannalle tehtiin klassinen ”temppele”. 1920-luvulla alue oli palautunut luonnonpuistoksi ja ainoastaan nimi ”temppelelmetsä” kertoo puiston historiasta. Puiston lisäksi kartanolla oli mittava puutarha, jossa viljeltiin hedelmiä, vihanneksia ja juureksia niin kasvihuoneissa kuin avomaallakin. Kartanopuisto puutarhoineen sijoittui pääosin joen ja päärakennuksen väliseen etelärinteeseen. Puutarhaviljelyä oli myös rakennuksen itäpuolella. Immilän kylä ja Arrajoen kartanoalue on myös maakunnallisesti arvokas maisema-alue.

Muita paikallisesti arvokkaita rakennetun kulttuuriympäristön kohteita kaava-alueella ovat Arrastien, Ojasen ja Arrajärven tilakeskukset.

Arrasteen tai Arrastien talo sijaitsee Arrajärven länsirannalla peltojen keskellä, metsäsaarekkeen suojassa. Tila on peräisin isojakotoimituksista 1800-luvun alusta. Päärakennus on vuodelta 1888. Se on vuoraamaton ja maalaamaton, samoin kuin pihapiirin muutkin rakennukset. Niistä on mainittava erityisesti toinen aitoista, joka on vuodelta 1777. Pihapiirin voi katsoa olevan lähestulkoon 1800-luvun lopun asussa. Kaava-alueen välittömässä läheisyydessä sijaitseva Immilän kylän Ojanen on perustettu kylän takamaille Arrajärven rannalle isonjaon yhteydessä. Pihassa on 1800-luvun kansanomaista hirsirakentamista edustava pitkänomainen, harjakattoinen päärakennus ja luhtiaitta. Rakennus sijaitsee samassa maisematilassa Arrasteen pihapiirin kanssa.



Kuva 16. Arrastien tilan päärakennus. Kuva: Lahden museot.

Arrajärvi siirrettiin isonjaon yhteydessä 1700- ja 1800-luvun vaihteessa kantatalon saamalle lisämaalle Ruuhijärven kylän takamaalle. Arrajärven suvun omistukseen talo oli tullut vuonna 1751. Puutarhan ympäröimä talouskeskus sijaitsee kylätien varrella, viljelysten reunalla rintamaastossa. Talolta avautuu näkymä peltojen yli Arrajärvelle. Pitkä, hirrellä oleva, umpikuistilla varustettu päärakennus vuodelta 1900 ja pitkä luhtiaitta edustavat perinteisessä asussaan kansanomaista hirsirakennusperinnettä. Pihapiiriin on kuulunut aikaisemmin runsaasti muutakin rakennuskantaa. Tilakeskus muodostaa itsenäisen miljöökokonaisuuden.



Kuva 17. Arrajärven tilan päärakennus.

2.3.9 Arkeologia

Kaavatyön yhteydessä alueelle laadittiin arkeologinen selvitys. Kaava-alueella oli entuudestaan kymmenen tunnettua muinaismuistokohdetta ja selvityksessä uusia kohteita tunnistettiin kolme. Tunnetuista kohteista kahdeksan sijaitsee Kilpisaaressa. Kipisaaren kohteista viisi on esihistoriallista asuinpaikkaa, yksi kivikautinen asuinpaikka ja yksi rautakautinen – historiallinen työ- ja valmistuspaikka. Munaisjäänös Kilpisaari 6 on todettu jo aikaisemmin tuhoutuneeksi. Lisäksi tunnettuja muinaismuistokohteita ovat Arramajan esihistoriallinen, kivikausi – varhaismetallikauteen ajoittuva asuinpaikka, Kovalahden varhaismetallikauden asuinpaikka ja Araslahdenkalliolla sijaitseva historiallinen rajamerkki.

Arramajan alueelta tunnistettiin kolme entuudestaan tuntematonta muinaisjäänöstä. Kaksi tunnistettua kohdetta ovat historiallisia kaskiröykkiöitä ja yksi historiallinen/moderni maalaus.

2.3.10 Tekninen huolto

Alueella ei ole kunnallista vesi- ja viemäriverkostoa. Alueella on Elenian sähköverkosto ja DNA:n kaapeliverkostoa. Kaava-alueella ei ole tietoverkkomastoja.

2.3.11 Erityistoiminnot

Kaava-alueella ei ole erityistoiminnan alueita.

2.3.12 Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

Kaava-alueella ei ole ympäristöhäiriöitä aiheuttavia toimintoja.

2.4 Maanomistus

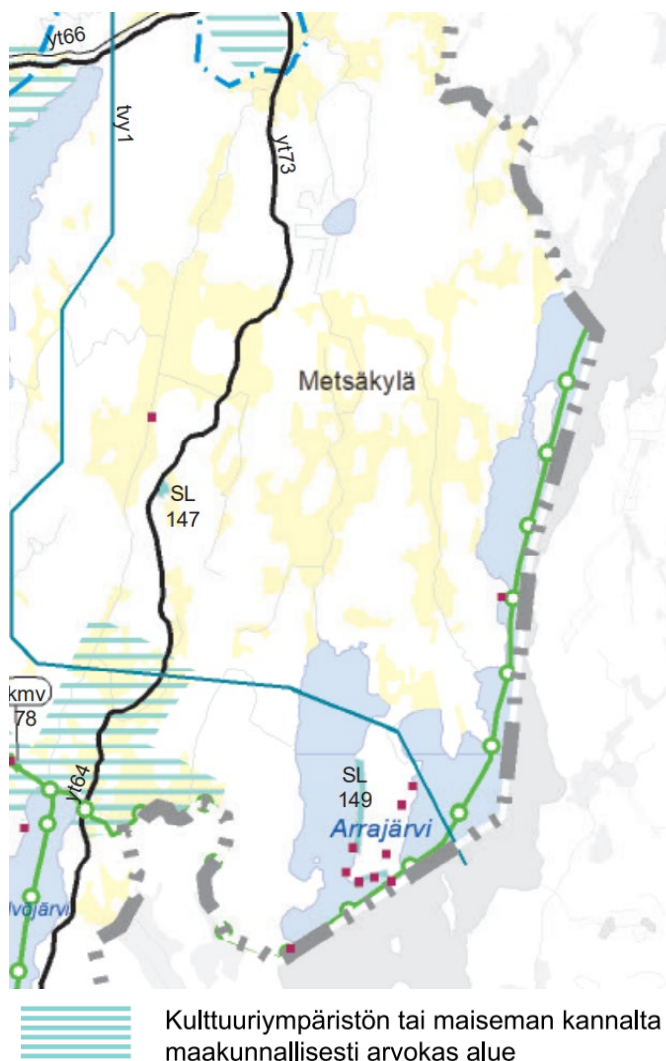
Kaava-alue on kokonaisuudessaan yksityisessä maanomistuksessa.

3 SUUNNITTELUTILANNE

3.1 Maakuntakaava

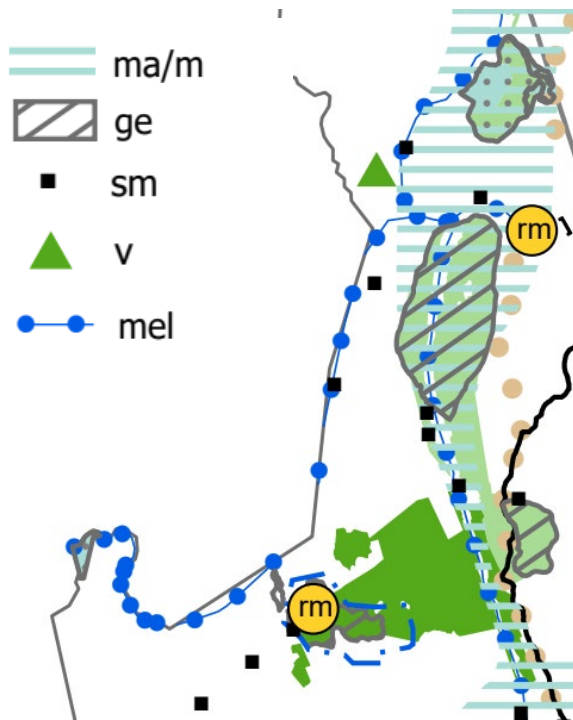
Päijät-Hämeen maakuntakaava 2014 on tullut voimaan maankäyttö- ja rakennusasetuksen 93 § mukaisten kuulutusten myötä 14.5.2019.

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

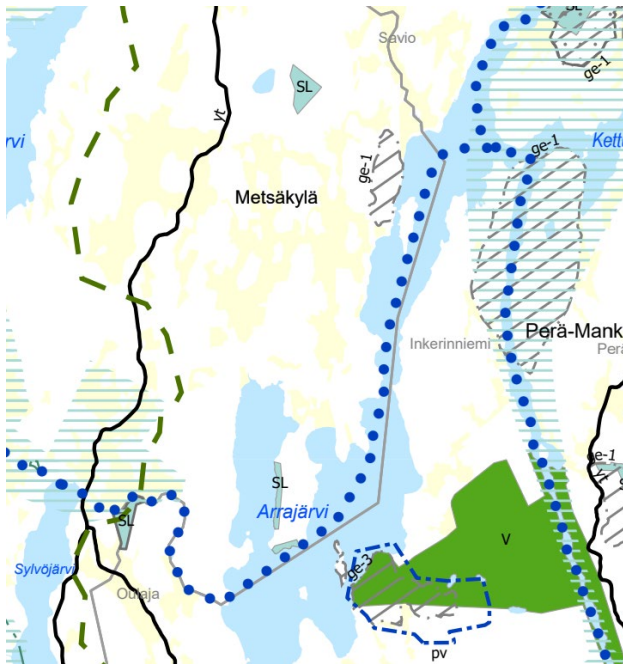


Kuva 18. Ote voimassa olevasta Päijät-Hämeen maakuntakaavasta 2014.

litin puolella on voimassa Kymenlaakson maakuntakaavat siihen asti, kunnes uusi valmistelussa oleva Päijät-Hämeen maakuntakaava saa lainvoiman. Kymenkäänteiden alueella on sekä maisemallisia (ma/m), että geologisia (ge) arvoja. Savion alueelle on merkitty virkistysalue (v). Arrajärven ranta-alueella on useita muinaismuistoja (sm) myös litin puolella.



Kuva 19. Ote litin alueella voimassa olevasta Kymenlaakson maakuntakaavasta.



Kuva 20. Ote Päijät-Hämeen maakuntakaavan 2060 luonnoksesta.

Päijät-Hämeen maakuntakaava 2060 laadinta on vireillä ja maakuntakaavaluonnos on ollut nähtävillä 29.9. – 4.11.2025. Rantaosayleiskaavan kaava-alueella ei ole mittavia muutoksia maakuntakaavan merkinnöissä. Maakuntakaavaluonnoksessa on esitetty uutena litin kunnan alueella oleva maankäyttö. Luonnoksessa on esitetty päivitetyt tiedot alueen luonnonsuojelualueista (SL) sekä osoitettu kriittinen ekologinen yhteys litin kunnan puolella, Arrajoen etelärannalla olevasta luonnonsuojelualueesta pohjoiseen. Lisäksi Arrastienvuori on osoitettu valtakunnallisesti arvokkaaksi kallioalueeksi (ge-1).

3.2 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 (Y-204).

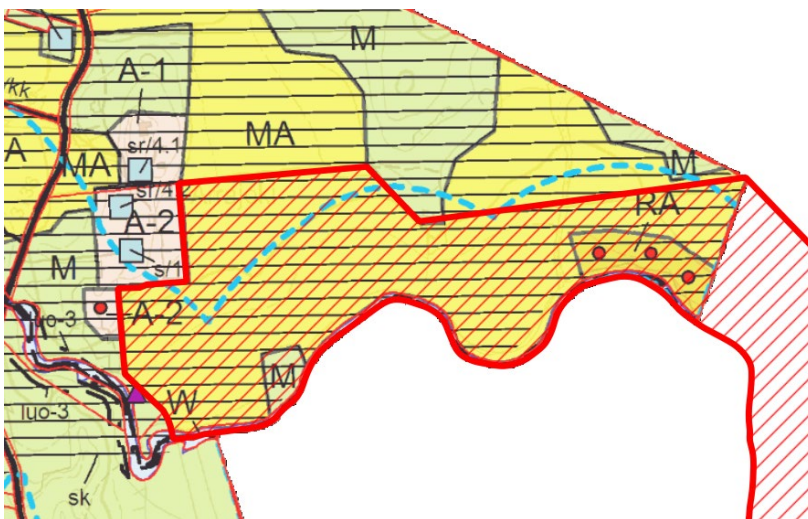
Lahden yleiskaavassa 2035 (Y-205) suurin osa suunnittelualueesta on osoitettu maa- ja metsätalousalueeksi (M). Arrajoen kartanon peltoalue on osoitettu maisemallisesti arvokkaaksi peltoalueeksi (MA) sekä Lahden yleiskaavassa, että Uudenkylän osayleiskaavassa (Y-204). Lisäksi maisemallisesti arvokkaita peltoja on osoitettu Torakallion, Arrastien ja Arrajärven tilojen alueille. Maisemallisesti arvokkaat peltoalueet aluerajaukset sisältävät myös maatalo- ja hajarakennuspaikkoja. Alueiden säilyminen avoimena 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.

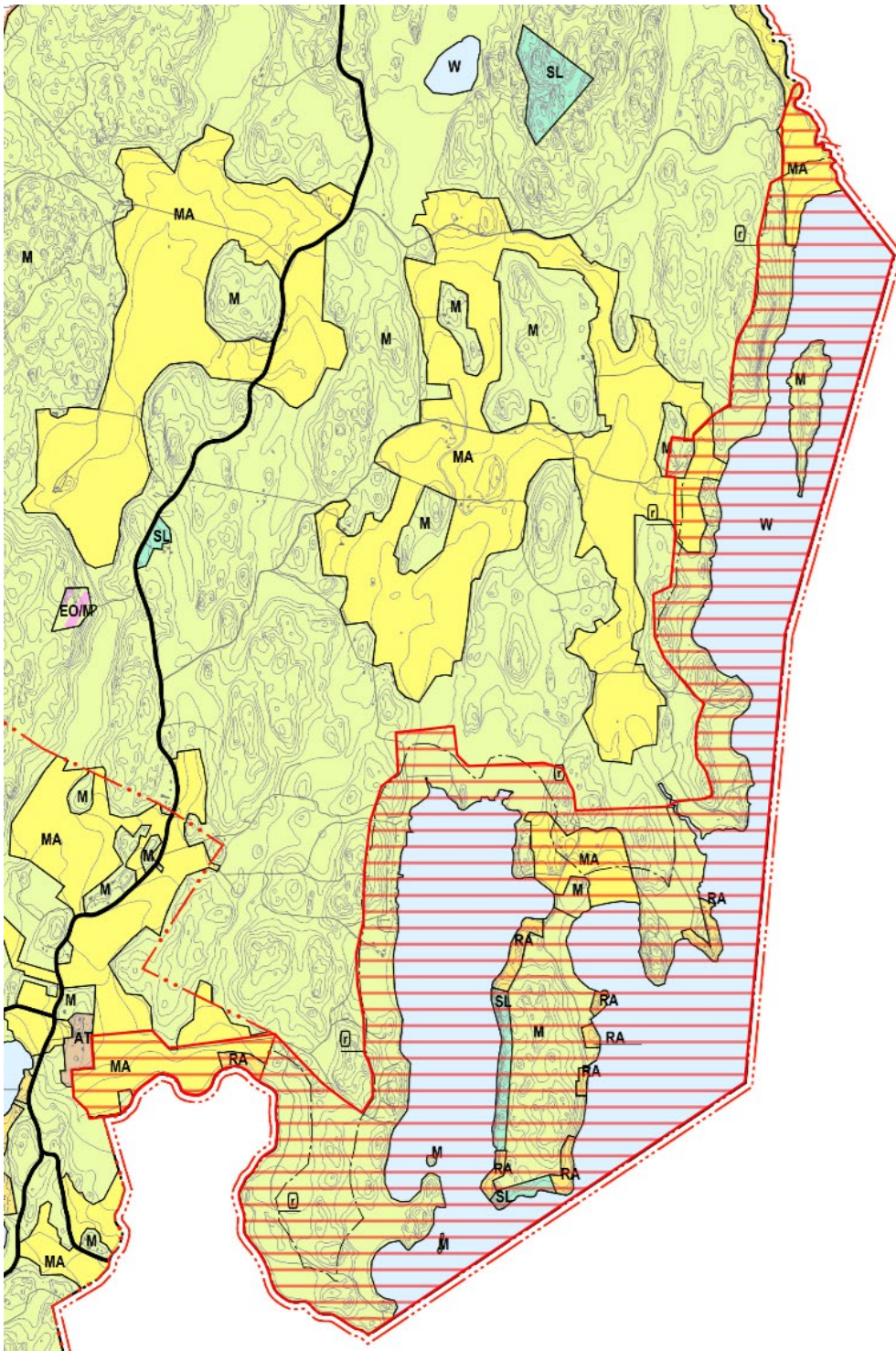
Ranta-asemakaavoilla kaavoitetut vapaa-ajan asumisen paikat on yleiskaavassa osoitettu loma-asuntoalueina (RA) Kilpisaaressa ja Kiviniemessä. Arrajoen varressa on Uudenkylän osayleiskaavassa (Y-204) mitoitettu kolme uutta lomarakennuspaikkaa (RA), jotka näkyvät myös Lahden yleiskaavassa 2035 (Y-205).

