

Padasjoen kunta

KESKUSTAN ASEMAKAAVAN MUUTOS JA LAAJENNUS OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA 5.11.2025



PADDno-2024-179

Tekninen lautakunta
5.11.2025

Sisällysluettelo

Sisällysluettelo

1.	SUUNNITTELUALUE	2
2.	KAAVAN TARKOITUS JA TAVOITTEET.....	4
3.	LÄHTÖTIEDOT	4
3.1	Nykytilanne	4
3.2	Voimassa olevat kaavat.....	4
3.2.1	Maakuntakaava	4
3.2.2	Yleiskaava.....	11
3.2.3	Asemakaavat	16
3.3	Muut aluetta koskevat suunnitelmat ja selvitykset	22
3.3.1	Arvokkaat luontokohteet	22
3.3.2	Arvokkaat kulttuurihistorialliset kohteet ja muinaisjäännökset	22
3.3.3	Rakennetun kulttuuriympäristön selvitys	23
3.3.4	Hulevesiselvitys ja -suunnitelma	23
3.3.5	Rakennusjärjestys.....	23
3.3.6	Päijät-Hämeen rakennemalli	23
3.3.7	Liikennejärjestelyjen kehittäminen	24
3.3.8	Pohjakartta	24
3.3.9	Kaavahanketta varten tehtävät selvitykset	24
4.	VAIKUTUSTEN ARVIOINTI.....	24
4.1	Tehdyt selvitykset ja lähtöaineistot	25
5.	OSALLISTUMINEN JA VUOROVAIKUTUS	26
5.1	Osalliset	26
5.2	Viranomaisyhteistyö	26
6.	ALUSTAVA AIKATAULU	27
7.	YHTEYSTIEDOT	28

Padasjoen kunta

KESKUSTAN ASEMAKAAVAN MUUTOS JA LAAJENNUS

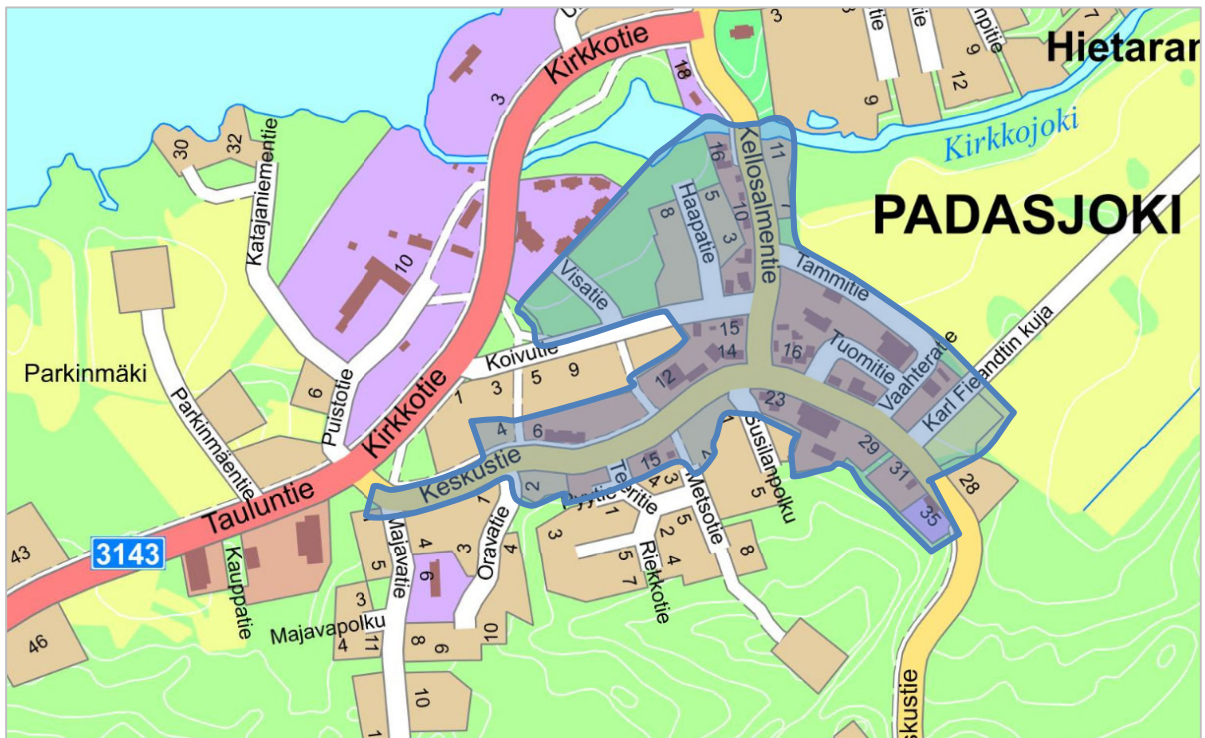


OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

5.11.2025

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on lakisääteinen (AKL 63 §) kaavan laatimiseen liittyvä asiakirja, jossa esitetään suunnitelma kaavan laatimisessa noudatettavista osallistumis- ja vuorovaikutusmenettelyistä sekä kaavan vaikutusten arvioinnista.

1. SUUNNITTELUALUE



Kuva 1. Suunnittelualue merkittynä likimääräisesti opaskartalla (tummennettu alue). Opaskartta © Padasjoen kunnan karttapalvelu 2025. Aluerajaus voi työn aikana muuttua.

Suunnittelualue sijaitsee Päijät-Hämeen maakunnassa, Padasjoen kunnassa. Noin 17 hehtaarin suunnittelualue sijoittuu kirkonkylän taajamaan, joka on Padasjoen kunnan keskus.

