

Kaupunkiympäristölautakunta

Päätöspäivämäärä 15.10.2026

Lahden kaupunki, Kaupunkiympäristölautakunta, 15.10.2026

Arrajärven ja Arrajoen rantaosayleiskaavaluonnos Y-206

1403/10.02.00.00/2025

Asian valmistelija / lisätietojen antaja

yleiskaavoittaja Sanna Suokas p. 044 769 8640

kaavoitusinsinööri Jatta Lahtinen p. 044 483 1503

Päätös**Esittelijä**

suunnittelujohtaja Helminen Juha

Päätösehdotus

Kaupunkiympäristölautakunta päättää asettaa Arrajärven ja Arrajoen rantaosayleiskaavan (Y-206) luonnoksen yleisesti nähtäville.

Perusteluosa

Arrajärven ja Arrajoen rantaosayleiskaava on luonnosvaiheessa. Kaava-alue sijaitsee Immilän (39) ja Ruuhijärven (38) kaupunginosissa. Kaava-alue käsittää Arrajärven ja Arrajoen ranta-alueet Lahden kaupungin alueella. Kaava-alue rajautuu Lahden kaupungin ja Iitin kunnan väliseen rajaan. Kaava-alue käsittää mm. Arramajantien, Kuusituvantien, Ropsilantien, Laiduntien, Järvenrannantien, Uusituvantien, Lummaspohjantien, Kiviniementien, Lietojantien, Kuloalliontien, Suulaanlahdentien ja Ojasentien varrella olevat ranta-alueet. Kaava-alueen pinta-ala on 942 ha, josta maata 481 ha ja vesialuetta 461 ha. Kaava-alueella Arrajoen rantaviivaa on noin 3,4 kilometriä ja Arrajärven rantaviivaa noin 20 kilometriä.

Rantaosayleiskaava tehdään kaupungin aloitteesta.

Kaavaproessin vaiheet

Arrajärven ja Arrajoen rantaosayleiskaavan vireilletulosta on tiedotettu 6.3.2024 julkaistussa Lahden kaupungin kaavoituskatsauksessa. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on asetettu nähtäville 5.6.2026 kaupunkiympäristölautakunnan päätöksellä 21.5.2025 § 68. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa päivitetään tarvittaessa työn aikana. Aloitusvaiheen viranomaispalaveri on pidetty 12.5.2025. Kaupunkiympäristölautakunta on hyväksynyt 18.11.2025 § 134 kaavan tavoitteet ja mitoitusperiaatteet.

Vuorovaikutus kaavaa valmistellessa

Kaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelma postitettiin tiedoksi kaava-alueen maanomistajille ja siitä pyydettiin lausuntopyynnöt viranomaisilta.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatiin kaksi lausuntoa. Päijät-Hämeen liitto ilmoitti, ettei heillä ole lausuttavaa. Lahden ympäristöpalveluiden lausunnon mukaan kaava-alueella on tarve liito-orava- ja lepakkoselvityksen laadintaan. Lisäksi kasvit ja luontotyypit tulee sisällyttää tehtävään luontoselvitykseen. Lausunnon mukaan kaavalla ei tule heikentää Arrajärven ekologista tilaa. Rantapuiden säilyttäminen voisi sisältyä kaavaan. Erityisenä huolena oli Karjusaaren kaavoittaminen, mikä voi aiheuttaa kuormitusta Arrajärven ekologiseen tilaan. Sillan rakentaminen kosteikon yli saareen ei ole suotavaa uhanalaisten lintulajien vuoksi.

Kaavoittajan vastine:

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.

Kaavaluonnos asetetaan yleisesti nähtäville ja nähtävilläolon aikana järjestetään asukasilta osallisille. Kaavaluonnoksen nähtävilläolosta ja asukasillasta ilmoitetaan ESS viikko -lehdessä ja kaupungin verkkosivuilla. Lisäksi tiedote kaavaluonnoksen nähtävilläolosta lähetetään kirjeitse kaava-alueen maanomistajille ja kaava-alueen välittömässä läheisyydessä sijaitsevien, litin kunnan puolella olevien kiinteistön maanomistajille. Osalliset voivat antaa kaavaluonnoksesta mielipiteensä kirjallisesti tai suullisesti. Kaavaluonnos asetetaan nähtävillä kaavahankkeen verkkosivuille sekä Palveluntorin Lahti-Pisteeseen, Lahden pääkirjastoon sekä Nastolan kirjastoon.

Tavoitteet

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

Lisäksi kaavan 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.

Mitoitusperiaatteet

Mitoitusperiaatteiden tarkoituksena on määrittää tilakohtaisesti rantarakennuspaikkojen lukumäärä eli rakennusoikeus. Mitoitus perustuu

maanomistajien tasapuoliseen kohteluun, joka toteutetaan emätilaperiaatteen avulla. Poikkileikkausajankohta on 31.12.1969.