Lahden yleiskaavassa 2035 (Y-205) Kilpisaaressa on kaksi luonnonsuojelualuetta (SL), sekä useita muinaismuotomerkintöjä. Kovalahden rannalle ja Arrajoen suulle, Arramajan lähelle on lisäksi merkitty muinaismuistokohteet. Arrastienvuoren kalliojyrkänteiden kohdalla on luonnonsuojelulain nojalla suojeltu luontotyyppi.

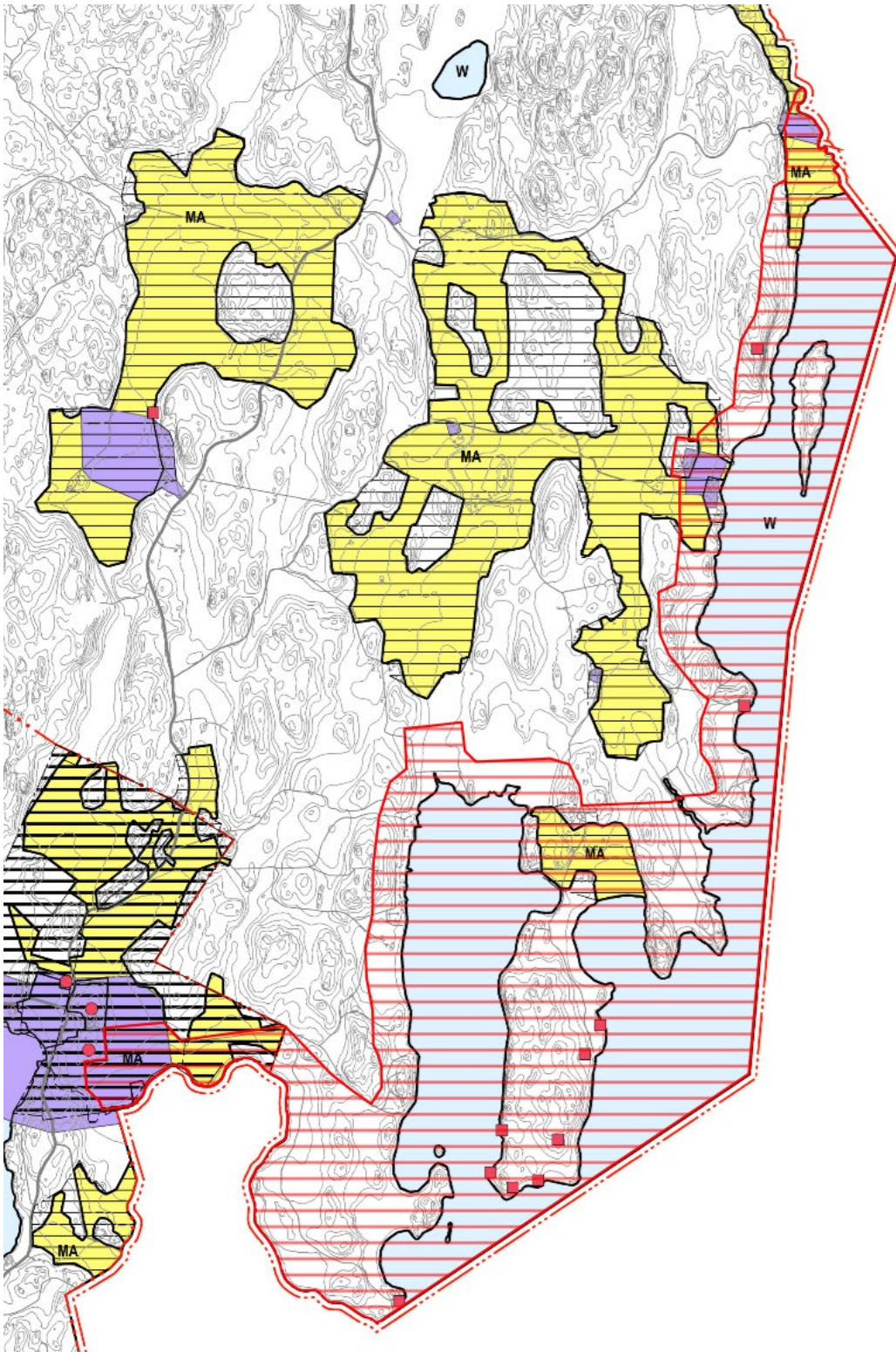
Lahden yleiskaavassa 2035 (Y-205) on osoitettu viivalla ranta-alue (r) ja kaavamerkinnän kaavamääräyksen mukaan Arrajärven ja Arrajoen ranta-alueen maankäyttö tulee tarkastella yksityiskohtaisemmalla kaavalla. Ranta-alueella on muu kuin AKL 72 §:n 3 mom. mukainen rakentaminen kielletty. Ranta-alueen laajuus on noin 200 m rantaviivasta mitattuna.



Kuva 21. Ote Uudenkylän osayleiskaavasta (Y-204). Kaava-alueen raja on kaavakartalla punaisella rasterilla.

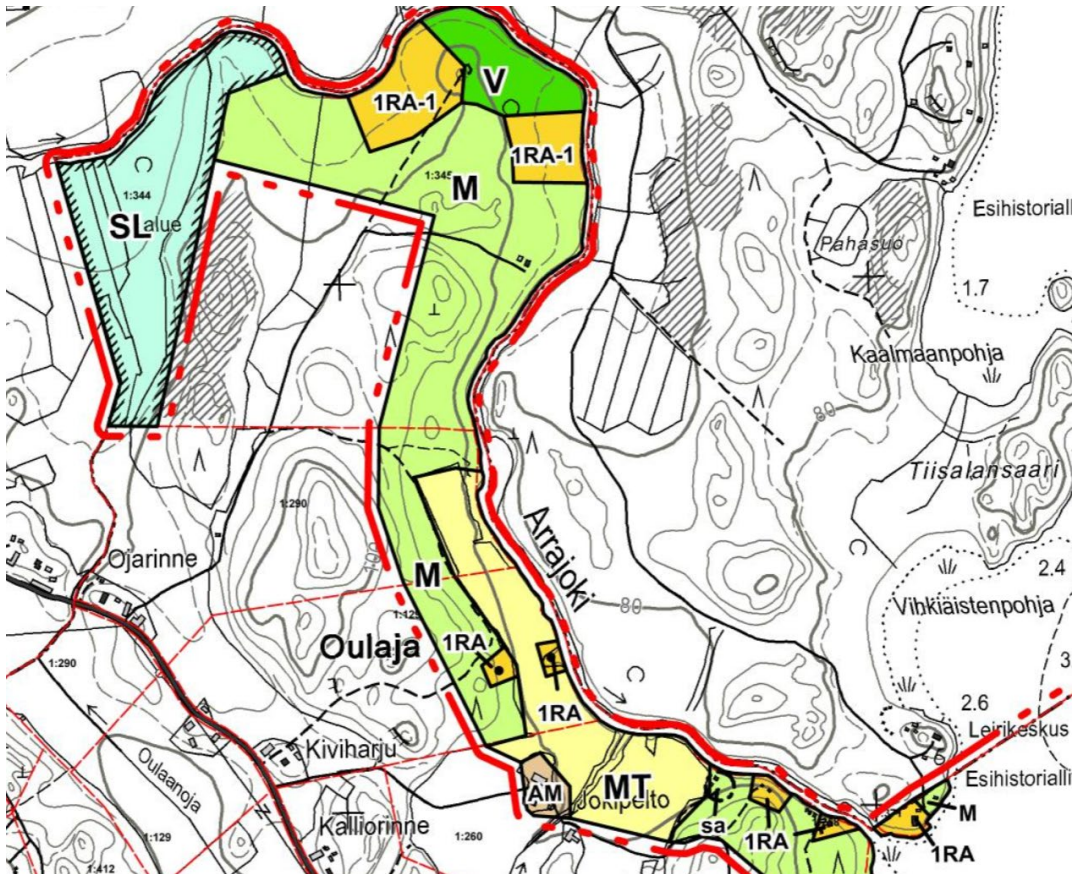


Kuva 22. Ote Lahden yleiskaavasta 2035 (Y-205) kartta 1: Kestävä yhdyskuntarakenne. Kaava-alueen raja on kaavakartalla punaisella rasterilla.

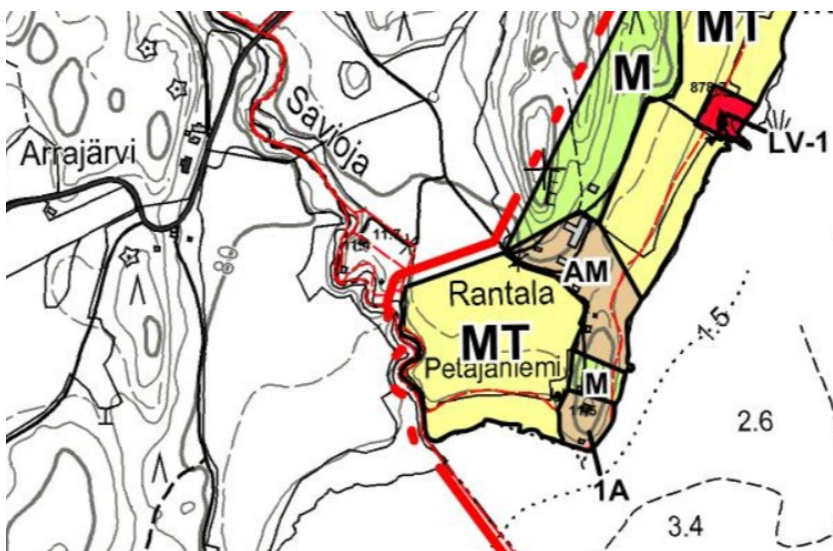


Kuva 23. Ote Lahden yleiskaavasta 2035 (Y-205) kartta 2: Kulttuuriympäristö. Kaava-alueen raja on kaavakartalla punaisella rasterilla.

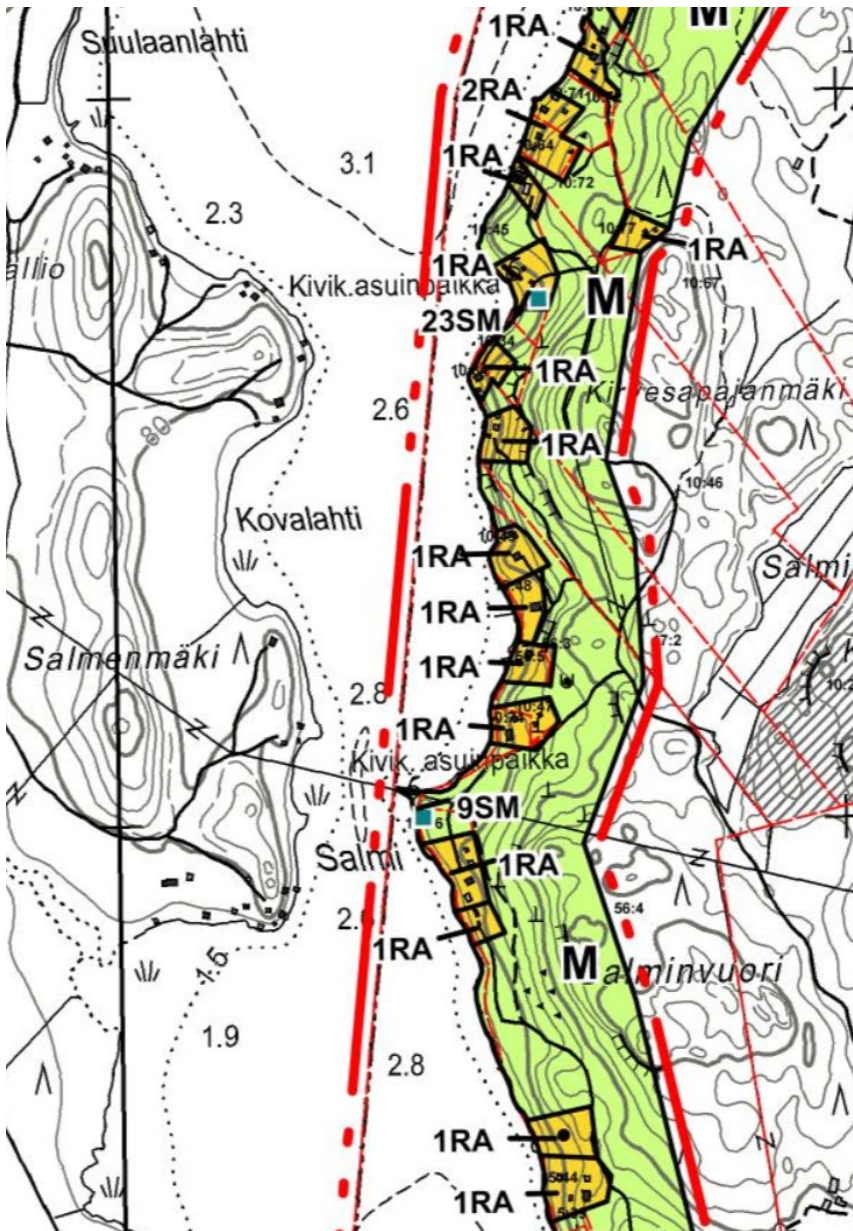
litin puolella on voimassa Kymijoen-Mankalan rantayleiskaava, joka ohjaa rantarakentamista Arrajärven ja Arrajoen ranta-alueella. litin ranta-alueet ja niiden maankäyttö on lähimmillään kaava-alueita Arramajan kohdalla ja Arrajoella. sekä lisäksi Saviojalla, Arrajärven Salmen ja Kovalahden kohdalla.



Kuva 24. Ote litin kunnan yleiskaavayhdistelmästä Arrajoen kohdalta.



Kuva 25. Ote litin kunnan yleiskaavayhdistelmästä Saviojan kohdalta.



Kuva 26. Ote litin kunnan yleiskaavayhdistelmästä Arrajärven Salmen ja Kovalahden kohdalta.

3.3 Ranta-asemakaava

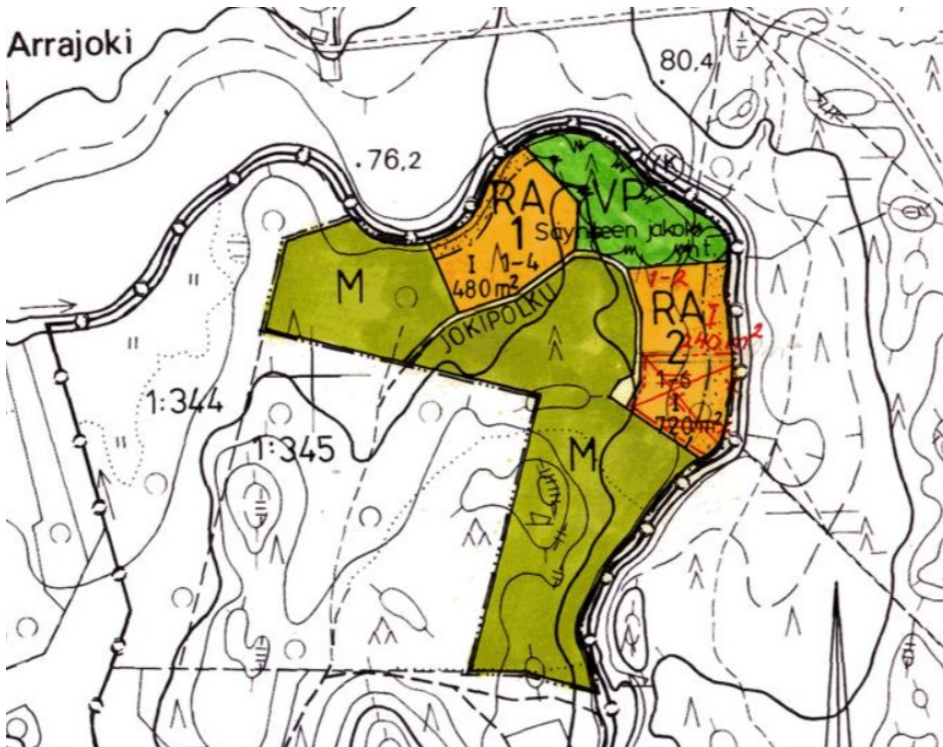
Suunnittelualueella on kaksi voimassa olevaa ranta-asemakaavaa. Kilpisaaren ranta-asemakaava R12 on hyväksytty 18.12.1996. Ranta-asemakaavassa on osoitettu 18 omarantaista lomarakennuspaikkaa, joista rakennettuja on kolme. Muuten saari on osoitettu maa- ja metsätalousalueeksi.