Suunnittelualueita halkovat itä- länsisuunnassa Keskustie ja etelästä pohjoiseen kulkeva Kellovalmentie. Keskusta-alueelle sijoittuvien palveluiden lisäksi alueella on myös kerrostalo- ja pientaloasutusta.

Suomen ympäristökeskuksen Kaupunki-maaseutu-luokituksessa 2018 suunnittelualue on ydinmaaseutua. Ydinmaaseutu on suhteellisen etäällä suurista keskuksista ja sitä luonnehtivat keskikokoiset keskukset, kirkonkylät ja suhteellisen tiheä pienten taajamien verkosto.

Maisemajaottelussa vuodelta 2006 suunnittelualue kuuluu Järvi-Suomen maisema-alueen Päijänteen seutuun ja tarkemmassa maisematyyppijaottelussa Etelä-Päijänteen viljelyseutuun.

Suunnittelualue on maisemakuvaltaan kumpuilevaa maastoa. Maanpinnan korkeus on tasolla noin 79–104 metriä (N2000). Maasto on korkeimmillaan suunnittelualueen kaakkoisnurkassa ja laskee pohjoiseen kohti Kirkkojokea. Suunnittelualue ei sijoitu pohjavesialueelle.

Rakennuskanta on sijoittunut ryppäisiin katujen ja Keskustien varteen. Suunnittelualueella on runsaasti rakentamatta jääneitä tai väljästi rakentuneita alueita, kuten tyhjät metsäiset tontit Keskustiellä tai niittyalueet Karl Fiendtin kujan varressa, suunnittelualueen itäosassa oleva Seurantalon jalopuumetsän luonnonsuojelualue, Visatien molemmin puolin sijoittuva reilun 2 hehtaarin niittyalue ja Kirkkojoen eteläpuolella oleva alue, jossa on venevalkama ja yhdyskuntateknisen huollon alue.

Alueen kiinteistöistä suurin osa on yksityisessä omistuksessa. Kunnan omistuksessa olevia kiinteistöjä ovat muun muassa katualueet, toistaiseksi rakentumattomiksi jääneet asumiseen varatut kaavatontit, monitoimitalon kiinteistö ja yleiset alueet kuten Keskustien torialue ja energiahuoltoa varten varattu alue Kirkkojoen läheisyydessä Haapatien loppupäässä. Keskustie on Uudenmaan ELY-keskuksen hallinnoima valtion omistuksessa oleva maantie.

Kaava-alueen koillispuolelle sijoittuva Saksalan kartano ympäristöinen on valtakunnallisesti arvokas rakennettu ympäristö, RKY. Aluekokonaisuuteen liittyviä peltola käytetään myös virkistämiseen: Tammitien reunassa olevalta Saksalan pellolta alkavat hiihtoreitit, Saksala pituudeltaan 5,5 kilometriä ja Saksalanpelto 1 kilometriä.

Asemakaavan muutos ja laajennus laaditaan Padasjoen kunnan aloitteesta.



Kuva 2. Alustava aluerajaus merkittynä punaisella ortoilmakuvaan. Aluerajaus voi muuttua työn aikana. Ilmakuva © Maanmittauslaitos 2025.

2. KAAVAN TARKOITUS JA TAVOITTEET

Tehtävänä on laatia asemakaavan muutos ja laajennus keskustan alueelle. Kaavoitustyön tavoitteet ovat:

- mahdollistaa alueella olevien käytöstä poistuneiden liiketilojen muuttaminen asunkäyttöön
- yleisten tiealueiden muuttaminen katualueiksi (Keskustie)
- huomioida suunnittelussa alueen rakennuskannan arvot
- arvokkaiden luontokohteiden osoittaminen asemakaavassa
- hulevesien käsittelyyn varattavien alueiden osoittaminen asemakaavassa
- Vaahteratien monitoimitalon ympäristön liikennejärjestelyjen kehittäminen
- laajentaa asemakaava-alueita Kellosalmentien itäpuolelle sijoittuvalle alueelle, jolla on toteutunutta maankäyttöä.

Mikäli tavoitteet muuttuvat kaavaprosessin aikana, päivitetään osallistumis- ja arviointisuunnitelma vastaamaan muuttuneita tavoitteita.

3. LÄHTÖTIEDOT

3.1 Nykytilanne

Suunnittelualue on Padasjoen kuntakeskuksen taajamarakenteessa sijaitsevaa rakennettua ympäristöä. Asutuksen lisäksi alueelle on sijoittunut runsaasti kuntakeskustan kaupallisia ja julkisia palveluja. Kaupallisia palveluja ovat muun muassa kaksi ruoka- ja juomaravintolaa ja kebab-pizzeria, kukkakauppa ja hautaustoimisto, useita parturikampaamoja, kenkäkauppa, tilitoimisto, taidegalleria / kahvila, metsänhoitoyhdistys Päijät-Hämeen Padasjoen toimisto, kirjapaino, huonekalukauppa, Padasjoen Sanomien toimitus, eläinlääkärin vastaanotto sekä paperi- ja toimistotarvikkeiden vähittäiskauppa. Alueella on myös saatavilla taksi- ja hierontapalveluja, kiinteistönvuokrausta, fysioterapiaa, matkatoimistopalveluja, varastotoimintaa ja harvakseltaan auki oleva kirpputorimyymälä. Elintarvikemyymälää alueella ei ole, mutta keskustan nykyisin ainoa ruokakauppa, S-market, on sijoittunut kaava-alueen länsipuolelle, noin 100 metrin päähän Tauluntien varteen (yt 3143).