Rantaosayleiskaavassa mitoittava alue on määritelty vähintään 200 metriä leveään ranta-alueen mukaan. Ranta-alueella rannan rakennusoikeus perustuu muunnetun rantaviivan pituuteen sekä mitoituslukuun. Muunnetun rantaviivan muodostamisessa on huomioitu rantaviivan ominaisuus ns. Etelä-Savon mallin mukaan ja rannan rakennettavuus.

Arrajoella mitoituslukuna on käytetty 4 rakennuspaikkaa muunnettua rantaviivakilometriä kohden (rp/mrv-km) ja Arrajärvellä 5,5 rp/mrv-km. Muunnetun rantaviivan pituus on yhteensä 7,7 km.

Rantarakennusoikeuslaskelmassa 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.

Emätila ja tilakohtainen rantarakennusoikeuslaskelma on esitetty kaavan selvitysaineistossa. Rantaosayleiskaavassa osoitetaan käytettyjen ja jäljellä olevien rakennusoikeuksien lukumäärä rakennuspaikkoina tilakohtaisesti.

Mitoitusperiaatteet ja mitoituksen laskeminen on yksityiskohtaisemmin kuvattu kaavaselostuksessa.

Kaavan kuvaus

Kaava-alueella on tällä hetkellä 82 kpl vapaa-ajan asumisen käytössä olevaa rakennuspaikkaa, joista yksi on ns. taustamaaston rakennuspaikka, joka ei ulotu rantaan. Rakennettuja näistä rakennuspaikoista on 64 kpl ja rakentamattomia 18 kpl. Rakentamattomia vapaa-ajan asuinrakennuspaikkoja löytyy kaava-alueella sijaitsevilta ranta-asemakaavoitetuilta alueilta. Kilpisaaren alueella on 15 kpl rakentamattomia vapaa-ajan rakennuspaikkoja ja Kiviniemessä kolme. Lisäksi kaava-alueella on kaksi maatilan talouskeskusta (AM) ja kolme taustamaaston asuinrakentamisen rakennuspaikkaa (A).

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.

Olemassa olevat ja uudet lomarakennuspaikat on merkitty kaavakarttaan RA-merkinnällä. Olemassa olevat rakennuspaikat on osoitettu mustalla kolmiolla ja uudet punaisella kolmiolla. Luku RA -merkinnän edessä osoittaa rakennuspaikkojen enimmäismäärän aluevarausalueella. Ranta-asemakaavojen mukaiset rakennuspaikat on merkitty RA-1 merkinnällä.

Lisäksi kaavakarttaan on osoitettu 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.

Kaavakarttaan on rakentamiseen varattujen aluevarausten lisäksi rajattu maisemallisesti arvokkaat peltoalueet (MA), olemassa olevat luonnonsuojelualueet (SL), maa- ja metsätalousalueet (M, M-1), sekä maiseman (mma, pma), kulttuuriympäristön (pky), geologian (ge) ja luontoarvojen kannalta arvokkaat alueet (luo-1, luo-2).

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

Kaavamääräykset

Kaavamääräyksillä ohjataan yksityiskohtaisesti ranta-alueelle sijoittuvaa vapaa-ajan rakentamista (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.

Vaikutusten arviointi

Kaavan 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 vaikutuksien arvioinnin määräykset sekä Lahden kaupungin ohjeet vaikutusten ennakkoarvioinnista. Vaikutusten arviointi on kuvattu kattavasti kaavaselostuksen kappaleessa 9. Tähän on koottu keskeisimpiä vaikutuksia.

Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön

Kaava mahdollistaa uusien lomarakennuspaikkojen toteuttamisen Arrajärven ja Arrajoen ranta-alueelle. Lisärakentaminen aiheuttaa muutoksia ihmisten vapaa-ajan

vieton elinympäristöön. Kaavassa osoitettu lisärakentaminen on rantaviivan pituuteen nähden kuitenkin maltillinen. Kaavanlaadinta parantaa maanomistajien tasapuolista kohtelua, kun rakennusoikeudet ratkaistaan kaavalla yksittäisten poikkeamislupien sijaan. Kaava sujuvoittaa maanomistajien rakentamisprosessia.

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. Arrastienvuoren juurelle sijoittuva uusi rakennuspaikka ei heikennä geologisesti arvokkaan kallioalueen arvoja.

Kaavan ilmastovaikutukset on arvioitu Planect-työkalulla.

Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin

Kaava-alueen rannoilla ja vesialueella on luontoselvityksen tuloksien perusteella runsaasti luontoarvoja ja erityisesti viitasammakkoja ja sudenkorentoja esiintyy ruovikkosilla lahdilla. Luontoarvot on osoitettu kaavassa luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokkaina alueina käyttäen luo-alerajausmerkintää. Kaavan uudet rakennuspaikat on sovitettu huomioon ottaen alueen merkittävät luontoarvot. Kaavassa ei kohdistu rakentamisen paineita luokan II lepakkoalueille, huomioon otettavien luontotyyppien alueille tai viitasammakoiden ja korentojen lisääntymis- ja levähdyspaikoille.