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



Kuva 27. Otteet ajantasa-asetakaavasta. Vasemmalla Kilpisaaren ranta-asetakaava ja oikealla Kiviniemen ranta-asetakaava.

litin puolelle on laadittu myös useampia ranta-asetakaavoja ohjaamaan rantarakentamista. Huomioon tulee ottaa erityisesti Arrajoen rantakaava litin puolella mahdollisia uusia rantarakennuspaikkoja suunniteltaessa. Arrajoen rantakaavalla mahdollistetaan yhteensä kuuden uuden rakennuspaikan muodostaminen.



Kuva 28. litin kunnan puolella oleva Arrajoen rantakaava.

3.4 Rakennusjärjestys

Lahden kaupungin rakennusjärjestys on tullut voimaan 1.7.2026.

3.5 Kaupungin strategia

Kaavalla ei ole suoraa kytköstä kaupungin voimassa olevaan strategiaan.

3.6 Selvitykset

Kaavatyön lähtöaineistona ovat Päijät-Hämeen maakuntakaavan 2060 ja Lahden yleiskaavatyön 2035 (Y-205) yhteydessä tehdyt perusselvitykset, sekä kaavatyötä varten laaditut erilliset selvitykset.

Kaavatyössä lähtöaineistona käytetyt selvitykset:

- Päijät-Hämeen maakuntakaavan 2060 selvitykset:
 - o Päijät-Hämeen kulttuuriympäristöselvitys 2024, MARY 2024. Lahden museot. 2024.
 - o Päijät-Hämeen maakunnallisesti arvokkaat maisema-alueet, MAMA 2024. Lahden museo
 - o Päijät-Hämeen maakunnallisesti arvokkaat maisema-alueet, raportti ja kohdekortit. Ramboll Finland Oy. 2025.
 - o Kymenlaakson valtakunnallisesti ja maakunnallisesti arvokkaiden maaseudun maisema-alueiden päivitysinventointi 2013–2014. Swego.
 - o Päijät-Hämeen viherverkosto tarkastelu. Ramboll Finland Oy. 2021.

- Lahden yleiskaavan 2035 (Y-205) selvitykset:
 - 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.

Päijät-Hämeen maakuntakaavan 2060 selvityksiä ei aseteta nähtäville tämän kaavatyön laadinnan aikana. Maakuntakaavan selvityksiin on mahdollista tutustua Päijät-Hämeen liiton verkkosivujen kautta: <https://experience.arcgis.com/experience/27409c3f50cf433da797bbd721c26adb/page/Selvitykset> (pajjat-hame.fi/Alueidenkäyttö ja liikenne/Maakuntakaavoitus/Maakuntakaava 2060/Selvitykset)

Lahden yleiskaavan 2035 (Y-205) selvityksiä ei aseteta nähtäville tämän kaavatyön laadinnan aikana. Lahden yleiskaavan 2035 (Y-205) selvityksiin on mahdollista tutustua Lahden kaupungin verkkosivujen kautta: <https://www.lahti.fi/asuminen-ja-ymparisto/kaupunkiympariston-suunnittelu/selvitykset/> (lahti.fi/Asuminen ja ympäristö/Kaupunkiympäristön suunnittelu/Selvitykset/Lahden yleiskaavatyön selvitykset, kierros 2021-2025/Selvitykset)

Kaavatyön lähtötiedoksi on laadittu seuraavat selvitykset:

- Rantarakennusoikeuslaskelma
- Maisemaselvitys
- Arkeologinen selvitys
- Pesimälinnustoselvitys
 - o Liite 3: Petolinnun pesäpaikkatiedot (Salassapidettävä)
- Luontoselvitys
 - o Liito-orava
 - o Viitasammakko
 - o Sudenkorennot
 - o Lepakot
 - o Luontotyytit

Kaavatyötä varten laadittu selvitysaineisto asetetaan yleisesti nähtäville kaavaprosessin yhteydessä. Luontoselvityksestä on laadittu julkinen ja salassapidettävä versio liito-oravan tarkkojen kartoitustietojen vuoksi. Lisäksi pesimälinnustoselvityksen liite 3 on salassapidettävä. Salassapidettävää aineistoa ei aseteta julkisesti nähtäville. Salassapidettävä aineisto toimitetaan viranomaisille lausuntopyynnön yhteydessä.

4 KAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Aloite

Rantaosayleiskaava on tullut vireille kaupungin aloitteesta. Arrajärven ja Arrajoen ranta-alueet ovat ainoita Lahdessa sijaitsevia ranta-alueita, joiden maankäyttöä ei ole tarkasteltu kaavalla. Kysyntä rantarakentamisen mahdollisuuksista on luonut kaupungille paineita ratkaista rantarakentamisen mahdollisuudet alueella kaavallisesti poikkeamislupamenettelyn sijaan, maanomistajien tasapuolisen kohtelun turvaamiseksi. Kaavanlaadinnasta ei kohdistu kustannuksia maanomistajille.

Lahden yleiskaavassa 2035 (Y-205) on kaava-alueelle 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.

4.2 Vireilletulo

Kaavatyön vireilletulosta on ilmoitettu AKL 63 §, 3 mom. mukaisesti 6.3.2024 julkaistussa Lahden kaupungin vuosien 2024-2026 kaavoituskatsauksessa.

4.3 Pohjakartan tarkistaminen

Pohjakarttana käytetään Maanmittauslaitoksen maastokarttaa mittakaavassa 1:10 000.

4.4 Osallistuminen ja yhteistyö

4.4.1 Osalliset

AKL 62 §:n mukaan 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 kaupungin museo
- LE-Sähköverkko Oy
- Elenia Verkko Oy
- Lupa- ja valvontavirasto
- Kaakkois-Suomen elinvoimakeskus
- Päijät-Hämeen liitto
- Päijät-Hämeen pelastuslaitos
- Puolustusvoimat
- Metsäkeskus
- DNA Oy, Etelä-Suomi
- Alueella toimivat yhdistykset ja yhteisöt

4.4.2 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) laadittiin ja asetettiin nähtäville 5.6.2025 (kaupunkiympäristölautakunta 21.5.2025 § 68) kaupungin verkkosivuilla osoitteeseen www.lahti.fi/kaavoitus, sekä kaavahankkeen kotisivulle <https://www.lahti.fi/asuminen-ja-ymparisto/kaupunkiympariston-suunnittelu/yleiskaavoitus/arrajarven-ja-arrajoen-rantaosayleiskaava/>. Lisäksi osallistumis- ja arviointisuunnitelma on nähtävillä Palvelutorin Lahti-Pisteessä, Lahden pääkirjastossa sekä Nastolan kirjastossa. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma postitettiin tiedoksi myös kaava-alueen maanomistajille. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) on nähtävillä koko kaavoitustyön ajan. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa täydennetään tarvittaessa työn aikana.

Kaavan hyväksytyjen mitoitusperusteiden pohjalta laadittiin mitoistustarkastelu emätilakohtaisesti rantarakennusoikeuden määrittelemiseksi. Uusien rantarakennuspaikkojen sijoittamiseen liittyen maanomistajille lähetettiin kirje mahdollisen uuden rakennuspaikan sijoittamiseen liittyen ja pyydettiin palautetta kirjallisesti tai sopimalla maanomistajatapaaminen. Yhden kiinteistön osalta suoritettiin myös maastokäynti kiinteistön käyttötarkoituksen ja rakennuspaikkojen selvittämiseksi.

Kaavaluonnos asetetaan yleisesti nähtäville ja nähtävilläolon aikana järjestetään asukasilta osallisille. Tiedote kaavaluonnoksen nähtävilläolosta lähetetään kaava-alueen maanomistajille kirjeitse. Tiedote postitetaan myös kaava-alueen välittömässä läheisyydessä sijaitsevien, litin kunnan puolella olevien kiinteistön maanomistajille. Osalliset voivat antaa kaavaluonnoksesta mielipiteensä kirjallisesti tai suullisesti. Kaavaluonnos oli nähtävillä xx.xx - xx.xx.2026 kaavahankkeen verkkosivuilla sekä Palvelutorin Lahti-Pisteessä, Lahden pääkirjastossa sekä Nastolan kirjastossa. Kaavatyötä käsittelevä asukasilta järjestettiin xx.xx.20xx.

Kaavaluonnoksesta saadun palautteen pohjalta laaditaan kaavaehdotus, joka asetetaan yleisesti nähtäville. Kaavaluonnoksesta osalliset voivat jättää huomautuksen kirjallisesti. Osallistaminen on kuvattu tarkemmin osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa.

Kaavahankkeen aloituskokous pidettiin 11.6.2024. Aloituskokoukseen osallistui kaupungin asiantuntijoita.

4.4.3 Viranomaisyhteistyö

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS) nähtäville asettamisen yhteydessä asiakirja toimitettiin viranomaisille tiedoksi ja pyydettiin siitä lausunnot. Aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu pidettiin 12.5.2025. Kaavaluonnoksen valmistelun yhteydessä järjestettiin työneuvottelu Lupa- ja valvontaviraston kanssa 17.9.2026. Luonnosvaiheen kuuleminen järjestettiin xx.xx.-xx.xx.20xx ja sen yhteydessä viranomaisille toimitettiin kaavaluonnos ja pyydettiin siitä viranomaislausunnot.

Kaavaluonnoksesta saadun palautteen pohjalta laaditaan kaavaehdotus, joka asetetaan yleisesti nähtäville ja pyydetään viranomaislausunnot. Ehdotusvaiheen viranomaisneuvottelu järjestetään kaavaehdotuksen nähtävilläolon jälkeen.

4.5 Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset

Kaavoitusta koskevat päätökset	Päivämäärä	Pykälä
Kaupunkiympäristölautakunta: Osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtäville asettaminen.	21.5.2025	§ 68
Kaupunkiympäristölautakunta: Kaavan tavoitteet ja mitoituseriaatteen	18.11.2025	§ 134
Kaupunkiympäristölautakunta: Kaavaluonnoksen nähtäville asettaminen	15.10.2026	§
Kaupunkiympäristölautakunta: Kaavaehdotuksen nähtäville asettaminen	xx.xx.2027	§
Kaupunginhallitus: Käsittelee kaavaehdotuksesta saadun lausunnot ja muistutukset jaa antaa niihin vastineet. Esittää kaavan hyväksymistä kaupunginvaltuustolle.	xx.xx.2027	§

5 KAAVAN TAVOITTEET

5.1 Kaupungin asettamat tavoitteet

Kaupunkiympäristölautakunta hyväksyi 18.11.2025 § 134 kaavan tavoitteet ja mitoitusperiaatteet. 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.

5.2 Kaavojen ohjausvaikutus

Päijät-Hämeen maakuntakaavassa 2014 suurin osa kaava-alueesta on osoitettu maaseutumaiseksi alueeksi. Maakuntakaavassa osoitetut kulttuuriympäristön ja maiseman arvot tulee huomioida rantaosayleiskaavassa, samoin kuin Arrajoelle ja Arrajärvelle osoitettu melontareitti. Kaavassa otetaan lisäksi huomioon luonnosvaiheessa olevan Päijät-Hämeen maakuntakaavan 2060 myötä päivittyneet tiedot luonnonsuojelusta, kulttuuriympäristöstä ja maisemista, sekä Arrastienvuoren geologiset arvot.

Lahden yleiskaavassa 2035 (Y-205) Arrajärven ja Arrajoen ranta-alueelle 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.

Kaava-alueella voimassa olevat ranta-asemakaavat otetaan huomioon kaavan laadinnassa.

5.3 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet (VAT) ovat osa alueidenkäyttölain mukaista alueidenkäytön suunnittelujärjestelmää. Niiden kautta valtioneuvosto linjaa koko maan kannalta merkittäviä alueidenkäytön kysymyksiä. Tavoitteilla varmistetaan, että valtakunnallisesti merkittävät asiat huomioidaan kaavoituksessa ja valtion viranomaisten toiminnassa. Uudistetut valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet tulivat voimaan 1.4.2018. Valtioneuvosto päätti tavoitteiden uudistamisesta 14.12.2017.

Tavoitteiden uudistamisella pyritään vastaamaan alueidenkäytön tulevaisuuden haasteisiin ja edistämään kansainvälisten sopimusten täytäntöönpanoa Suomessa. Uudistetut tavoitteet jakautuvat viiteen kokonaisuuteen, jotka ovat:

- toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen
- tehokas liikennejärjestelmä
- terveellinen ja turvallinen elinympäristö
- elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat
- uusiutumiskykyinen energiahuolto.

Arrajärven ja Arrajoen kaavassa voidaan edistää valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita varautumalla sään ääri-ilmiöihin ja tulviin sekä ilmastonmuutoksen vaikutuksiin ottamalla ranta-alueen rakentamisessa huomioon riittävä rakentamisen korkeusero vedenpinnasta. Lisäksi kaavalla edistetään alueidenkäyttötavoitteita huomioimalla arvokkaiden kulttuuriympäristöjen ja luonnonperinnön arvojen turvaaminen, sekä edistämällä luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokkaiden ja ekologisten yhteyksien säilymistä. Rantarakentamisessa on lisäksi huolehdittava virkistyskäyttöön soveltuvien alueiden riittävydestä ja viherverkoston jatkuvuudesta.

5.4 Alueen ominaisuuksista johdetut tavoitteet

Kaavatyöhön laaditussa arkeologisessa inventoinnissa esitetyt kohteet ja niiden turvaaminen huomioidaan kaavaratkaisussa. Lisäksi kaavatyössä otetaan huomioon luontoselvityksen tulokset sekä alueen maiseman ja kulttuuriympäristön arvot.

5.5 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet

Kaava-alueen maanomistajilta on tullut jonkin verran yhteydenottoja kaavan aloitusvaiheessa koskien rantarakentamiskohteiden muodostumista ja uusien rakennuspaikkojen sijainteja.

6 MITOITUSPERIAATTEET

Rantaosayleiskaavan mitoitusperusteet on hyväksytty kaupunkiympäristölautakunnassa 18.11.2025 §134.

Mitoitusperiaatteiden tarkoituksena on määrittää tilakohtaisesti rakennuspaikkojen lukumäärä eli rakennusoikeus. Arrajärven ja Arrajoen rantaosayleiskaavassa rakennusoikeus määritetään kaava-alueen ranta-alueille. Mitoitus perustuu maanomistajien tasapuoliseen kohteluun, joka toteutetaan emätilaperiaatteen avulla. Rantaosayleiskaavassa ratkaistaan ainoastaan rannan rakennusoikeus eikä taustamaaston rakennuspaikkoja mitoiteta.

Kaava-alueella Arrajoen rantaviivaa on noin 3,4 kilometriä ja Arrajärven rantaviivaa noin 20 kilometriä.

6.1 Ranta-alueet

6.1.1 Emätilaperiaate

Maanomistajien tasapuolisen kohtelun turvaamiseksi huomioidaan ns. hyödynnetty rakennusoikeus eli tiloista ennen kaavoitusta lohkottujen rakennuspaikkojen määrä. Laskentamenetelmää kutsutaan emätilaperiaatteenksi. Rantaosayleiskaavan kokonaismitoitus lasketaan emätiloittain. Mitoitusperusteet ilmaisevat, kuinka monta rakennuspaikkaa voidaan enintään muodostaa emätilaa kohti. Emätilatarkastelun lähtökohtana on rantarakentamissäännösten voimaantulovuosi eli 1969 ja poikkileikkausajankohtana 31.12.1969. Kyseinen poikkileikkausajankohta on ollut käytössä kaikilla Nastolan ranta-alueille laadituissa yleiskaavoissa. Emätilakohtainen kokonaisrakennusoikeus jaetaan siitä muodostettujen tilojen kesken vuoden 2025 alussa vallinneen kiinteistöjaotuksen mukaisesti.

6.1.2 Mitoittava ranta-alue

Vesistöön rajautuvat rannan osat voidaan jakaa rantavyöhykkeeseen ja ranta-alueeseen. Rantavyöhykkeellä tarkoitetaan sellaista rannan osaa, jonka luonnonolosuhteisiin vesistön vaikutus ulottuu, joka maisemallisesti mielletään rantaan kuuluvaksi tai jolle kohdistuu erilaisia rantaa hyödyntäviä maankäyttötarpeita. Rantavyöhykkeen leveyteen vaikuttavat alueen kasvillisuus, maisema, maaston muodot ja muut luonnonolosuhteet. Rantavyöhyke ulottuu pääsääntöisesti noin 100 metrin etäisyydelle, mutta ei yli 200 metrin etäisyydelle keskivedenkorkeuden mukaisesti rantaviivasta.