Suunnittelualueen julkisia palveluja ovat Keskustiellä toimiva Hollolan seurakunnan Padasjoen kappeliseurakunnan kokoontumistila Padasjoen Olkkari sekä Vaahteratiellä sijaitseva monitoimitalo, jossa sijoittuvat muun muassa nuorisotilat, kirjasto ja uimahalli. Monitoimitalolla on mahdollisuus järjestää muun muassa erilaisia tilaisuuksia, varata sitä yhdistystoimintaa varten sekä etänä työskentelyyn. Monitoimitalolla järjestetään myös kansalaisopiston kurssitoimintaa.

Alueen rakennuskanta on monipuolista ja vaihtelevan ikäistä. Osa suunnittelualueella olevista liiketiloista on jäänyt tyhjilleen. Tyhjiä tiloissa saattaa olla jotain kausiluonteista toimintaa esimerkiksi kesäaikana. Keskustien varrella sekä kaava-alueen ulkopuolelle rajautuvan monitoimitalon läheisyydessä rakennuskanta muodostuu pienkerros- ja kerrostaloista (enimmäiskerrosluku suunnittelualueella on neljä kerrosta). Muualla rakennuskanta on omakotitaloaltaista.

Suunnittelualueelta halkoo itä-länsisuunnassa Keskustie, jonka varteen alueen palvelut pääosin ovat keskittyneet. Alueen keskiosassa sen halkaisee etelä-pohjoissuunnassa Kellosalmentie. Suunnittelualue rajautuu pohjoisessa Kirkkojokeen ja idässä Saksalan kartanolle kuuluviin peltoalueisiin.

3.2 Voimassa olevat kaavat

3.2.1 Maakuntakaava

Päijät-Hämeen maakuntakaava 2014 on saanut lainvoiman 14.5.2019. Kaavassa suunnittelukohde on osoitettu *keskustatoimintojen alueeksi (C)*. Suunnittelualueelle sijoittuvat myös merkinnät *taajamatoimintojen alueesta* sekä *kulttuuriympäristön tai maiseman kannalta maakunnallisesti arvokkaasta alueesta* (sininen vaakaviivitus). Keskustie on maakuntakaavassa *merkittävä yhdystie tai kokoojakuu* (yt 14169) ja kaava-alueen länsipuolelle sijoittuva Kirkkotie (st 3143) on *seututie tai pääkatu*. Kaavassa suunnittelualueelle tai sen läheisyyteen on merkitty myös *kulttuuriympäristön tai maiseman kannalta valtakunnallisesti merkittävä alue, muinaismuistokohteita ja melontareitti*. Alle kilometrin etäisyydellä kaava-alueesta on *maaseutumaista aluetta*.

A

Taajamatoimintojen alue.

Merkinnällä osoitetaan asumiseen ja muille taajamatoiminnoille, kuten keskustatoiminnoille, palveluille ja teollisuudelle rakentamisalueita, pääväyliä pienempiä liikennealueita, virkistys- ja puistoalueita sekä yhdyskuntateknisen huollon alueita sekä näiden tarvitsemia laajentumisalueita.

Suunnittelumääräys: *”Alueiden yksityiskohtaisemmassa kaavoituksessa tulee ottaa lähtökohdaksi taajaman rakenteellinen eheyttäminen ja elinympäristön laadun parantaminen niin, että palvelut ja työpaikat ovat mahdollisimman hyvin saavutettavissa kävellen, pyöräillen tai joukkoliikenteellä. Liikennejärjestelyillä tule erityisesti turvata kävelyn, pyöräilyn, huolto- ja joukkoliikenteen toimivuus ja turvallisuus.*

Alueiden käyttöönotossa ja mitoituksessa tulee kiinnittää erityistä huomiota tarkoituksenmukaiseen toteuttamisjärjestykseen, toiminnalliseen joustavuuteen, ympäristön laatuun ja varautumiseen myrskyjen, rankkasateiden ja tulvien aiheuttamien haittojen vähentämiseksi.

Alueiden suunnittelussa on osoitettava riittävästi sijoittumismahdollisuuksia ympäristöhäiriöitä tuottamattomalle elinkeinotoiminnalle.

Alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on turvattava päivittäisten palveluiden saatavuus, riittävät kanssakäymis-, ulkoilu- ja virkistysmahdollisuudet sekä ulkoilureittien jatkuvuus taajamien sisällä, asuinympäristön selkeys ja esteettömyys.

Alueen suunnittelussa on otettava huomioon laajojen yhtenäisten peltoalueiden säilyminen.”

Suunnittelualue sijoittuu kuntakeskuksen taajamatoimintojen alueen itäosaan (A147). Kuvaus: Pääosin toteutunut taajaman osa, joka sijaitsee kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeällä alueella.



Kulttuuriympäristön tai maiseman kannalta maakunnallisesti arvokas alue.

Alueen ominaisuuksia ilmaiseva merkintä, jolla osoitetaan maakunnallisesti arvokkaita maisema-alueita tai maisemanähtävyyksiä ja rakennettuja kulttuuriympäristöjä.