Arrastien tilan uusi rakennuspaikka osoitetaan taustamaastoon, kuivanmaan rakennuspaikkana. Ratkaisuilla turvataan viitasammakoille ja sudenkorennoille soveltuvien ruovikoiden säilyminen. Rakennuspaikka sijoittuu vähäisesti luontoselvityksessä rajatulle liito-oravan ydinalueelle. Rakennuspaikka on kaavassa sijoitettu pellon ja metsän rajaan siten, että rannan puolelle jää yli 30 metrin levyinen puustoinen vyöhyke mahdollistamaan liito-oravan kulkeminen pohjois-

eteläsuuntaisesti rannan kasvillisuutta hyödyntäen. Kaavaratkaisun ei katsota heikentävän tai hävittävän liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikkaa.

Pesimälinnustospelvityksen 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 kolme rakennuspaikkaa on sijoitettu huomioiden rantaruovikkojen viitasammakko- ja korentoalueet.

Rakennuspaikat sijoittuvat pesimälinnustospelvityksessä rajatulla uhanalaisten lajien reviirikeskittymän alueelle. Tiisalansaaren alueella esiintyy ranta-alueelle tyypillisiä lajeja, jotka eivät ole herkkiä muutoksille. 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.

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

Kaavalla ei osoiteta uusia asuinrakentamisen rakennuspaikkoja, eikä kaavalla ole siten vaikutuksia yhdyskuntarakenteeseen. 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. Kaavassa osoitetulla rakentamisella ei ole merkittäviä liikenteellisiä vaikutuksia.

Vaikutukset maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön

Maisemavaikutusten osalta haastavimmat uudet rakennuspaikat sijoittuvat Arrajoen rantaan Arrajoen kartanon kulttuurimaisemaan ja Arrajärven ranta-alueella Tiisalansaaren itärannalle. Arrajoen varrelle on kaavan mitoituksen mukaisesti osoitettu yksi uusi rakennuspaikka maakunnallisesti arvokkaalle maisema-alueelle (mma). Rakennuspaikka on sijoitettu maiseman arvot huomioiden tukeutumaan metsäsaarekkeeseen ns. taustamaastoon Arramajantien varteen. Lisäksi kaavassa siirretään Uudenkylän osayleiskaavassa (Y-204) Arrajoen rantaan osoitetut kolme, rakentamatonta lomarakennuspaikkaa maakunnallisesti arvokkaalta maisema-alueelta (mma) uuteen sijantiin, arvokkaan maisema-alueen ulkopuolelle. Rakennuspaikat on siirretty Arrajoen rantaan maisemallisesti muutoksia kestäväälle alueelle. Kaavaratkaisu vähentää maisemallista haittaa voimassa oleviin kaavoihin verrattuna. Tiisalansaassa yksi uusi rakennuspaikka sijoittuu maisemaselvityksen mukaan herkälle alueelle, Arrajärven Soilahden kapeikon kohdalle. Alueella ei ole maakunnallisia tai paikallisia maisema-arvoja.

Arramajan alue on maisemaselvityksessä arvioitu myös maisemallisesti herkäksi alueeksi. Yhtenäisen rakentamattoman rannan säilymisen ja jo rakennetun alueen hyödyntämisen vuoksi, seurakunnan tilalle muodostuva rakennusoikeus on kaavassa osoitettu kokonaisuudessaan Arramajan nykyiselle rakennetulle alueelle, Arrajärven rantaan.

Kaava-alueen pohjoisosassa, Arrajärven tilan yksi uusi rakennuspaikka sijoittuu Arrastienvuoren koillispuolelle loivaan rinteeseen maisemallisesti herkälle alueelle. Yhtenäisen vapaan rantaviivan säilyttämisen näkökulmasta kaikki kolme uutta rakennuspaikkaa on katsottu parhaaksi sijoittaa vierekkäin rantaan, olemassa olevan venevalkaman läheisyyteen. Rakennuspaikat sijoittuvat paikallisesti arvokkaan Saviojan viljelymaiseman (pma) eteläosaan tai 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 ole ristiriitoja.

Vaikutukset elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittämiseen

Kaavalla ei ole vaikutuksia elinkeinoelämän toimintaan ja kilpailun kehittämiseen alueella.

Muutokset lainvoimaisiin 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.

Jatkotoimenpiteet

Kaupunkiympäristölautakunta päättää Arrajärven ja Arrajoen rantaosayleiskaavan luonnoksen nähtäville asettamisesta. Nähtävilläoloaika mielipiteen ja lausuntojen jättämistä varten on 29.10.–30.11.2026. Nähtävilläolon jälkeen valmistellaan kaavaehdotus, jonka kaupunginhallitus asettaa nähtäville alustavan aikataulun mukaan keväällä 2027.

Toimivallan peruste

Kaupunkiympäristölautakunta

Päätöspäivämäärä 15.10.2026

Lahden kaupungin hallintosääntö 2026/17, Kaupunkiympäristön palvelualueen
erillissääntöjen toimivaltataulukko: Kaavoitus, tonttijako ja kiinteistönmuodostus.

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto

Toimenpiteet

KYLA: Kuulutus