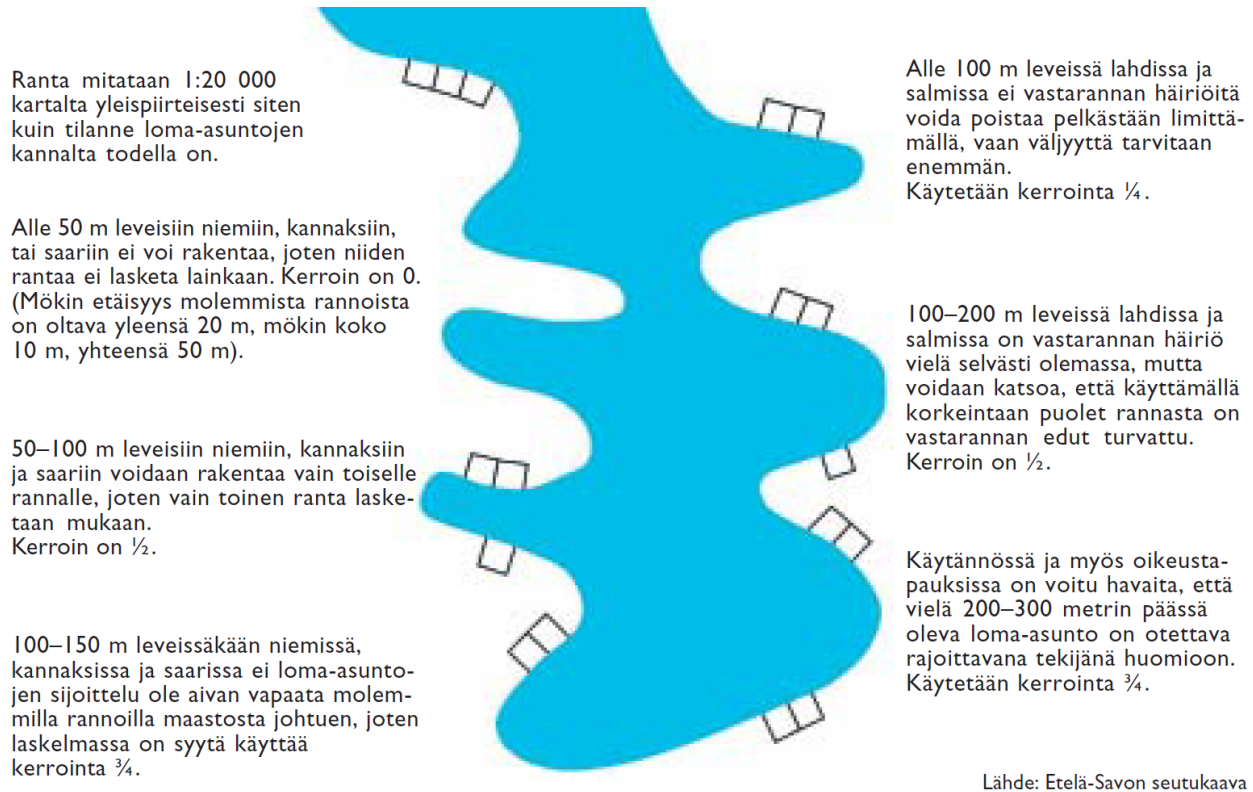
Ranta-alue on rantavyöhykettä leveämpi rannan osa, jolla rannassa oleva tai rantaan tukeutuva loma-asutus vaatii järjestämistä. Ranta-alue ulottuu rannasta niin pitkälle kuin rakentaminen tukeutuu vesistön käyttöön tai vetovoimaan. Tukeutuminen vesistöön tarkoittaa esimerkiksi tieyhteyttä, venevalkamaa tai uimarantaa. Ranta-alueen leveys on noin 200 metriä, mutta voi olla tätä leveämpiäkin esimerkiksi maisemaolosuhteiden takia.

Mitoittavalla alueella tarkoitetaan sitä aluetta, jonka osalta osoitetaan maanomistajakohtaisesti rakennusoikeuden määrä ja sijainti. Rantaosayleiskaavassa mitoittava alue on määritetty vähintään 200 metriä levään ranta-alueen mukaan.

6.1.3 Muunnettu rantaviiva ja rannan rakennettavuus

Ranta-alueella rannan rakennusoikeus perustuu muunnetun rantaviivan pituuteen sekä mitoituslukuun. Arrajärven ja Arrajoen rantaosayleiskaavassa muunnettu rantaviiva muodostetaan rantaviivan ominaisuuden sekä rannan rakennettavuuden perusteella. Rantaviivan ominaisuuteen perustuva muunnettu rantaviiva laaditaan Etelä-Savon seutukaavaliiton kehittämän ns. Etelä-Savon mallin mukaisesti. Menetelmä on yksi käytetyimmistä muuntomenetelmistä ja sitä on käytetty kaikilla

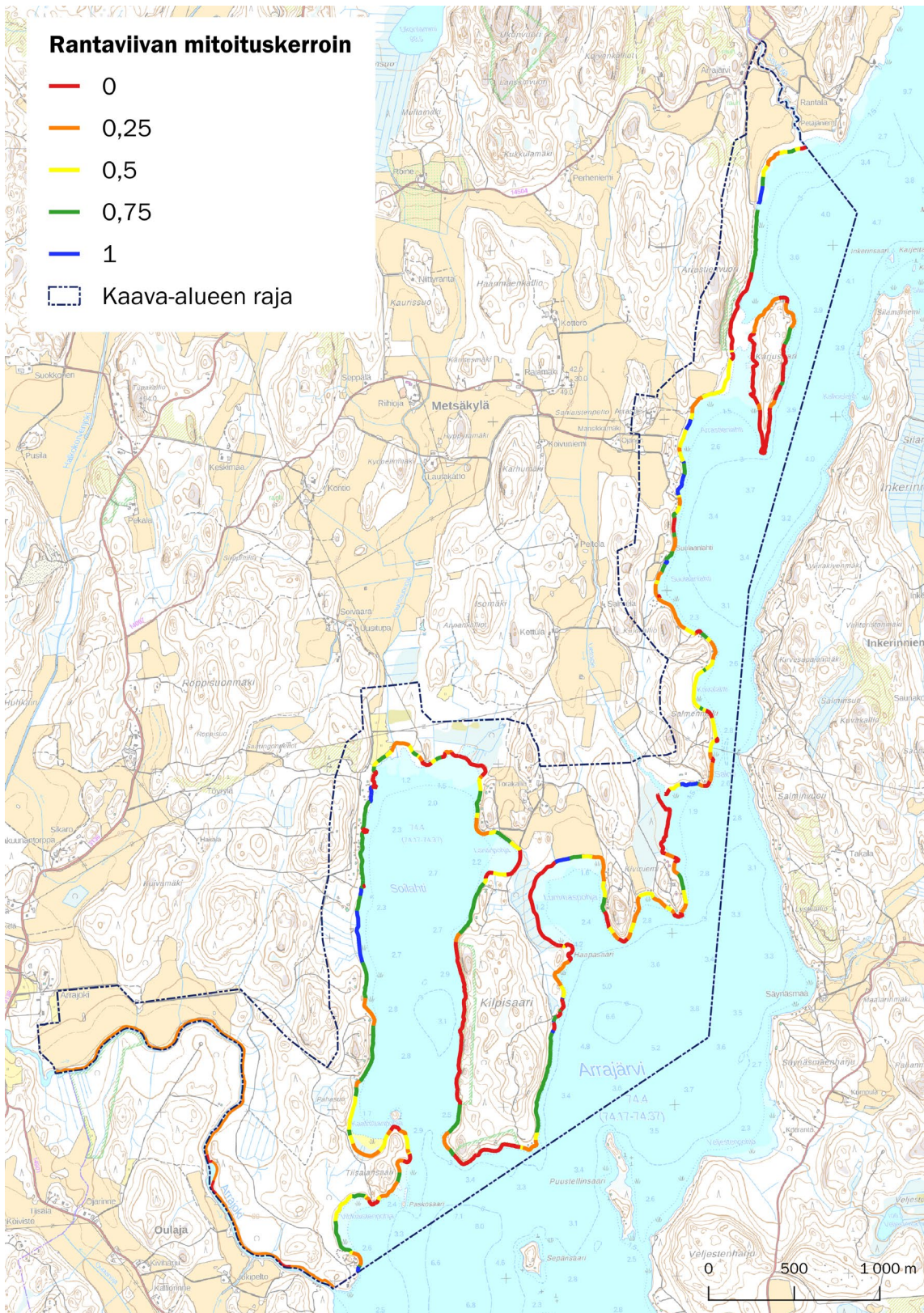
kaavoitetuilla Nastolan ranta-alueilla. Menetelmän pääperiaatteena on, että kapean vesistön rannalle voidaan sijoittaa vähemmän rakentamista kuin leveän vesistön rannalle, loma-asumisesta syntyvien häiriötekijöiden ehkäisemiseksi.



Kuva 29. Muunnetun rantaviivan määrittäminen Etelä-Savon mallin mukaisesti.

6.1.4 Muut mitoittukseen vaikuttavat tekijät

Arrajärven ja Arrajoen rantaosayleiskaavassa mitoittavan rantaviivan pituudessa huomioidaan myös rannan rakennettavuus. Etelä-Savon mallin mukaisen muunnetun rantaviivan muodostamisen jälkeen, muunnetun rantaviivan kerroin vähenee, jos ranta-alueen osa on rakennettavuudeltaan epäedullista. Lopullisen muunnetun rantaviivan muodostamisessa huomioidaan rannan rakennettavuus enintään 50 metrin etäisyydellä rantaviivasta. Rakennettavuuden kannalta epäedullisia alueita ovat jyrkät rinteet ja kallioiset alueet, jotka lyhentävät mitoittavaa rantaviivaa 25 %. Rakentamiskelvottomiksi alueiksi luokitellaan suot, kalliojyrkänteet ja luonnonsuojelualueet. Näiltä alueilta muunnettua rantaviivaa ei muodostu ollenkaan. Edellä mainittujen periaatteiden mukaisesti, muunnetun rantaviivan pituus on kaava-alueella yhteensä 7,7 kilometriä.



Kuva 30. Rantaviivan mitoituskerroimet Arrajoen ja Arrajärvellä.

6.1.5 Mitoitusluku

Rakennusoikeuslaskelmassa käytetty mitoitusluku kertoo, kuinka paljon rakentamista ranta-alueelle sallitaan. Kaava-alueen mitoitusluku Arrajoella on 4 rakennuspaikkaa muunnettua rantaviivakilometriä kohden ja Arrajärvellä 5,5 rakennuspaikkaa muunnettua rantaviivakilometriä kohden (rp/mrv-km). Nastolan ranta-alueilla on ollut yleisesti käytössä 5,5 rp/mrv-km. Kaava-alue rajautuu littiin, jossa Arrajoella on käytössä 4 rp/mrv-km ja Arrajärvellä 6,5 rp/mrv-km. Perustuen maanomistajien tasapuoliseen kohteluun Lahden kaupungin alueella sekä Arrajärven ekologiseen tilaan, mitoitusluku pidetään maltillisena.

6.1.6 Rakennusoikeuden laskenta

Rakennusoikeus lasketaan emätilaperiaatteen mukaisesti mitoittavalle alueelle. Rakennusoikeuslaskelmassa rakennusoikeus muodostuu emätilan muunnetun rantaviivan pituudesta ja mitoitusluvusta, joiden avulla ratkaistaan tilakohtaisesti kokonaisrakennusoikeus muunnettua rantaviivakilometriä kohden. Rakennusoikeuslaskelmassa huomioidaan tilojen käytetty rakennusoikeus emätilaperiaatteen mukaisesti. Käytetty rakennusoikeus vähennetään emätilan kokonaisrakennusoikeudesta, jolloin jäljelle jää jäljellä oleva rakennusoikeus. Käytetyksi rakennusoikeudeksi lasketaan enintään 100 metrin etäisyydellä rannasta olevat rakennuspaikat. Käytetyksi rakennusoikeudeksi lasketaan:

- Rakennettu rakennuspaikka (asuin- tai lomarakennuspaikka)
- Ranta-asemakaavan mukainen rakennuspaikka
- Kiinteistö, jolle on myönnetty rakennuslupa
- Erillinen sauna kuluttaa rakennusoikeutta 0,5 rakennuspaikkaa.

Rantaosayleiskaavassa osoitetaan käytettyjen ja jäljellä olevien rakennusoikeuksien lukumäärä rakennuspaikkoina tilakohtaisesti. Maanomistajan eri tiloja tarkastellaan rakennusoikeuslaskelmassa erillisinä yksikköinä. Jäljellä olevien uusien rakennuspaikkojen siirto saman maanomistajan tilalta toiselle on mahdollista.

Rakennusoikeuslaskelmassa ei huomioida kaava-alueen luonto-, maisema- ja kulttuurihistoriallisia arvoja eli laskelmassa esitetään ainoastaan tilan teoreettinen rakennuspaikkojen enimmäismäärä. Kaavan suunnitteluvaiheessa rakennuspaikat kuitenkin sijoitetaan niin, etteivät alueen luonto-, maisema- ja kulttuurihistorialliset arvot vaarannu. Tällöin ratkaistaan rakennuspaikkojen lopullinen sijoitus tai sijoittamatta jättäminen.

Rantarakennusoikeuslaskelma on esitetty emätila- ja tilakohtaisesti selostuksen liitteenä.

6.2 Tarkennuksia mitoitusperiaatteisiin

Edellä mainittujen periaatteiden lisäksi, rakennusoikeuslaskelmassa ja kaavan suunnitteluvaiheessa huomioidaan seuraavat yleisesti käytössä olevat tarkentavat periaatteet:

- Jokaisella rakentamattomalla emätilalla, joka täyttää rakennusjärjestyksen rakennuspaikalle asetetut vaatimukset, on rakennusoikeus vähintään yhteen rakennuspaikkaan.
- Mitoituksesta riippumatta jokainen rakennuspaikka, jolla on voimassa oleva asuin- tai lomarakennuksen poikkeamis- tai rakennuslupa, muodostaa yhden rakennuspaikan.
- Rakennuspaikan ulkopuolelle osoitettu erillinen saunarakennus lasketaan mitoituksessa 0,5 rantarakennuspaikaksi.
- Jos rakennusoikeus ylittää kokonaisluvun 0,5:llä, rakennusoikeus pyöristetään ylöspäin kokonaisluvuksi.
- Rakennuspaikan rakennusoikeutta koskevien määräysten estämättä, rakennuspaikalle saa sijoittaa enintään 25 k-m² suuruisen saunan, jos rakennuspaikan koko on vähintään 2000 m²,

rakennuspaikalla sijaitsee ennen vuotta 1997 rakennettu asunto ja rakennuspaikan rakennusoikeus on käytetty ennen vuotta 1997.

- Mikäli tilalla on laskennallista rakennusoikeutta, jota ei ole mahdollista sijoittaa esimerkiksi historiallisen rajoitteen takia, rakennusoikeutta ei osoiteta kaavaan.
- Rantaosayleiskaavan merkittävät uudet rakennuspaikat pyritään merkitsemään siten, että vapaan yhtenäisen rantaviivan osuus säilyy mahdollisimman suurena. Tämä tarkoittaa uusien rakennuspaikkojen sijoittamista ryhmiin sekä olemassa olevien rakennuspaikkojen viereen.

Lainvoiman saaneiden ranta-asemakaavojen alueella noudatetaan ranta-asemakaavan mitoitusta ja rakennuspaikkojen sijoitusta. Ranta-asemakaavoitettujen alueiden taustamaaston rakennusoikeus katsotaan hyödynnetyksi ranta-asemakaavassa.

6.3 Vakituksen asutuksen ohjaaminen

Vesistöön rajautuvan rantavyöhykkeen ja ranta-alueiden ulkopuolisia alueita kutsutaan taustamaastoksi. Arrajärven ja Arrajoen rantaosayleiskaavassa ratkotaan ainoastaan ranta-alueen rakennusoikeus ja rakennuspaikkojen sijoittuminen. Taustamaaston rakennusoikeutta ei mitoiteta, minkä takia taustamaastoon sijoittuva hajarakentaminen tapahtuu rakennusjärjestyksen määräysten mukaisesti.

7 KAAVAN KUVAUS

Rantaosayleiskaava ohjaa suoraan rantarakentamista mitoitettulla ranta-alueella. Ranta-alueella oleva rakennusoikeus on määriteltä ja osoitettu kaavassa. Rantaosayleiskaavaa voidaan käyttää alueidenkäyttölain (AKL) 72 §:n mukaisesti rakentamisluvan myöntämisen perusteena ranta-alueella sijaitsevilla RA-, A-, ja AM-alueilla, sekä M-1 alueilla osoitetuilla saunan rakennusaloilla (sa).

Ranta-alueella olevalla maa- ja metsätalousalueelle (M-1) ei saa rakentaa muuta kuin maa- ja metsätalouden harjoittamiseen välttämättömiä rakennuksia, sekä muita rakennuksia, joiden rakennuspaikat on kaavassa erikseen osoitettu. Kaava-alueella on myös ranta-alueen ulkopuolelle jäävää maa- ja metsätalousaluetta (M), jolla säilyy ns. hajarakennusoikeus. Kaava ei ohjaa ns. taustamaaston rakentamista. Taustamaastoon sijoittuva hajarakentaminen tapahtuu rakennusjärjestyksen määräysten mukaisesti.