Suunnittelumääräys: *”Alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa, kehittämisessä ja hyödyntämisessä on vaalittava alueen keskeisiä erityispiirteitä ja omaleimaisuutta sekä huomioitava kokonaisuuden kannalta merkittävien maisema- ja kulttuuriympäristöarvojen säilyminen.”*

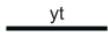
Kirkonkylän kulttuuriympäristöön sisältyvä Saksalan kulttuurimaisema (ma 89) on Etelä-Päijänteen viljelyseudun maisematyyppiä edustava maisema-alue. Maisemaan kuuluu kulttuurihistorialtaan valtakunnallisesti arvokas Saksalan kartanoalue, joka sijoittuu kaavamuutosalueen ulkopuolelle.

st

Seututiemerkinällä esitetään kuntakeskuksia, merkittäviä liikennettä synnyttäviä kohteita ja kaupunkikeskuksia yhdistävät väylät sekä niitä merkitykseltään vastaavat kadut.

Tiealueilla on voimassa MRL 33 §:n mukainen ehdollinen rakentamisrajoitus.

Kaava-alueen länsipuolelle sijoittuva Tauluntie – Kirkkotie (st) on Taulun risteyksestä Laivarantaan asti olevalla osuudella esitetty muutettavaksi yhdystiestä seututiekiksi.



Merkittävä yhdystie tai kokoojakatu

Merkittävän yhdystien merkinnällä osoitetaan maakuntakaavan kyläverkoston tai ylikunnallisten yhteyksien kannalta tärkeitä teitä ja katuja.

Tiealueilla on voimassa MRL 33 §:n mukainen ehdollinen rakentamisrajoitus.



Muinaismuistokohde.

Merkinnällä osoitetaan muinaismuistolain rauhoittamia muinaisjäännösalueita tai kohteita. Merkintään liittyy MRL 33 §:n mukainen ehdollinen rakentamisrajoitus.

Suunnittelumääräys: *"Muinaisjäännösalueiden ja -kohteiden ja niiden lähialueiden maankäyttöä, rakentamista ja hoitoa suunniteltaessa on itse muinaisjäännösten lisäksi otettava huomioon muinaisjäännösten suoja-alueet, maisemallinen sijainti ja mahdollinen liittyminen arvokkaisiin maisema-alueisiin ja/tai kulttuuriympäristöihin."*

Suunnittelualueella on yksi muinaismuistokohde: Keskustie (1000084101). Kaava-alueen koillispuolella sijoittuvat muinaismuistokohteet Kalsporinmäki B-C (1000000810) ja Kalsporinmäki (576010002).



Kulttuuriympäristön tai maiseman kannalta valtakunnallisesti merkittävä alue.

Merkinnällä osoitetaan valtakunnallisesti merkittävät rakennetut kulttuuriympäristöt (RKY 2009) ja valtakunnallisesti arvokkaat maisema-alueet. Saksalan kartano, (kmv 101) on valtakunnallisesti arvokas rakennettu kulttuuriympäristö.



Melontareitti.

Merkinnällä osoitetaan melontaan soveltuvia reittejä.

Kirkkojoki kaava-alueen eteläpuolella on maakunnallisesti arvokas melontareitti (m7) Melontareitti Päijänne – Vesijako - Nerosjärvi. Kuvaus: Melontareittiyhteys Päijänteeltä Nerosjärven kautta Vanajaveden suuntaan.

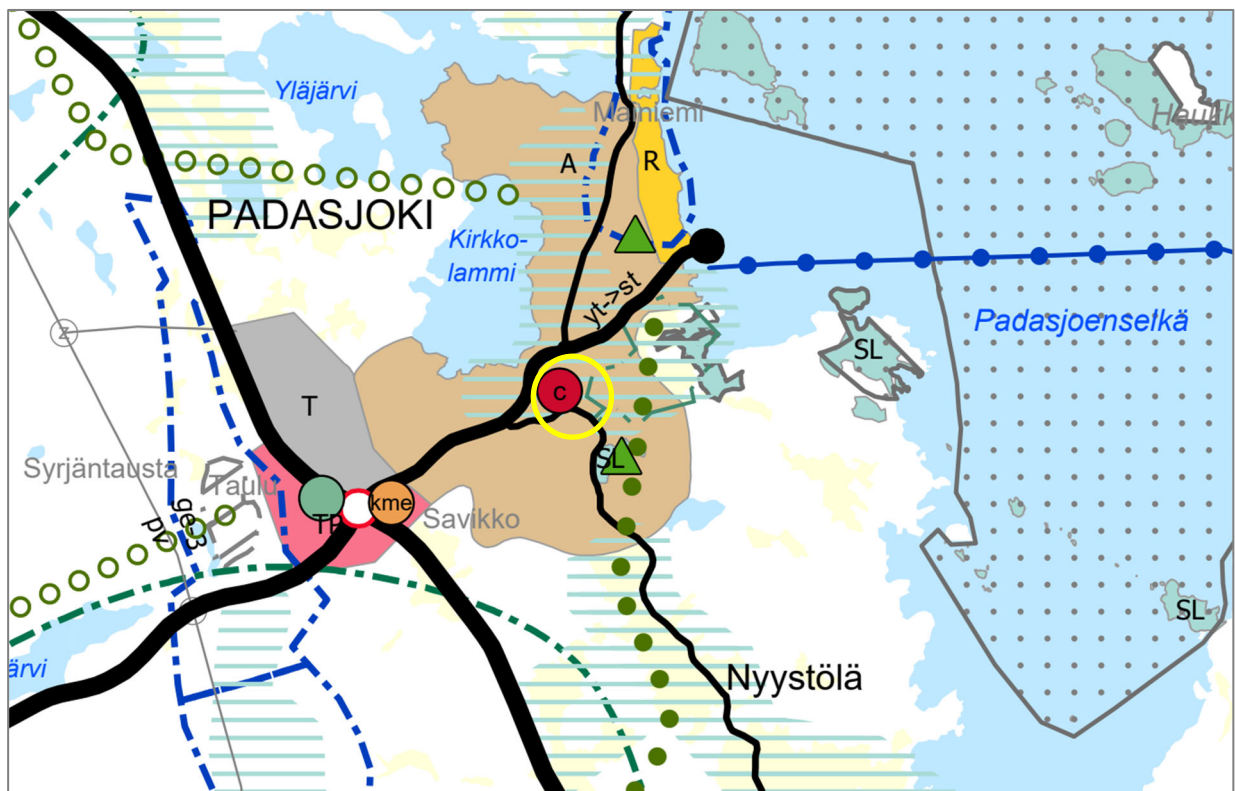


Maaseutumainen alue.

Maakuntakaava 2060, luonnos

Päijät-Hämeen kokonaismaakuntakaavaa ollaan päivittämässä. Nähtävillä 29.9.–4.11.2025 olevassa maakuntakaavaluonnoksessa suunnittelualueen osalta merkittävin muutos verrattuna voimassa olevaan maakuntakaavaan on Kirkkojoelle osoitetun *melontareitin* poistaminen. Nykyisessä maakuntakaavassa ylimaakunnallinen melontareittiyhteys johtaa Päijänteeltä Nerosjärven kautta Vanajaveden suuntaan.

Uusina merkintöinä kaavaluonnoksessa ovat suunnittelualueen kaakkoispuolelle osoitetut *virkistyskohde* Luukonhaan arboretum (tummanvihreä kolmio) ja *luonnonsuojelualue* Koiravuoren jalopuumetsä (SL). Noin puolen kilometrin etäisyydellä suunnittelualueelta maastossa kulkee toteutunut Päijänne-Ilves *ulkoilureitti*, joka johtaa Evon retkeilyalueelta Padasjoen kuntakeskukseen. Nämä suunnittelualueen läheisyydessä olevat merkinnät eivät kuitenkaan vaikuta varsinaiseen suunnittelualueeseen.



Kuva 4. Ote Päijät-Hämeen maakuntakaavan 2060 luonnoksesta © Päijät-Hämeen liitto. Suunnittelukohteen sijaintia havainnollistetaan kartassa karkeasti keltaisella rajauksella.

Maakuntakaavaluonnoksessa suunnittelualueelle ja sen läheisyyteen kohdistuvat seuraavat merkinnät ja määräykset:



Keskustatoimintojen alue (C)

C / Kohdemerkintä: Merkinällä osoitetaan Lahden kaupunkiseudun aluekeskukset, jotka eivät ole kuntansa pääkeskuksia (Nastola ja Henna), sekä Hartolan, Padasjoen ja Sysmän kuntien keskukset.

Suunnittelumääräys: Alueella voi sijaita keskustahakuisia hallinto-, kauppa-, hyvinvointi- ja vapaa-ajan palveluja sekä työpaikkoja ja asumista liikenne- ja viheralueineen. Merkinällä osoitetaan palveluiltaan kuntataseisten palvelu-, hallinto- ja muiden toimintojen sekä asumisen alueita niihin liittyvine liikennealueineen ja puistoinneen.



Taajamatoimintojen alue (A)

Merkinnällä osoitetaan yksityiskohtaista suunnittelua ja yhteensovittamista edellyttävät asumiseen, palvelu-, työpaikka-, teollisuus-, virkistys- sekä muille taajamatoiminnoille varattavat alueet liikenne- ja viheralueineen.

Suunnittelumääräys:

Aluetta suunnitellaan sekoittuneena alueena, jonka pääkäyttötarkoitus on asuminen.

Alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee edistää yhdyskuntarakenteen eheyttä, toimivuutta ja kokonaiskestävyyttä kiinnittäen erityistä huomiota elinympäristön laatuun. Suunnittelussa on varmistettava virkistys- ja viheralueiden riittävyys.

Kestävän liikkumisen toimintaedellytyksiä on kehitettävä palvelujen ja työpaikkojen alueellinen saavutettavuus huomioiden.

Asuinalueiden omaleimaisuutta, viihtyisyyttä ja sosiaalista tasapainoisuutta tulee vahvistaa ja tukea.

Ilmastonmuutoksen sopeutumiseen ja sään ääri-ilmiöiden haittojen ehkäisyyn on kiinnitettävä huomiota.



Virkistysalue tai virkistyskohde (V)

Merkinnällä osoitetaan luonnonsuojelulain nojalla suojeltuja tai suojeltaviksi tarkoitettuja alueita.

Suojelumääräys:

Luonnonsuojelualueiksi osoitetuilla alueilla ei saa suorittaa toimenpiteitä, jotka vaarantavat tai heikentävät niitä luonto- tai ympäristöarvoja, joiden perusteella alueesta on muodostettu luonnonsuojelualue tai tavoitteena on perustaa sellainen.



Luonnonsuojelualue (SL)

Merkinnällä osoitetaan yleiseen virkistykseen ja ulkoiluun tarkoitettuja alueita.

Suunnittelumääräys:

Alue varataan yleiseen virkistykseen, alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee turvata virkistyskäyttöedellytyksien säilyminen.



Ulkoilureitti

Merkinnällä osoitetaan maakunnalliset ulkoilureitit taajamien ulkopuolella.

Suunnittelumääräys:

Alueidenkäytön suunnittelussa on turvattava ulkoilureittien säilymisen edellytykset maakunnallisesti ja seudullisesti toimivana reitistönä sekä yhteydet virkistysalueisiin.