7.1 Kaavan rakenne

Kaava-alue on kooltaan 942 ha, josta maa-aluetta 481 ha. Kaavassa osoitettujen maankäyttömuotojen pinta-alat ovat seuraavat:

Kaavamerkintä	Maankäyttömuoto	Pinta-ala (ha)
A	Asumisen alueet	1,53
AM	Maatalouden pihapiirit	5,04
RA	Loma-asuntoalueet	33,24
RA-1	Loma-asuntoalueet ranta-asetakaavoissa	14,77
M	Maa- ja metsätalousalueet	47,96
M-1	Maa- ja metsätalousalueet ranta-alueella	316,48
MA	Maisemallisesti arvokkaat pellot	50,08
SL	Luonnonsuojelualueet	11,96
W	Vesialueet	460,90

7.1.1 Rantarakentaminen

Olemassa olevat ja uudet lomarakennuspaikat on merkitty kaavaan RA-merkinnällä. Olemassa olevat rakennuspaikat on osoitettu mustalla kolmiolla ja uudet punaisella kolmiolla. Luku RA -merkinnän edessä osoittaa rakennuspaikkojen enimmäismäärän aluevarausalueella. Ranta-asetakaavojen mukaiset rakennuspaikat on merkitty RA-1 aluevarausmerkinnällä. Näiden osalta ei ole osoitettu rakennuspaikkojen lukumäärää ranta-asetakaavan ohjauksessa rakentamista.

Kaava-alueella on tällä hetkellä 82 kpl vapaa-ajan asuinkäytössä olevaa rakennuspaikkaa, joista yksi on ns. taustamaaston rakennuspaikka, joka ei ulotu rantaan. Rakennettuja näistä rakennuspaikoista on 64 kpl ja rakentamattomia 18 kpl. Lisäksi kaava-alueella on yksi vakituksessa asuinkäytössä oleva rantarakennuspaikka.

Rakentamattomia vapaa-ajan asuinrakennuspaikkoja löytyy kaava-alueella sijaitsevilta ranta-asetakaavoitetuilta alueilta. Kilpisaaren ranta-asetakaavassa on osoitettu 18 kpl lomarakennuspaikkaa, joista 15 kpl on rakentamattomia. Kiviniemen ranta-asetakaavassa on osoitettu yhteensä 10 lomarakennuspaikkaa, joista kolme on rakentamattomia. Ranta-asetakaavojen mukaiset, rakentamattomat lomarakennuspaikat on laskettu mukaan kaava-alueen olemassa oleviin lomarakennuspaikkoihin.

Kaavan rakennusoikeuslaskelman mukaan uusia rakennuspaikkoja kaavalla osoitetaan 16 kpl, joista kolme on osoitettu jo Uudenkylän osayleiskaavassa (Y-204). Uudenkylän osayleiskaavassa (Y-204) osoitetut lomarakennuspaikat siirretään maisema-arvojen takia parempaan sijaintiin tällä kaavalla.

Kaikista uusista rakennuspaikoista neljä sijoittuu Arrajoen ja 12 kpl Arrajärven ranta-alueelle. Kaksi Arrajärvellä olevaa uutta lomarakennuspaikkaa on osoitettu ns. kuivan maan rakennuspaikoiksi rannassa olevan vesialueen luontoarvojen vuoksi. Näillä kohdin rantaa ei ole mahdollista niittää tai ruopata suojeltujen luontoarvojen vuoksi. Toinen ns. kuivan maan lomarakennuspaikka sijoittuu Soilahden pohjaan ja toinen Arrastien tilan kohdalle. Uudet rakennuspaikat on piirretty kaavakarttaan noin 3000 – 4000 m² suuruisina.

Kaavamerkintä	Olemassa oleva (kpl)	Rakentamaton (kpl)	Uusi (kpl)
A	4		
AM	2		
RA	82	18	13 (+3 siirrettävää)
sa	3		

Kaavakarttaan on osoitettu myös kolme olemassa olevaa saunan paikkaa. Näille kiinteistöille ei ole rantarakennusoikeuslaskelman mukaan muodostunut rakennusoikeutta, jolloin kiinteistöt eivät saa oikeutta vapaa-ajan asuinrakennuspaikkaan. Sen sijaan kaavassa osoitetaan olemassa olevat saunan paikat, joilla on rakennusoikeutta 25 k-m².

Olemassa olevat rakennuspaikat on merkitty kaavaan kiinteistörekisterin tietojen perusteella ja tarvittaessa kiinteistön nykytilanne on selvitetty maanomistajatapaamisella tai maastokäynnillä.

7.1.2 Asuminen

Kaava-alueen taustamaastoon sijoittuu kolme asuinrakentamisen rakennuspaikkaa (A) ja kaksi maatilan tilakeskusta (AM), jotka osoitetaan kaavassa. Lisäksi kaava-alueella on yksi rantaan sijoittuva asuinrakentamisen rakennuspaikka (A). Kaavalla ei mitoiteta ns. taustamaaston rakennusoikeutta, joten uusia asuinrakentamisen rakennuspaikkoja ei kaavalla osoiteta. Taustamaastoon saattaa kuitenkin tulla haja-asutustyyppistä rakentamista ranta-alueen ulkopuoliselle maa- ja metsätalousalueelle (M).

7.1.3 Maa- ja metsätalousalueet

Historiallisesti ja maisemallisesti arvokkaat avoimet peltoalueet osoitetaan maisemallisesti arvokkaina peltoalueina (MA). Näiden alueiden säilyminen avoimena ja viljelykäytössä on maisemakuvan kannalta tärkeää. Kaavaan osoitettujen MA-peltojen pinta-ala on noin 50 ha, joka on 10,4 % kaava-alueen maapinta-alasta.

Muilta osin peltoalueet ja metsäiset alueet osoitetaan maa- ja metsätalousalueeksi (M) ja maa- ja metsätalousalueeksi, jolla ei sallita rakentamista (M-1). Maa- ja metsätalousalueiden osuus kaava-alueen maapinta-alasta on 75,7 %. Maa- ja metsätalousalueiden osalta kaava ei tuo muutosta nykytilanteeseen verrattuna. Ranta-alueen ulkopuolella säilyy ns. hajarakenusoikeus ja alueen metsienkäsittely kaikilta osin sellaisena, kuin se olisi ilman rantaosayleiskaavaa luontoarvot huomioiden.

7.1.4 Virkistysalueet

Arrajärven kaava-alueella on neljä yksityistä tai yleistä venevalkamaa, jotka on osoitettu kaavassa LVV-kohdemerkinnällä. Kaava-alueella ei ole yleisiä uimarantoja.

Arrajoella ja Arrajärvellä kulkee melontareitti, jonka varrella on maihinnousu- ja taukopaikkoja. Melontareitti on merkitty kaavakarttaan.

7.1.5 Luonto

Olemassa olevat luonnonsuojelualueet Kilpisaassa ja Arrastienvuorella on merkitty kaavaan luonnonsuojelualueiksi SL-merkinnällä. Luontoselvityksen tuloksien perusteella kaavaan on merkitty useita luonnon monimuotoisuuden kannalta tärkeitä alueita luo-1 -aluerajauksilla.

Luontotyypeistä kaavaan on merkitty LUOPAS -oppaan kriteerien mukaan luokkiin 1-3 arvotetut kohteet:

- Luokka 1. Lainsäädännöllä turvatut kohteet
- Luokka 2. Erityisen tärkeät kohteet
- Luokka 3 Monimuotoisuutta turvaavat kohteet

Kaava-alueelta rajattiin yksi liito-oravan ydinalue Arrastienvuoren alueelta. Alue on merkitty kaavaan luo-2 -alueena.

Viitasammakoita kaava-alueella esiintyy käytännössä kaikilla viitasammakon lisääntymispaikoiksi soveltuvilla ruovikkosilla lahdilla ja lisäksi Kiviniemen, Lummaspohjan ja Uusituvan peltojen ojissa ja kosteikoissa. Luontoselvityksessä kaava-alueelle rajattiin 16 viitasammakon lisääntymispaikkaa, jotka on osoitettu kaavaan luo-1 -alueina.

Arrajärven suojaisissa pohjukoissa esiintyy runsaasti myös sudenkorentoja. Runsaimmin havaintoja tehtiin lummelampikorennoista. Korennoille soveliaimmat paikat sijaitsevat Karjusaaren länsipuolella Arrastienlahdella sekä Lummaspohjassa. Luontoselvityksessä on esitetty yhteensä seitsemän korennoille sopivaa vesialuetta, jotka edellä mainittujen lisäksi sijoittuvat Saviojalle, Soilahden Länänpohjaan, Lietojoelle, Kaalmaanpohjaan ja Vihkiäistenpohjaan. Sudenkorennoille sopivat vesialueet on merkitty kaavaan luo-1 -alueina.

Luontoselvityksen perusteella kaava-alueelta rajattiin Suomen lepakkotieteellisen yhdistyksen ohjeistuksen (2023) mukaisesti 11 lepakoiden käyttämää kohdetta, joista 4 luokiteltiin luokan II kohteeksi ja 7 luokan III kohteeksi. Luokan II lepakkoalueet on merkitty kaavaan luo-1 -alueena ja ne sijaitsevat Karjusaaren länsipuolella, Lummaspohjan itärannalla ja Pahasuon alueella.

Luontoarvojen aluerajaukset osuvat päällekkäin erityisesti Arrajärven ruovikkosilla lahdilla ja kaavakarttaan merkityillä luo-1 -alueilla esiintykin useampia päällekkäisiä luontoarvoja.

Pesimälinnustoselvityksessä esitettyjä uhanalaisten lajien reviirikeskittymiä ei ole kaavakartalla erikseen osoitettu. Rajaukset menevät osittain päällekkäin luo-1 -aluerajauksen kanssa. Arrastetienvuoren alueelta havaittu kanahaukan pesä on huomioitu kaavassa luo-2 alueen kaavamääräyksessä.

7.1.6 Kulttuuriympäristö

Maisemallisesti ja kulttuurihistoriallisesti arvokkaat alueet ja kohteet on merkitty kaavaan Päijät-Hämeen maakuntakaavan 2060 ja Lahden yleiskaava 2035 (Y-205) yhteydessä laadittujen selvityksen mukaisesti.

Maisemallisesti arvokkaat kohteet:

Kohde nimi	Merkittävyys	Maisemaluokka
Arrajoen kulttuurimaisema	Maakunnallinen, paikallinen	Kylien kulttuurimaisemakokonaisuudet
Metsäkylän itäinen kulttuurimaisema	Paikallinen	Kylien kulttuurimaisemakokonaisuudet
Torakallion viljelymaisema	Paikallinen	Vanhat viljelymaisemat
Savion viljelymaisema	Paikallinen	Vanhat viljelymaisemat

Arrajoen kulttuurimaiseman osalta kaavakartalla on osoitettu vain maakunnallisesti arvokkaan maisema-alueen raja. Paikallisesti arvokkaan maisema-alueen rajausta ei ole esitetty erikseen, koska paikallinen raja on maakunnallista rajausta suppeampi ja menee päällekkäin myös paikallisesti kulttuurihistoriallisesti arvokkaan aluerajauksen kanssa.

Kulttuurihistoriallisesti arvokkaat kohteet:

Kohde nimi	Merkittävyys	Kohde/aluetyppi
Immilän kylä ja Arrajoen kartanoalueet	Paikallinen	Kylät ja maaseutumiljööt
Arrastie ja Ojanen	Paikallinen	Tilakeskukset
Arrajärvi	Paikallinen	Tilakeskukset

7.1.7 Arkeologiset kohteet

Kaava-alueelle on tehty vuonna 2025 arkeologinen selvitys, jonka perusteella aikaisemmin tunnetut ja uudet muinaisjäännökset on merkitty kaavaan.

Kohteen nimi	Status / kaavamerkintä	Tyyppi
Lahti Arramaja	Kiinteä muinaisjäännös	Asuinpaikka
Lahti Kovalahti	Kiinteä muinaisjäännös	Asuinpaikka
Lahti Araslahdenkallio	Kiinteä muinaisjäännös	Kivirakenteet, rajamerkit
Kilpisaari 1	Kiinteä muinaisjäännös	Asuinpaikka
Kilpisaari 2	Kiinteä muinaisjäännös	Työ- ja valmistuspaikka
Kilpisaari 3	Kiinteä muinaisjäännös	Asuinpaikka
Kilpisaari 4	Kiinteä muinaisjäännös	Asuinpaikka
Kilpisaari 5	Kiinteä muinaisjäännös	Asuinpaikka
Kilpisaari 7	Kiinteä muinaisjäännös	Asuinpaikka
Kilpisaari 8	Kiinteä muinaisjäännös	Asuinpaikka
Arramaja 2	Uusi kohde; Muu kulttuuriperintökohde	Röykkiö
Arramaja 3	Uusi kohde; Muu kulttuuriperintökohde	Röykkiö
Arramaja 4	Uusi kohde; Ei luokittelua, ei esitetä kaavakartalla	Maalaus

7.2 Kaavamerkinnät ja -määräykset

Kaavamerkinnöissä ja -määräyksissä on pyritty huomioimaan maanomistajien tasapuolinen kohtelu yhtenäistämällä määräykset muiden Lahden Nastolan alueen rantarakentamista ohjaavien yleiskaavojen kanssa. Kaavamääräyksissä on otettu huomioon uudistunut rakentamislainsäädäntö, sekä kaavan laadintahetkellä voimassa oleva Lahden rakennusjärjestys.

Kaavamääräyksillä ohjataan yksityiskohtaisesti ranta-alueelle sijoittuvaa vapaa-ajan asumista (RA) ja asuinrakentamista (A). Kaavamääräyksillä määrätään rakennuspaikoille sallittu kokonaisrakennusoikeus, saunan ja vierasmajan enimmäiskerrosala, rakennuksien määrä ja rakennuksien etäisyydet rantaviivasta. Uusien rakennuspaikkojen osalta määritellään myös muodostettavan rakennuspaikan vähimmäispinta-ala 3000 m² ja rantaviivan vähimmäispituus 40 m.

Kaavamerkinnöissä ja -määräyksissä on noudatettu mahdollisuuksien mukaan KATJA-asetuksen mukaista esitystapaa. Kaavakartan luettavuuden vuoksi merkintöjen värejä ja rasterointeja on jouduttu joidenkin kaavamerkintöjen osalta muuttamaan KATJA-asetukseen nähden.

8 KAAVASTA SAATU PALAUTE JA PALAUTTEEN HUOMIOIMINEN

Saatu palaute kirjataan kaavavaiheen kuulemisen jälkeen kaavaselostukseen tai tarvittaessa esitetään erillisenä asiakirjana.

8.1 Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saadut lausunnot ja mielipiteet ja niiden huomioon ottaminen

Tiivistelmät rantaosayleiskaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saaduista lausunnoista ja mielipiteistä ja niiden huomioon ottamisesta.

Lausunnon keskeinen sisältö	Kaavoittajan vastine
Päijät-Hämeen liitto 25.8.2025 Ei lausuttavaa kaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta.	Merkitään tiedoksi.
Lahden ympäristöpalvelut 18.9.2025 Liito-oravaselvitys kaava-alueella on tarpeen. Lepakkoselvitys, kasvit ja luontotyypit tulee sisällyttää tehtäviin selvityksiin. Kaavalla ei tule heikentää järven ekologista tilaa. Rantapuiden säilyttäminen voisi sisältyä kaavaan. Karjusaaren kaavoittaminen voi aiheuttaa kuormitusta järven ekologiseen tilaan. Sillan rakentaminen kosteikon yli ei ole suotavaa uhanalaisten lintulajien vuoksi.	Kaavan luontoselvitys käsittää lausunnossa esiin tuodut kokonaisuudet; liito-orava-, lepakko- ja kasvillisuus- ja luontotyyppiselvitys. Rantapuusto on otettu huomioon vapaa-ajan asumisen alueen (RA) ja asuntoalueen (A) kaavamääräyksissä. Karjusaareen ei ole osoitettu uutta rakentamista olemassa olevien rakennuspaikkojen lisäksi. Karjusaareen ei osoiteta tieyhteyttä kaavassa.

8.2 Luonnoksesta saadut lausunnot ja mielipiteet ja niiden huomioon ottaminen

Tiivistelmät rantaosayleiskaavan luonnoksesta saaduista lausunnoista ja mielipiteistä ja niiden huomioon ottaminen (taulukoiden tai lomakkeella). Täytetään ehdotusvaiheessa.

Lausunnon keskeinen sisältö	Kaavoittajan vastine
Lausunnon antaja NN pv.kk.20vv Lausunnon keskeinen sisältö tiivistettynä.	Tiivis vastine lausuntoon ja miten lausunnon asiat on huomioitu kaavassa tai miksi niillä ei ole ollut vaikutusta kaavaan.
Lausunnon antaja NN pp.kk.20vv Tekstiä	Vastine
Lausunnon antaja NN pp.kk.20vv Tekstiä	Vastine

Mielipiteen keskeinen sisältö	Kaavoittajan vastine
Mielipide 1 pv.kk.20vv Mielipiteen keskeinen sisältö tiivistettynä.	Tiivis vastine mielipiteeseen ja miten siinä esiin nostetut asiat on huomioitu kaavassa tai miksi niillä ei ole ollut vaikutusta kaavaan.
Mielipide 2 pp.kk.20vv Tekstiä	Vastine
Mielipide 3 pp.kk.20vv Tekstiä	Vastine

8.3 Ehdotuksesta saadut lausunnot ja muistutukset ja niiden huomioon ottaminen

Tiivistelmät rantaosayleiskaavan ehdotuksesta saaduista lausunnoista ja muistutuksista ja niiden huomioon ottaminen (taulukoiden tai lomakkeella). Täytetään hyväksymisvaiheessa.