Valtakunnallisesti arvokas maisema-alue tai rakennettu ympäristö

Merkinnällä osoitetaan valtioneuvoston päätöksen mukaiset valtakunnallisesti arvokkaat maisema-alueet (VAMA 2021) ja valtakunnallisesti merkittävät rakennetut kulttuuriympäristöt (RKY).

Suunnittelumääräys:

Alueiden suunnittelussa on otettava huomioon maisema-alueen ja rakennetun kulttuuriympäristön kokonaisuudet ja ominaislaatu. Alueiden erityispiirteitä tulee vaalia. Valtakunnallisesti arvokkaiden alueiden suunnittelun yhteydessä on pyydyttävä lausunto ympäristöviranomaiselta ja museoviranomaisilta.



Maakunnallisesti arvokas maisema-alue tai rakennettu ympäristö

Merkinnällä osoitetaan maakunnallisesti arvokkaita maisema-alueita ja maakunnallisesti merkittävät rakennetun kulttuuriympäristön alueet, jotka voivat osin olla päällekkäisiä.

Suunnittelumääräys:

Alueiden suunnittelussa on otettava huomioon maisema-alueen ja rakennetun kulttuuriympäristön kokonaisuudet ja ominaislaatu. Alueiden erityispiirteitä tulee vaalia. Maakunnallisesti arvokkaiden alueiden suunnittelun yhteydessä on pyydettävä lausunto ympäristöviranomaiselta ja museoviranomaiselta.



Seututie tai pääkatu (st /pk)

Merkinnällä osoitetaan seututiet ja pääkadut.



Yhdystie tai kokoojkatu (yt)

Merkinnällä osoitetaan merkittävät yhdystiet ja kokoojkadut, jotka yhdistävät maakunnallisesti merkittävää maankäyttöä ylempiluokkaiseen tieverkkoon tai joilla on laajempaa verkostollista merkitystä.

Yleiset kaavamääräykset (suunnittelualuetta koskevat):

Sähkönsiirtoverkosto ja energiahuollon alueet

Sähkönsiirto tulee ensisijaisesti keskittää olemassa oleviin johtokäytäviin ja toteuttaa yhteispylväissä muiden energiantuotannon toimijoiden kanssa. Uusien johtokäytävien avaamista tulee välttää. Mikäli sähkönsiirtoa ei voida toteuttaa nykyisiä johtokäytäviä hyödyntäen, on otettava huomioon vaikutukset kulttuuri-, maisema-, virkistysarvoihin, luonnon monimuotoisuuteen sekä olemassa oleviin elinkeinoihin ja asutukseen. Tämä määräys koskee vähintään 110 kV voimajohtoja. Energiantuotanto- ja energian varastointialueiden suunnittelussa on ensisijaisesti selvitettävä mahdollisuus toteuttaa sähkönsiirto kokonaan tai osittain maakaapelein.

Vähittäiskauppa

Vähittäiskaupan suuryksiköt (>4000 k-m²) on ensisijaisesti sijoitettava keskusta-alueille. Keskustatoimintojen ulkopuolelle niitä voidaan osoittaa maakuntakaavassa osoitetuille sijainneille kaavassa esitetyn mukaisesti tai jos voidaan perustellusti osoittaa, ettei suunnitellulla maankäytöllä ole merkittäviä haitallisia vaikutuksia keskustojen kaupallisiin palveluihin tai palveluverkon toimivuuteen.

Seudullisesti merkittävän kaupan koon alarajat ovat seuraavat, ellei muuta selvitä perustuen osoiteta: Päivittäistavarakauppa: Koko maakunnan alueella 4 000 k-m²; Erikoistavarakauppa: Asikkala 5 000 k-m², Heinola ja Orimattila 7 000 k-m², Lahti ja Hollola 12 000 k-m², muualla maakunnassa 4 000 k-m²; Muu erikoiskauppa: Lahti ja Hollola 5 000 k-m², muualla maakunnassa 4 000 k-m².

Vesien ekologinen tila

Alueiden käytön yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa ja yhteiskunnan toimintojen sijoittelussa on erityistä huomiota kiinnitettävä vesien ekologisen tilan parantamiseen.

Muinaisjäännökset

Alueidenkäytön yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on otettava huomioon muinaisjäännökset. Ajantasainen tieto tunnetuista muinaisjäännöksistä on tarkistettava museoviranomaiselta.

3.2.2 Yleiskaava

Alueella on voimassa Kirkonkylän osayleiskaava, jonka Padasjoen kunnanvaltuusto on hyväksynyt 14.11.2011 § 22. Suunnittelukohde on merkitty kaavassa suurimmaksi osin *keskustatoimintojen alueeksi* (C), mutta osin myös *asuinrakennusten* (AK, AKR, AP) ja *asuin-, liike- ja toimistorakennusten alueeksi* (AL).

Pieniä alueita suunnittelualueesta on osayleiskaavassa merkitty *venevalkamaksi* (LV), *yhdyskuntateknisen huollon alueeksi* (ET), *puistoksi* (VP), *torialueeksi* (ruudukko), *vesialueeksi* (W) ja *luonnonsuojelualueeksi* (SL). Lisäksi suunnittelualueella on Keskustien pohjoispuolella merkintöjä *suojuelluista rakennuksista / kohteista* (SR).