Lausunnon keskeinen sisältö	Kaavoittajan vastine
Lausunnon antaja NN pv.kk.20vv Lausunnon keskeinen sisältö tiivistettynä.	Tiivis vastine lausuntoon ja miten lausunnon asiat on huomioitu kaavassa tai miksi niillä ei ole ollut vaikutusta kaavaan.
Lausunnon antaja NN pp.kk.20vv Tekstiä	Vastine
Lausunnon antaja NN pp.kk.20vv Tekstiä	Vastine

Muistutuksen keskeinen sisältö	Kaavoittajan vastine
Muistutus 1 pv.kk.20vv Mielipiteen keskeinen sisältö tiivistettynä.	Tiivis vastine mielipiteeseen ja miten siinä esiin nostetut asiat on huomioitu kaavassa tai miksi niillä ei ole ollut vaikutusta kaavaan.
Muistutus 2 pp.kk.20vv Tekstiä	Vastine
Muistutus 3 pp.kk.20vv Tekstiä	Vastine

8.4 Suunnitelmiin nähtävilläolon jälkeen tehdyt muutokset

Rantaosayleiskaavan nähtävilläoloaikana tulleiden lausuntojen ja muistutusten johdosta kaavaan on tehty seuraavia muutoksia ja/tai korjauksia: Täydentyy myöhemmin.

9 VAIKUTUSTEN ARVIOINTI

Vaikutusten arvioinnissa on otettu huomioon valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden ja maakuntakaavan ohjausvaikutus, alueidenkäyttölain 39 §:n mukaiset yleiskaavan sisältövaatimukset, alueidenkäyttölain 9 §:n ja maankäyttö- ja rakennusasetuksen 1 §:n mukaiset kaavan vaikutusten arvioinnin määräykset sekä Lahden kaupungin ohjeet vaikutusten ennakkoarvioinnista.

9.1 Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden, maakuntakaavan ja yleiskaavan sisältövaatimusten toteutuminen

Kaavan tavoitteissa kuvattiin keinoja, joiden avulla kaavalla voidaan edistää valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita. Sään ääri-ilmiöihin ja tulviin sekä ilmastomuutoksen vaikutuksiin varautuminen on otettu huomioon rantarakentamista ohjaavissa kaavamääräyksissä, joita tarkentavat rakennusjärjestyksen määräykset mm. rakentamisessa huomioon otettava riittävä korkeusero vedenpintaan nähden.

Lisäksi kaavassa on otettu huomioon arvokkaiden kulttuuriympäristöjen ja luonnonperinnön arvojen turvaaminen, sekä luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokkaiden alueiden ja ekologisten yhteyksien säilyminen. Kaavassa on jätetty vapaata rantaviivaa yleiseen virkistyskäyttöön sijoittamalla uudet rakennuspaikat olemassa olevien rakennuspaikkojen viereen.

Rantaosayleiskaavan laadinnassa on huomioitu maakuntakaavan ohjausvaikutus ja laadittu rantaosayleiskaavaluonnos on voimassa olevan Päijät-Hämeen maakuntakaavan 2014 mukainen. Lisäksi kaavan laadinnassa on otettu huomioon Päijät-Hämeen maakuntakaavan 2060 luonnos ja tuotu sen pohjalta kaavaluonnokseen Arrastienvuoren arvokas geologinen kohde.

Rantaosayleiskaavan laadinnassa on otettu huomioon AKL 39 §:n mukaiset yleiskaavan sisältövaatimukset seuraavasti:

- 1) **Yhdyskuntarakenteen toimivuus, taloudellisuus ja ekologinen kestävyys**
Kaavalla ohjataan ainoastaan vapaa-ajan asumista ja kaavassa osoitettu lisärakentaminen on rantaviivan pituuteen nähden maltillinen. Kaavan toteuttaminen ei vaadi kaupungilta taloudellisia resursseja esimerkiksi keskitetyn vesi- ja viemäriverkoston rakentamiseen tai kunnallisten palveluiden tuomiseen alueelle.
- 2) **Olemassa olevan yhdyskuntarakenteen hyväksikäyttö**
Uudet rakennuspaikat on osoitettu mahdollisuuksien mukaan olemassa olevien rakennuspaikkojen viereen ja rakennuspaikkojen sijoittelussa on huomioitu olemassa oleva tieverkosto.
- 3) **Asumisen tarpeet ja palveluiden saatavuus**
Kaavalla ei ohjata pysyvän asumisen sijoittumista alueelle.
- 4) **Mahdollisuudet liikenteen, erityisesti joukkoliikenteen ja kevyen liikenteen, sekä energia-, vesi- ja jätehuollon tarkoituksenmukaiseen järjestämiseen ympäristön, luonnonvarojen ja talouden kannalta kestävällä tavalla**
Uudet rakennuspaikat on osoitettu mahdollisuuksien mukaan olemassa olevien rakennuspaikkojen viereen ja rakennuspaikkojen sijoittelussa on huomioitu olemassa oleva tieverkosto ja sähköverkosto. Rakennuspaikolle toteutetaan kiinteistökohtainen jätevesienkäsittely.

5) Mahdollisuudet turvalliseen, terveelliseen ja eri väestöryhmien kannalta tasapainoiseen elinympäristöön

Kaavassa osoitettu lisärakentaminen on rantaviivan pituuteen nähden maltillinen. Kaavaratkaisussa turvataan yhtenäisen rantaviivan jääminen virkistyskäyttöön ja rakennuspaikkojen sijoittelussa otetaan huomioon alueen luonto-, maisema- ja kulttuurihistorialliset arvot.

6) Kunnan elinkeinoelämän toimintaedellytykset

Vapaa-ajan asukkaiden määrän lisääntyminen tukee palveluiden säilymistä taajamassa sekä kaava-alueen läheisillä alueilla.

7) Ympäristöhaittojen vähentäminen

Kaavamääräyksissä annetaan määräyksiä rakennuksien sijaintiin suhteessa rantaviivaan. Rakentamisen luvituksen yhteydessä tarkistetaan jätevesien asiallinen käsittely ympäristönsuojelulain ja kaupungin ympäristönsuojelumääräyksiensä mukaisesti.

8) Rakennetun ympäristön, maiseman ja luonnonarvojen vaaliminen

Rakennuspaikkojen sijoittelussa on otettu huomioon rakennetun kulttuuriympäristön, maiseman ja luonnonarvojen säilyminen. Kaavassa ei osoiteta uutta rakentamista rakennetun kulttuuriympäristön kannalta arvokkaille alueille. Maisema-alueille sijoitettujen rakennuspaikkojen osalta on otettu huomioon arvokkaan maisema-alueen kokonaisuus ja ominaispiirteet rakentamisen sijoittamisessa. Kaavalla mm. mahdollistetaan Uudenkylän osayleiskaavassa (Y-204) Arrajoen rantaan osoitettujen kolmen, rakentamattoman lomarakennuspaikan siirtäminen maakunnallisesti arvokkaalta maisema-alueelta (mma) uuteen sijaintiin, arvokkaan maisema-alueen ulkopuolelle.

Kaava-alueen luontoarvot on otettu huomioon rakennuspaikkojen sijoittamisessa siten, ettei suojeluille lajeille kohdistu haittaa. Rantarakentamisen paikat on sijoitettu siten, ettei synny tarvetta luonnon monimuotoisuuden kannalta merkittävien ruovikkojen niitoille.

Arrastienvuoren alue on valtakunnallisesti merkittävä kallioalue ja lisäksi luontoarvoiltaan kaava-alueen monipuolisinta aluetta. Alueelle ei kohdistu rakentamisen painetta. Arrajärven tilan yksi rakennuspaikka sijoittuu merkittävän kallioalueen rajalle.

9) Virkistykseen soveltuvien alueiden riittävyys

Kaavassa osoitettu lisärakentaminen on rantaviivan pituuteen nähden maltillinen. Uudet rakennuspaikat on osoitettu mahdollisuuksien mukaan olemassa olevien rakennuspaikkojen viereen ja näin turvataan yhtenäisen rantaviivan jääminen virkistyskäyttöön.

9.1.1 Kaavan vaikutukset voimassa oleviin kaavoihin

Arrajärven ja Arrajoen rantaosayleiskaava tulee voimaan tullessaan kumoamaan kaava-alueella tällä hetkellä voimassa olevan Lahden yleiskaavan 2035 (Y-205) ja Uudenkylän osayleiskaavan (Y-204). Lahden yleiskaava 2035 (Y-205) ja Uudenkylän osayleiskaava (Y-204) jäävät voimaan Arrajärven ja Arrajoen rantaosayleiskaavan kaava-alueen ulkopuolisilta osin. Uudenkylän osayleiskaavassa (Y-204) Arrajoen rannalle osoitetut kolme rakennuspaikkaa siirretään tällä kaavalla maisemallisesti parempaan paikkaan, metsäiselle rantaosuudelle.

Kilpisaaren ja Kiviniemen ranta-asemakaavat jäävät voimaan.

litin kunnan voimassa olevat yleiskaavat ja ranta-asemakaavat on otettu huomioon kaavan laadinnassa uusien rakennuspaikkojen sijoittelussa. Arrajoella uusia rakennuspaikkoja ei ole sijoitettu litin ranta-

asemakaavassa osoitettujen rakennuspaikkojen kanssa vastakkain, vaan on pyritty jaksottamaan rakennuspaikat siten, että vastarannalle ei sijoitu rakentamista. Arramajantien päässä sijaitsee litin kunnan puolelle sijoittuva asuinrakennus. Rakennuspaikan viereen on tällä kaavalla osoitettu kaksi uutta lomarakentamisen paikkaa nykyisen seurakunnan leirikeskuksen alueelle. Alue on kokonaisuudessaan jo tällä hetkellä rakentunut, joten muutos ei ole merkittävä.

Arrajärven osalta vaikutukset litin kunnan kaavoihin on vähäinen vastarannan sijoituessa etäämmälle. Uudisrakentaminen tulee muuttamaan jonkin verran maisemaa, mutta muutos on vähäinen.

9.2 Kaavan vaikutukset

Alueidenkäyttölain 9 §:n mukaan kaavaa laadittaessa on tarpeellisessa määrin selvitettävä suunnitelman ja tarkasteltavien vaihtoehtojen toteuttamisen ympäristövaikutukset, mukaan lukien yhdyskuntataloudelliset, sosiaaliset, kulttuuriset ja muut vaikutukset. Selvitykset on tehtävä koko siltä alueelta, jolla kaavalla voidaan arvioida olevan olennaisia vaikutuksia.

Kaavan vaikutusten arvioinnissa on arvioitu vaikutuksia, jotka syntyvät, kun kaava on toteutunut kokonaisuudessaan. Vaikutusten arvioinnissa ei huomioida ranta-asemakaavoitettuja, joskin osittain toteutumattomia alueita. Näiden alueiden osalta alueen maankäyttöä ei ole ratkaistu tässä rantaosayleiskaavassa.

Kaavalla ei ole suoraa kytköstä Lahden kaupungin strategiaan.

9.2.1 Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön

Kaava mahdollistaa uusien lomarakennuspaikkojen toteuttamisen Arrajärven ja Arrajoen ranta-alueelle. Uudet rakennuspaikat on mahdollisuuksien mukaan pyritty sijoittamaan olemassa olevien rakennuspaikkojen läheisyyteen, säästäten rakentamisesta vapaana säilyvää rantaviivaa. Olemassa olevien rakennuspaikkojen läheisyyteen rakennettaessa, rakentaminen aiheuttaa muutoksia maanomistajien vapaa-ajan vieton ympäristöön, joka voidaan kokea haitalliseksi. Kaavassa osoitettu lisärakentaminen on rantaviivan pituuteen nähden kuitenkin maltillinen.

Arrajärven ja Arrajoen rantaosayleiskaavan laatimisella parannetaan kuntalaisten ja alueen maanomistajien yhdenvertaisuutta ratkaisemalla ranta-alueen rakennuspaikkojen määrä ja sijoittuminen kaavalla, yksittäisten poikkeamislupapäätöksiin sijaan. Kaavan lainvoimaistumisen myötä voidaan alueella tapahtuva rakentaminen luvittaa suoraan rakentamisluvilla tai toteuttaa ilman viranomaislupaa rakentamislain määräyksien mukaisesti luvasta vapautettujen rakennuksien osalta. Kaava sujuvoittaa rakentamista ja vähentää erillisten poikkeamislupien tarvetta.

9.2.2 Vaikutukset maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon

Kaavan rakennuspaikkojen toteuttamisen myötä syntyy vähäisiä vaikutuksia maa- ja kallioperään rakennuspaikkojen maarakennustöiden yhteydessä. Suurin osa rakennuspaikoista sijoittuu olemassa olevan tieyhteyden varteen, olemassa olevien rakennuspaikkojen viereen. Arramajan alueella hyödynnetään jo entuudestaan rakennettua leirikeskuksen aluetta osoittamalla ko. alueelle mitoituksen tuomat kaksi rakennuspaikkaa. Yksi rakennuspaikoista muodostuu mitoituksen mukaan Arrajoen puolelle, mutta kaavaratkaisussa on katsottu tarkoituksenmukaiseksi sijoittaa rakennuspaikka jo rakennetulle alueelle, jolloin vältetään mittavilta maarakennustöiltä ja Arrajoen ranta pysyy kiinteistön alueella rakentamattomana turvaten vapaata rantaviivaa.

Rakentamisen määrä rannoilla vaikuttaa vesistöihin kohdistuvaan rasitukseen. Rantarakentamisessa tulee kiinnittää erityistä huomiota rakentamisen aikaisten hulevesien käsittelyyn, jottei kiintoainesta

kulkeudu tarpeettomasti vesistöön. Lisäksi lomarakennuspaikkojen rakentamisen myötä on lupaprosessissa arvioitava vaadittavat jätevesien käsittelymenetelmät, jotta pystytään estämään vesistöjen jätevesikuormituksen lisääntyminen. Rakentamisen luvituksen yhteydessä tarkistetaan jätevesien asiallinen käsittely ympäristönsuojelulain ja kaupungin ympäristönsuojelumääräyksen mukaisesti.

Arrastienvuoren koillispuolelle sijoittuu yksi uusi lomarakennuspaikka osittain valtakunnallisesti arvokkaan kallioalueen rajauksen reuna-alueelle. Rakennuspaikka on arvioitu maastossa soveltuvaksi, eikä rakentamisen ole katsottu heikentävän arvokkaan kallioalueen inventoinnissa esitettyjä arvoja jyrkkäpiirteisen avokallion sijoittuessa etäälle rannasta ja rakennuspaikasta. Maisemallisesti uusi rakennuspaikka sijoittuu etäälle kallioalueen näkyvimmistä ja jylhemmistä alueista. Yhden uuden rakennuspaikan osoittaminen geologisesti arvokkaan alueen reuna-alueelle ei katsota aiheuttavan merkittävää haittaa tai vähentävän alueen geologisia arvoja.



Kuvat 31-32. Arrajärven tilan uusi lomarakennuspaikka sijoittuu valtakunnallisesti arvokkaan kallioalueen reuna-alueelle. Rannassa maasto on loivaa kuusivaltaista metsikköä. Rannassa kulkee vanha metsäkoneura.