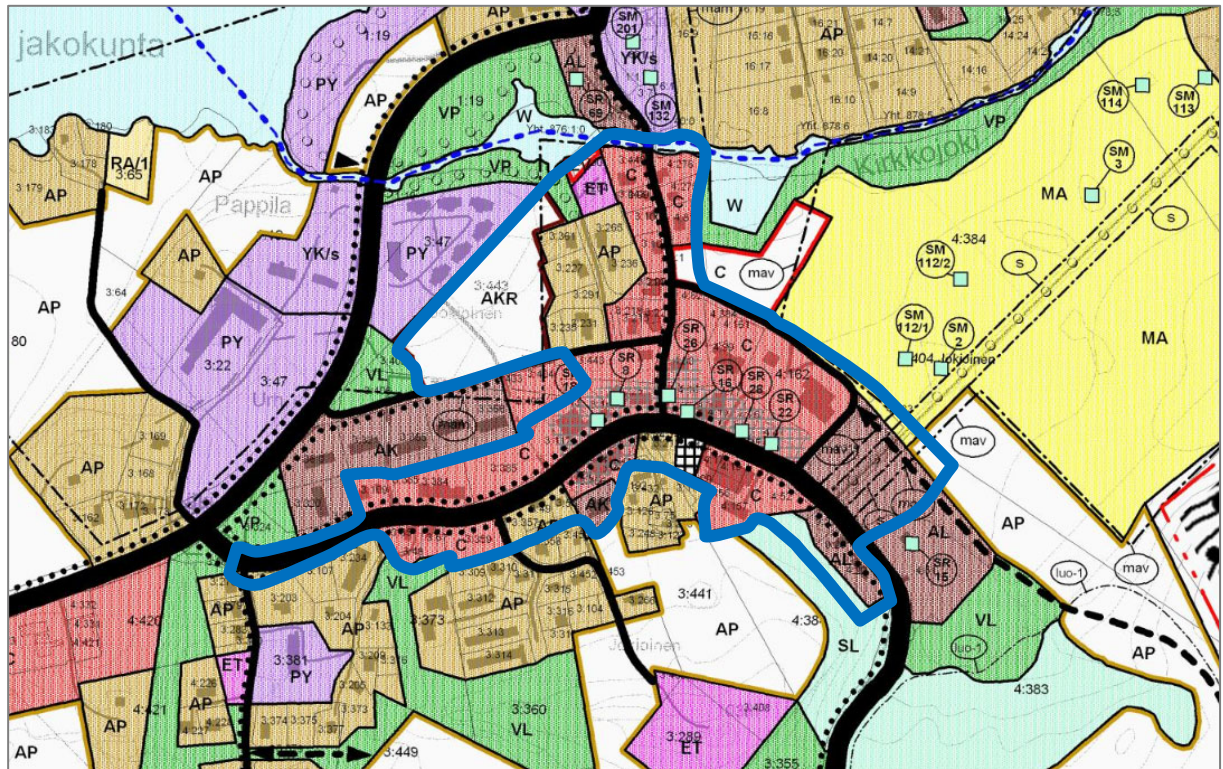
Kirkkojoelle on osayleiskaavassa osoitettu Kirkkolammilta Päijänteelle ulottuva *melontareitti* (sininen pistekatkoviiva), joka kuitenkin on jäänyt vähäiselle käytölle. Kirkkojoki kuuluu *maisemallisesti maakunnallisesti arvokkaaseen alueeseen* (mam).

Keskustien ja Kellosalmentien risteysalueelle sijoittuu *taajamakuullisesti arvokas alue* (vaaleanharmaa ruudukko). Suunnittelualueen kaakkoisosaan sijoittuu osa *maisemallisesti valtakunnallisesti arvokasta aluetta* (mav) ja Karl Fieandtin kujan varressa *suojeltavaa aluetta, jolla olemassa oleva puusto on säilytettävä* (s). Pieni osuus Karl Fieandtin varressa olevasta alueesta suunnittelualueesta sisältyy *maisemallisesti arvokkaaseen peltoalueeseen* (MA).

Yleiskaavassa on osoitettu suunnittelualueen uudet ja olennaisesti muuttuvat maankäytön alueet, joita ovat Kellosalmentien itäpuolelle ulottuva *keskustatoimintojen alue* (C), Visatien molemmin puolin sijoittuva *asuinkerrostalojen ja rivitalojen alue* (AKR) ja pieni osuus *pientalovaltaisesta asuinalueesta* (AP) Karl Fieandtin kujan itäpuolella (edellä luetellut aluemerkinnot ovat kaavakartalla valkoisella pohjalla ja värillisillä reunuksilla).

Keskustie on yleiskaavassa merkitty *yhdystieksi* ja muut kadut suunnittelualueella ovat *kokoojajatuja*. Keskustien, Kellosalmentien ja Koivutien varteen on osayleiskaavassa osoitettu *kevyen liikenteen reitit* (pistemerkinnät). Saksalan peltojen läheisyyteen alueen kaakkoisosaan on merkitty *kevyen liikenteen yhteystarve*.

Voimassa oleva osayleiskaava on saanut lainvoiman 14 vuotta sitten ja joiltain osin se ei enää välttämättä ole suunnittelualueella täysin ajan tasalla. Asemakaavaa laatiessa saattaa tällöin tulla vanhentuneisuuden arvioinnin lisäksi tarve huomioida yleiskaavan sisältövaatimukset (AKL 42 §).



Kuva 5. Ote Kirkkonkylän oikeusvaikutteisesta osayleiskaavasta suunnittelualueen kohdalla © Padasjoen kunnan karttapalvelu 2025. Aleraja merkittynä karttaan likimääräisesti sinisellä viivalla.