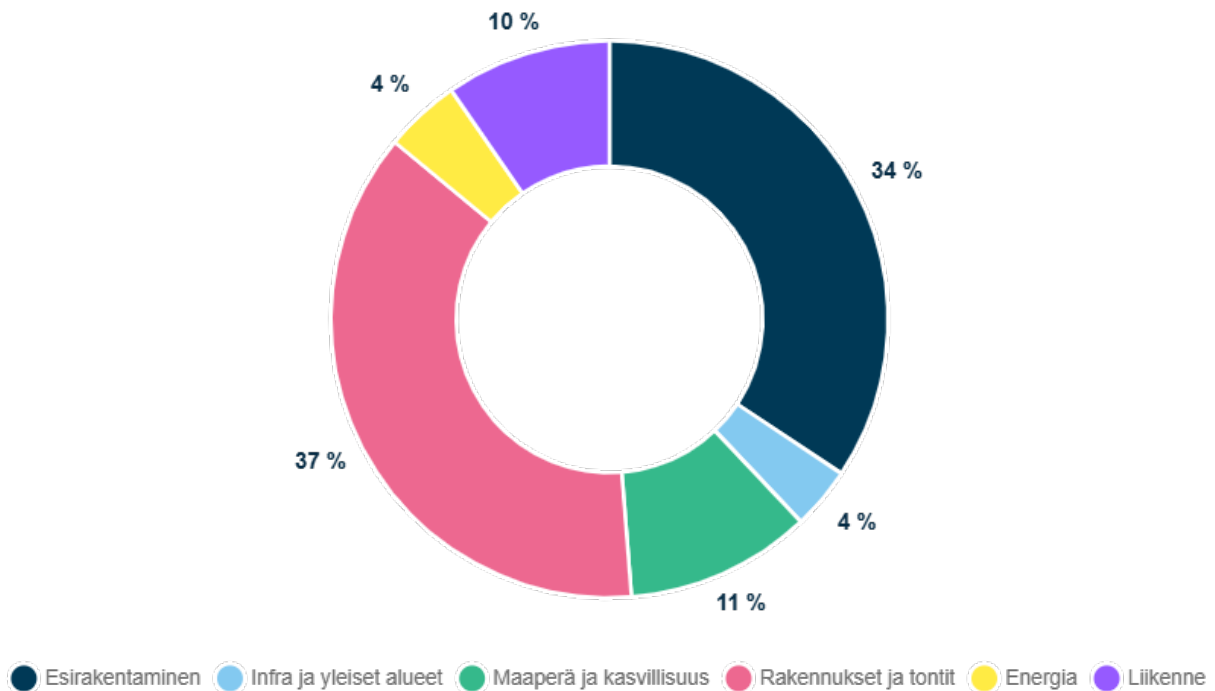
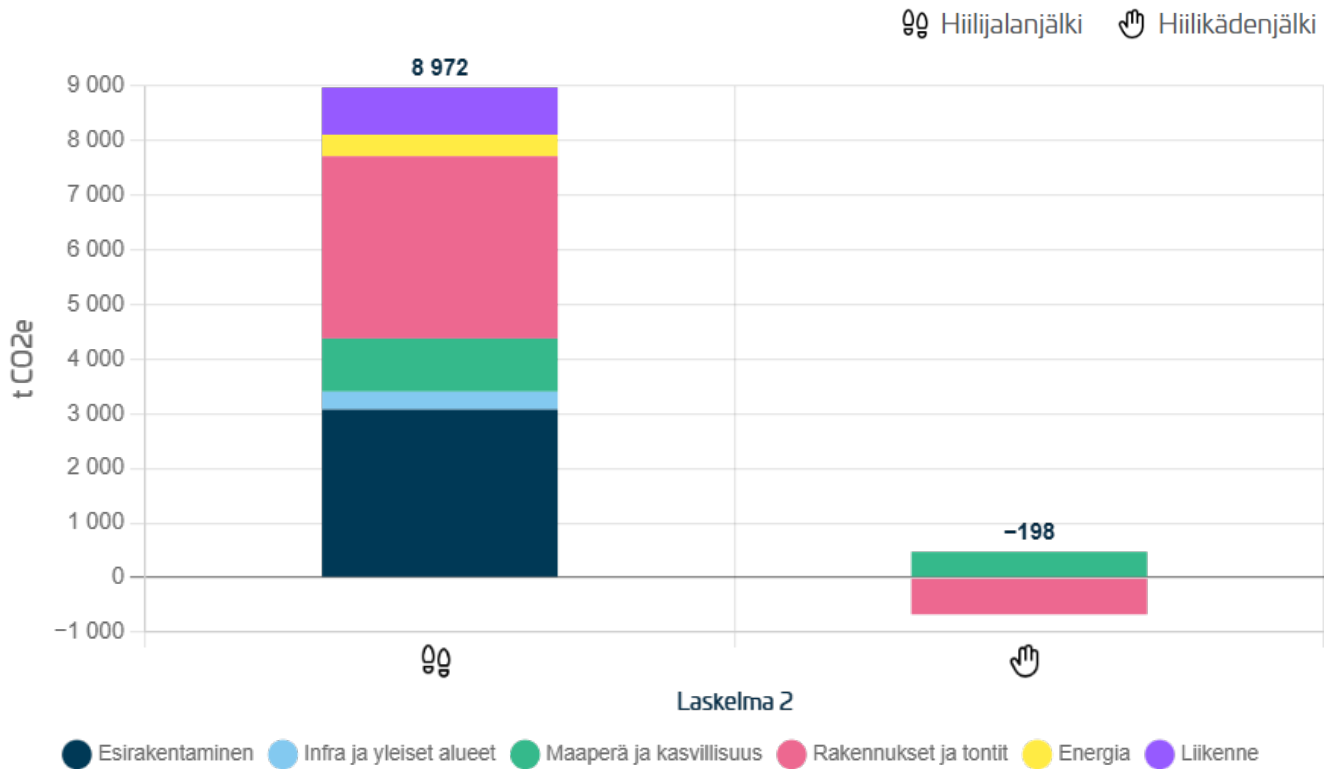
Kuva 33. Arrastienvuoren kalliot nousevat rakennuspaikan eteläpuolella, jylhempien alueiden sijoituessa etäälle uudesta rakennuspaikasta.

Kaavan ilmastovaikutukset on arvioitu Sitowisen kehittämän Planect-työkalun avulla. Planect-ohjelmiston kehittämishanke on ollut käynnissä lokakuu 2024 – elokuu 2026 tavoitteena laajentaa ohjelmiston käyttöä asemakaavatason arvioinnista yleispiirteisen maankäytön suunnittelun ilmastovaikutusten arviointiin. Lahden kaupunki pilotoi uuden arviointimoduulin käyttöä Arrajärven ja Arrajoen rantaosayleiskaavan ilmastovaikutusten arviointiin.

Arviointiin sisältyvät toiminnot noudattavat aluetasoisien ilmastovaikutusten vakiintuneita käytäntöjä sekä pääosin Hiilineutraalin rakennetun alueen määritelmää (FIGBC, 2023). Arviointiin sisältyvät toiminnot ovat:

- Esirakentaminen
- Infra ja yleiset alueet
- Rakennukset ja tontit
- Energia
- Liikenne
- Maaperän ja kasvillisuuden hiilivarastot

Ilmastovaikutusten arvioimiseksi Planectiin vietiin uudet rakennuspaikat paikkatietomuodossa, sekä rakentamisen aluetehokkuus. Arviointimoduuli ei tunnista lomarakentamista pääkäyttötarkoituksena, joten rakennuspaikat määriteltiin asuinrakentamiseen. Eroavuus käyttötarkoituksessa tuottaa mm. enemmän liikennevaikutuksia, kuin mitä vapaa-ajan asumisesta todellisuudessa muodostuu. Lisäksi arviointimoduuli tuo virheellisesti vaikutuksia infran ja yleisten alueiden rakentamisesta, vaikka tässä kaavassa näitä vaikutuksia ei todellisuudessa synny ollenkaan. Laskenta antaa kuitenkin suuntaa rakentamisen ilmastovaikutuksista.



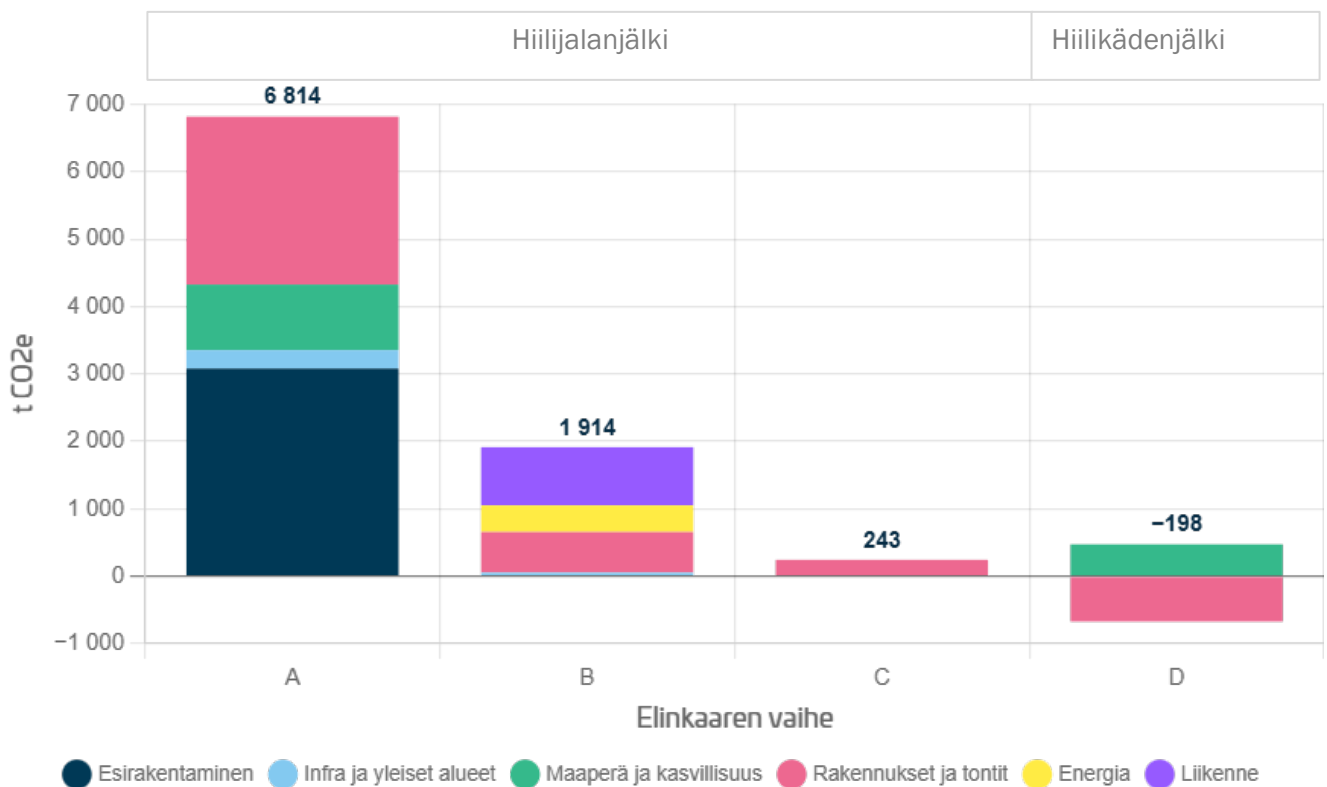
Kuvat 34-35. Kaavan ilmastovaikutukset ja niiden jakautuminen Planect -työkalun yleispiirteisen suunnittelun arviontimoduulin mukaisesti.

Ilmastopäästöt (hiilijalanjälki) arvioidaan Planectissa erikseen alueen eri elinkaarivaiheille. Arvioinnissa käytettävät elinkaarivaiheet ovat elinkaarilaskennan yleisten periaatteiden ja Rakennusten vähähiilisyyden arviointimenetelmän (Ympäristöministeriö, 2021) mukaisesti:

- A – Tuote- ja rakentamisvaihe
B – Käyttövaihe
C – Elinkaaren loppu

Lisäksi ilmastohyödyt arvioidaan Ympäristöministeriön rakennusten vähähiilisyyden arviointimenetelmän mukaisesti elinkaarimoduuleille D1-D5, jotka yhteensä muodostavat kaavan ilmastohyödyt (D). Niistä arviointiin sisältyvät seuraavat moduulit:

- D1 - Uudelleenkäyttö ja materiaalikierätytys
D2 - Hyödyntäminen energiana
D4 - Hiilivarastovaikutus



Kuva 36. Kaavan ilmastovaikutusten jakautuminen eri elinkaaren vaiheisiin Planect -laskennan mukaan. Ilmastopäästöt (hiilijalanjälki) eri elinkaaren vaiheissa. A=Rakentamisvaihe, B=Käyttövaihe, C=Elinkaaren loppu. Vaikutukset ovat suurimpia rakentamisvaiheessa (A). Käyttövaiheessa (B) korostuu liikenteen vaikutukset. Ilmastohyödyt (hiilikädenjälki) D=Ilmastohyödyt.

9.2.3 Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin

Kaavan lähtöaineistoksi laadittiin luonto- ja pesimälinnustaselvitys. Luontoselvityksessä on annettu suosituksia luontoarvojen huomioimiseksi maankäytössä ja näitä suosituksia on noudatettu kaavaa laadittaessa. Kaava-alueen rannoilla ja vesialueella on luontoselvityksen tuloksien perusteella runsaasti luontoarvoja ja erityisesti viitasammakkoja ja sudenkorentoja esiintyy ruovikkaisilla lahdilla. Luontoarvot on osoitettu kaavassa luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokkaina alueina käyttäen luo-

aluerajausmerkintää. Kaavakartalla on esitetty liito-oravan ydinalue ja siihen liittyvät liito-oravan mahdolliset kulkureitit, viitasammakoiden ja korentojen lisääntymis- ja levähdyspaikat, luokan II lepakkoalueet ja luokkien 1-3 luontotyytit.

Kaavassa ei kohdistu rakentamisen paineita luokan II lepakkoalueille, huomioon otettavien luontotyyppien alueille tai viitasammakoiden ja korentojen lisääntymis- ja levähdyspaikoille.

Kaavassa osoitettujen uusien lomarakennuspaikkojen sijoittelussa on otettu huomioon luontoselvityksen tulokset alueen arvokkaista luontoarvoista ja rakennuspaikat on sijoitettu mahdollisuuksien mukaan ranta-alueelle, jolla ei ole erityisiä luontoarvoja. Soilahden pohjukassa ja Arrastien tilakeskuksen kohdalla on kaavassa uusien rakennuspaikkojen osoittaminen ratkaistu sijoittamalla lomarakennuspaikat ns. kuivan maan rakennuspaikoiksi, jotka eivät ole omarantaisia. Soilahden pohjukassa olevalla kiinteistöllä uusi rakennuspaikka mahdollistaa esimerkiksi eri sukupolvien lomavienon, tukeutuen jo olemassa olevan lomarakennuspaikan rannan käyttöön. Arrastien tilan lomarakennuspaikka sijoittuu rantaan johtavan tien varteen, tukeutuen viereiseen venevalkamaan, jonka kautta rakennuspaikalla on mahdollisuus vesille pääsyyn. Ratkaisuilla turvataan viitasammakoille ja sudenkorennoille soveltuvien ruovikoiden säilyminen, eikä kaavassa osoitettujen uusien rakennuspaikkojen rakentamisen katsota näin ollen aiheuttavan haitallisia vaikutuksia ruovikoissa esiintyville, tunnetuille luontoarvoille. Muilta osin rakentaminen ei kohdistu viitasammakoiden ja korentojen lisääntymis- ja levähdysalueille.

Arrastienvuoren alueelta tehtyjen liito-oravahavaintojen vuoksi alueelle on luontoselvityksessä rajattu laaja liito-oravan ydinalue. Ydinalue on luontoselvityksessä rajattu ulottumaan Arrastien tilan venevalkamaan ulottuvalle metsäsaarekkeelle asti todennäköisesti potentiaalisen liito-oravan kulkuyhteyden vuoksi. Metsäsaarekkeesta ei ole tehty havaintoja liito-oravasta. Arrastien tilan uusi lomarakennuspaikka sijoittuu metsäsaarekkeen lounaiskulmaan pienentäen vähäisesti liito-oravan ydinalueeksi rajattua aluetta. Rakennuspaikka on kaavassa sijoitettu pellon ja metsän raja-alueen sille, että rannan puolelle jää yli 30 metrin levyinen puustoinen vyöhyke mahdollistamaan liito-oravan kulkeminen pohjois-eteläsuuntaisesti rannan kasvillisuutta hyödyntäen. Arrastien tilan avoimen peltoaukean kohdalla kulkureitti on heikko matalan kasvillisuuden vuoksi. Kaavaratkaisun ei katsota heikentävän tai hävittävän liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikkaa. Rakennuspaikan sijoittamista ranta-alueen avoimelle peltoalueelle ei katsota tarkoituksenmukaiseksi Arrastien maisemallisten ja rakennuskulttuuristen arvojen vuoksi.

Pesimälinnustaselvityksen mukaan kaava-alueelta tavattiin kuusi erittäin uhanalaista (EN) lajia (tukkasotka, mehiläishaukka, tervapäästy, räystäspääsky, hömötiainen ja viherpeippo). Näistä lajeista osa on tulkittu läpimuuttaviksi tai ruokaileviksi, eikä niiden reviirit sijaitse kaava-alueella (pesimälinnustaselvityksen taulukossa 1. näillä lajeilla reviiritiedoissa arvo 0). Kaava-alueella näistä lajeista pesii tukkasotka, hömötiainen ja viherpeippo. Pesimälinnustaselvityksen kuvan 3. mukaan näiden lajien reviirien painopistealueille ei ole kaavassa osoitettu uutta rakentamista. Myöskään kaulushaikaran reviirien alueille ei ole osoitettu uutta rakentamista.

Pesimälinnustaselvityksessä rajattuja uhanalaisten lajien reviirikeskittymiä ei ole erikseen osoitettu kaavakartalla. Näiden reviirikeskittymien alueet sijoittuvat pääasiassa päällekkäin muiden kaavakartalla osoitettujen luontoarvojen kanssa. Arrastienvuoren alueelle sijoittuu kaksi uhanalaisten lajien reviirikeskittymää. Arrastienvuoren alueella on runsaasti myös muita luonto- ja geologisia arvoja, eikä alueelle kohdistu rakentamisen painetta. Alueen metsänhoitotoimissa tulee ottaa huomioon alueella esiintyvä kanahaukan pesä, liito-oravan ydinalue, sekä alueen muut luontoarvot. Kanahaukan esiintyminen alueella on otettu huomioon Arrastienvuoren luonnon monimuotoisuutta kuvaavassa luo-2 -kaavamerkinnässä ja määräyksessä.

Arrastienlahdella, Lietojoen suustolla, Lummaspohjan ja Soilahden pohjukan alueilla reviirikeskittymät sijoittuvat vastaaville ruovikkoisille alueille kuin missä esiintyy myös viitasammakon ja direktiivikorentojen esiintymät, jotka on esitetty kaavakartalla. Näille alueille ei kohdistu lisärakentamisen painetta.

Pesimälinnustoselvityksen tulokset uhanalaisten lajien esiintymistä on kokonaisuudessaan pystytty ottamaan hyvin huomioon kaavaratkaisussa. Linnustolliset arvot ja uusien rakennuspaikkojen myötä muuttuva maankäyttö on ristiriidassa vain Tiisalansaaren alueella. Tiisalansaaren alueelle on kaavaluonnoksessa osoitettu kolme uutta lomarakennuspaikkaa mitoitusarkkitehtuurin pohjalta. Yhdellä rakennuspaikalla sijaitsee tällä hetkellä sauna ja kaksi rakennuspaikkaa on kokonaan uusia rakentamiseen varattuja alueita. Rakennuspaikat on sijoitettu huomioiden rantaruovikkojen viitasammakko- ja korentoalueet. Rakennuspaikat sijoittuvat pesimälinnustoselvityksessä rajatulle uhanalaisten lajien reviirikeskittymän alueelle.

Tiisalansaaren alueella esiintyy ranta-alueelle tyypillisiä lajeja, jotka eivät niin ole herkkiä muutoksille kuin esim. vanhan metsän lajit, kuten pöllöt ja haukat. Alueella esiintyy vaarantuneista lajeista (VU) pajusirkku, rastaskerttunen ja töyhtötiainen, direktiivilajeista kurki ja harmaapäätikka sekä EVA -lajeista rantasipi ja telkkä. Rakentamisen määrä on vähäinen ottaen huomioon kiinteistön pinta-ala, sekä rakentamisesta vapaaksi jäävän maa- ja metsätalousalueen määrä. Alueelle jää riittävästi elintilaa alueen linnustolle. Kolmen rakennuspaikan osoittaminen Tiisalansaaren alueelle katsotaan olevan maltillinen, eikä kaavaratkaisun katsota vaikuttavan merkittävästi kaava-alueen linnustoarvoihin.

9.2.4 Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen

Kaava mahdollistaa 16 uutta lomarakennuspaikkaa Arrajärven ja Arrajoen ranta-alueelle. Arrajärven ranta-alueet ovat jo entuudestaan laajalti vapaa-ajan asumisen käytössä, joten kaavalla ei ole merkittäviä vaikutuksia aluerakenteeseen. Kaavalla ei osoiteta uusia asuinrakentamisen rakennuspaikkoja, eikä kaavalla ei ole siten vaikutuksia yhdyskuntarakenteeseen.

Kaavaratkaisun rakennuspaikat tukeutuvat osittain olemassa olevaan rantarakentamiseen ja osa sijoittuu aiemmin rakentamisesta vapaalle ranta-alueelle. Uudet rakennuspaikat tukeutuvat nykyisiin liikenneväyliin tai ovat niihin helposti liitettävissä. Rakentaminen ei aiheuta merkittäviä investointipaineita sähköverkoston laajentamiseen. Alueelle ei toteuteta kunnallista vesi- ja viemäriverkostoa tai katuverkostoa, joten kaavaratkaisulla ei ole vaikutuksia kaupungin investointikustannuksiin.

Kaavan laadinnalla on myönteisiä organisaatiovaikutuksia. Kaavalla ratkaistaan ranta-alueen rakentamispaikat ja rakentamisen määrä. Kaavan lainvoimaistumisen myötä voidaan ranta-alueella tapahtuva rakentaminen luvittaa suoraan rakentamisluvilla tai toteuttaa ilman viranomaislupaa rakentamislain määräyksien mukaisesti luvasta vapautettujen rakennuksien osalta. Kaava sujuvoittaa rakentamista ja vähentää erillisten poikkeamislupien tarvetta.

Kaavassa osoitetuista uusista rakennuspaikoista 10 sijoittuu Arramajantien tai siitä haaraantuvien pienempien yksityisteiden varteen. Liikennemäärät Arramajantiellä tulee näin ollen jonkin verran lisääntymään nykyisestä uusien rakennuspaikkojen rakentuessa. Maantieverkolla liikenteen lisääntyminen kohdistuu Heinolantien ja Arramajantien risteykseen ja liikenne jakaantuu Heinolantien ja Arrajoentien – Vehkosillantien suuntiin.

Arramajantien liikennemäärän kasvua on arvioitu Suomen ympäristö 27/2008 ”Liikennetarpeen arviointi maankäytön suunnittelussa” -julkaisun mukaisesti. Vapaa-ajan asumisen matkatuotoksen on arvioitu olevan 1,03 kävijää/mökki, vrk. Lahden kaupunkiseudulla henkilöauton keskimääräinen kuormitusaste kesämökkimatkoilla on julkaisun mukaan 2,20 ja kulkutapajakauman arvion mukaan 68 % mökkimatkoista tehdään henkilöautolla. Näillä arvoilla laskettuna Arramajantien keskimääräinen vuorokausiliikenne lisääntyy 10 uuden lomarakennuksen toteuttamisen myötä 6 ajoneuvoa/vrk (6,4). Liikennevaikutuksia arvioitaessa tulee ottaa huomioon vapaa-ajan asumisen kausiluonteisuus. Tehdyistä matkoista noin 20 % tehdään heinäkuussa ja kesä-, heinä- ja elokuussa tehtyjen matkojen osuus kaikista mökkimatkoista on noin 50 % koko vuoden aikana tehdyistä mökkimatkoista.

Kolme uutta rakennuspaikkaa kaava-alueen pohjoisosassa tukeutuu Arrajärventiehen. Muilta osin kaavan uudet rakennuspaikat ovat yksittäisiä lisäyksiä yksityisteiden liikenteeseen, eikä niillä ole suurempaa vaikutusta.

9.2.5 Vaikutukset maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön

Rakennetun kulttuuriympäristön lähtöaineistona toimii Päijät-Hämeen kulttuuriympäristöselvitys (MARY 2024) maakunnallisten kulttuuriympäristöarvojen osalta, sekä paikallisten arvojen osalta Lahden rakennetun kulttuuriympäristön päivitysinventointi (2024). Kaavassa ei osoiteta uutta rakentamista rakennetun kulttuuriympäristön kannalta arvokkaille alueille.

Kaavan lähtöaineistoksi on laadittu maisemaselvitys, jossa on kuvattu kaava-alueen maisema-arvoja kattavasti eri osa-alueilla. Maisemaselvityksessä on laadittu analyysi maisemallisesta herkkyydestä, jossa on tunnistettu maisemallisesti muutoksille herkäät alueet, muutoksia kohtalaisesti kestävät alueet ja muutoksia kestävät alueet. Lisäksi kaavan lähtöaineistona toimii Päijät-Hämeen maakunnallisesti arvokkaiden maisema-alueiden selvitys (MAMA 2024), sekä Lahden kulttuurimaisemat -selvitys paikallisten arvojen osalta.

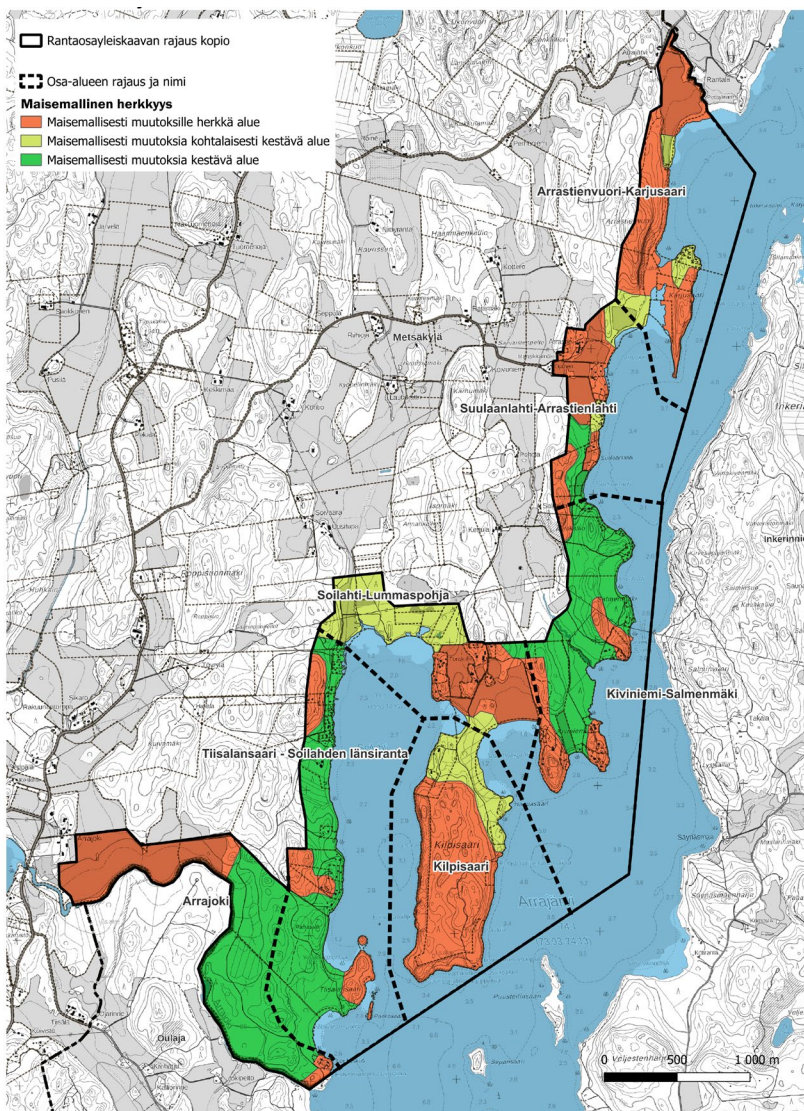
Kaavassa osoitetuista uusista (16 kpl) rakennuspaikoista seitsemän sijoittuu maisemaselvityksen mukaisille muutoksia kestäväälle alueelle, neljä muutoksia kohtalaisesti kestäväälle alueelle ja viisi muutoksia herkästi kestäville alueille. Maisemavaikutusten kannalta haastavimmat uudet rakennuspaikat sijoittuvat Arrajoen rantaan Arrajoen kartanon kulttuurimaisemaan ja Arrajärven ranta-alueella Tiisalanisaaren itärannalle.

Rakennusoikeuslaskelman mukaisesti Arrajoen varrella olevalla kiinteistölle 532-402-1-325 muodostuu oikeus yhteen rantarakennuspaikkaan. Maanomistajalle ei ole kaava-alueella muuta maanomaisuutta, jolloin rakennuspaikkaa ei ole mahdollista siirtää. Maakunnallisesti arvokkaalle maisema-alueelle (mma) sijoittuva rakennuspaikka on sijoitettu maiseman arvot huomioiden tukeutumaan metsäsaarekkeeseen ns. taustamaastoon, Arramajantien varteen. Ratkaisulla on myös estetty rakennuspaikan sijoittuminen litin puolella ranta-asemakaavassa osoitettujen uusien rakennuspaikkojen kanssa vastakkain. Kapealla joella rakennuspaikat on mielekästä sijoittaa lomittain. Ratkaisu turvaa myös ekologisen yhteyden säilymisen litin puolella olevalta luonnonsuojelualueelta joen ylitse kohti pohjoista. Rakennuspaikka sijoittuu maakunnallisesti arvokkaan maisemarajauksen alueelle.

Kaavalla mahdollistetaan Uudenkylän osayleiskaavassa (Y-204) Arrajoen rantaan kiinteistölle 532-402-1-197 osoitettujen kolmen, rakentamattoman lomarakennuspaikan siirtäminen maakunnallisesti arvokkaalta maisema-alueelta (mma) uuteen sijaintiin, arvokkaan maisema-alueen ulkopuolelle. Rakennuspaikat on siirretty Arrajoen rantaan maisemallisesti muutoksia kestäväälle alueelle. Kaavaratkaisu vähentää maisemallista haittaa voimassa oleviin kaavoihin verrattuna.

Tiisalanisaari kuuluu myös kiinteistölle 532-402-1-197, jolle muodostuu Arrajärven puolelle rakennusoikeutta kolmen lomarakennuspaikan verran. Kiinteistöllä on tällä hetkellä Tiisalanisaaren eteläkärjessä yksi olemassa oleva rantasauna, joka kaavassa muutetaan lomarakennuspaikaksi. Viereen on mahdollista sijoittaa toinen rakennuspaikka maiseman kannalta muutoksia kestäväälle alueelle. Kolmas rakennuspaikka on kaavassa sijoitettu Tiisalanisaaren itärannalle, maisemallisesti herkälle alueelle. Rakennuspaikan sijaintiin on päädytty alueen luontoarvojen huomioon ottamisen vuoksi. Kiinteistön ranta-alueiden runsaat luontoarvot rajoittavat merkittävästi rakennuspaikkojen mahdollisia sijaintivaihtoehtoja. Rakennuspaikka sijoittuu Arrajärven Soilahden kapeikon kohdalla. Alueen maisema tulee muuttumaan tulevaisuudessa merkittävästi Kilpisaaren ranta-asemakaavan rakennuspaikkojen rakentumisen myötä. Alueella ei ole maakunnallisia tai paikallisia maisema-arvoja.

Kaksi muutoksille herkälle alueelle sijoittuvaa uutta rakennuspaikkaa sijoittuu Arramajan alueelle kiinteistölle 532-402-1-115. Arramaja on tällä hetkellä seurakunnan leirikäytössä ja alueella on useita rakennuksia ja maankäyttöä normaalia lomarakennuspaikkaa laajemmin. Kaavan hyväksymisen myötä ajatuksena on luopua Arramajan leiritoiminnasta ja muodostaa alueelle kolme erillistä lomarakennuspaikkaa. Kaavan laadinnan yhteydessä on arvioitu, että rakennuspaikat on mahdollista sijoittaa jo nykyisin leiritoiminnassa olevalle alueelle siten ettei rakennettua aluetta ole tarve laajentaa. Tästä syystä uusien rakennuspaikkojen ei katsota olevan maisemallisesti haitallisia Arramajan alueella. Rantarakennuslaskelman mukaan kiinteistön 532-402-1-115 alueelle muodostuu rakennusoikeutta Arrajoen puolelle yksi ja Arrajärven puolelle yksi uusi rakennuspaikka, kun nykyinen leirikeskus lasketaan yhdeksi rakennuspaikaksi. Yhtenäisen rakentamattoman rannan säilymisen ja jo rakennetun alueen hyödyntämisen vuoksi Arrajoen puolelle muodostuva rakennusoikeus on kaavassa osoitettu Arrajärven ranta-alueelle.



Kuva 37. Maisemaselvityksen suositus maisemallisesta herkkyydestä lisärakentamiselle.

Kaava-alueen pohjoisosassa, Arrajärven tilan, kiinteistön 532-408-21-8, yksi uusi rakennuspaikka sijoittuu Arrastienvuoren koillispuolelle loivaan rinteeseen maisemallisesti herkälle alueelle. Yhtenäisen vapaan rantaviivan säilyttämisen näkökulmasta kaikki kiinteistölle osoitetut rakennuspaikat on katsottu parhaaksi

sijoittaa vierekkäin rantaan, olemassa olevan venevalkaman läheisyyteen. Rakennuspaikat sijoittuvat paikallisesti arvokkaan Saviojan viljelymaiseman (pma) eteläosaan ja sen ulkopuolelle.

Arrastien tilan kohdalla uusi rakennuspaikka sijoittuu maisemaselvityksen mukaan maisemallisia muutoksia kohtalaisesti kestäväälle alueelle, peltoalueen ja metsäsaarekkeen reunalle. Rakennuspaikka sijoittuu osittain paikallisesti arvokkaan maisema-alueen (pma) puolelle, mutta jättäen Arrastien tilan maiseman ja kulttuuriympäristön (pky) kannalta arvokkaammat alueet rakentamisen ulkopuolelle.

Rakennetun kulttuuriympäristön arvot kaavassa on pystytty ottamaan hyvin huomioon, eikä näiden arvojen kanssa kaavassa ei ole ristiriitoja.

Rantaosayleiskaava edistää muinaismuistojen säilymistä osoittamalla muinaisjäännökset kaavakartalla.

9.2.6 Vaikutukset elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittämiseen

Kaavalla ei ole vaikutuksia elinkeinoelämän toimintaan ja kilpailun kehittämiseen alueella.

10 KAAVAN TOTEUTTAMINEN

Kaava-alue on kokonaisuudessaan yksityisten omistuksessa, joten rakennuspaikkojen toteuttaminen on kiinni maanomistajien tahdosta myydä tai itse rakentaa. Toteutusta seurataan kiinteistönmuodostuksen ja rakentamislupaprosessin kautta.

11 KAAVAN LAATIJA

Lahdessa 1.10.2026

Yleiskaavoittaja Sanna Suokas

Kaavoitusinsinööri Jatta Lahtinen