Voimassa olevassa yleiskaavassa suunnittelualueelle ja sen läheisyyteen kohdistuvat seuraavat merkinnät ja määräykset:

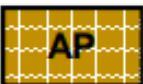


Keskustatoimintojen alue.

Alue on asemakaavoitettu tai tarkoitettu pääasiassa asemakaavoitettavaksi.

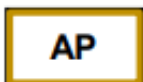
Alueelle voidaan sijoittaa kirkkonkylän keskustaan soveltuvaa asu- mista, työpaikka-, hallinto-, toimisto-, palvelu- ja myymälätiloja sekä niihin liittyviä liikenne-, virkistys- ja yhdyskuntateknisen huollon toi- mintoja.

C-alueille voidaan asemakaavassa osoittaa yksi vähittäiskaupan suur- yksikkö.



Pientalovaltainen asuinalue.

Alue on asemakaavoitettu tai tarkoitettu pääasiassa asemakaavoitetta- vaksi.



Pientalovaltainen asuinalue.

Merkinnällä on osoitettu uudet ja olennaisesti muuttuvat alueet.

Alue on asemakaavoitettu tai tarkoitettu pääasiassa asemakaavoitetta- vaksi.

Alueen yksityiskohtaisessa suunnittelussa tulee huomioida riittävien yleiseen käyttöön tarkoitettujen virkistysalueiden ja -yhteyksien osoit- taminen sekä niiden kytkeytyminen oleviin ulkoilu- ja kevyen liiken- teen reitteihin sekä virkistysalueisiin.



Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue.

Alue on asemakaavoitettu tai tarkoitettu pääasiassa asemakaavoitettavaksi.



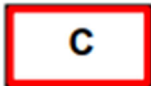
Asuinkerrostalojen alue.

Alue on asemakaavoitettu tai tarkoitettu asemakaavoitettavaksi.



Asuinkerrostalojen ja rivitalojen alue.

Merkinnällä osoitettu uudet ja olennaisesti muuttuvat alueet.
Alue on asemakaavoitettu tai tarkoitettu asemakaavoitettavaksi.

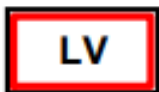


Keskustatoimintojen alue.

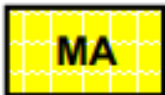
Merkinnällä osoitettu uudet ja olennaisesti muuttuvat alueet.

Alue on asemakaavoitettu tai tarkoitettu asemakaavoitettavaksi.
Alueelle saa rakentaa opetus-, urheilu- ja virkistystoimintaan liittyviä rakennuksia. Alue on asemakaavoitettu tai tarkoitettu pääasiassa asemakaavoitettavaksi. Alueelle voidaan sijoittaa kirkonkylän keskusta soveltuvaa asumista, työpaikka-, hallinto-, toimisto-, palvelu- ja myymälätiloja sekä niihin liittyviä liikenne-, virkistys- ja yhdyskuntateknisen huollon toimintoja.

C-alueille voidaan asemakaavassa osoittaa yksi vähittäiskaupan suuryksikkö.



Venevalkama.

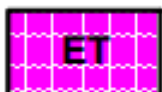


Maisemallisesti arvokas peltoalue.

Alue on tarkoitettu pääasiassa maatalouden harjoittamiseen.

Alueelle sallitaan maatalouteen liittyvä rakentaminen.

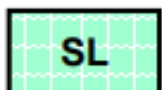
Alue tulisi mahdollisuuksien mukaan pitää keskeisiltä osin avoimena ja viljelyskäytössä.



Yhdyskuntateknisen huollon alue.

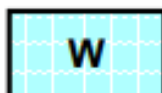


Puisto.



Luonnonsuojelualue.

Luonnonsuojelulain nojalla suojeltu tai suojeltavaksi tarkoitettu alue.



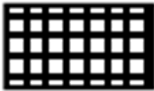
Vesialue.



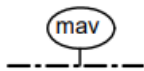
Suojeltava alueen osa, jolla olemassa oleva puusto säilytetään.
Alueella sallitaan maisemanhoidon ja yleisen turvallisuuden kannalta tarpeelliset puuston hoitotoimenpiteet.



Taajamakuvallisesti arvokas alue.



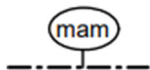
Torialue.



Maisemallisesti valtakunnallisesti arvokas alue.

Merkinnällä on osoitettu valtakunnallisesti merkittävä Saksalan kartan rakennettu kulttuuriympäristö (RKY).

Alueella tulee uudisrakentaminen ja peruskorjaaminen sopeuttaa taajamakuvaan ja ympäröivään rakennuskantaan.



Maisemallisesti maakunnallisesti arvokas alue.

Merkinnällä on osoitettu maakunnallisesti merkittävät kulttuurihistorialliset ympäristöt (Saksalan kulttuurimaisema).

Alueella tulee uudisrakentaminen ja peruskorjaaminen sopeuttaa taajamakuvaan ja ympäröivään rakennuskantaan.



Valtatie / kantatie.



Yhdystie.



Kokoojakatu / kokoojatie.



Kevyen liikenteen reitti.



Kevyen liikenteen yhteystarve.



Ohjeellinen ulkoilureitti.



Melontareitti.



Suojeltava rakennus / kohde.

Merkinnällä on osoitettu paikallisesti kulttuurihistoriallisesti arvokkaat kohteet.

Kohteessa suoritettavat korjaus- ja muutostyöt sekä muu täydennysrakentaminen tulee tehdä siten, että kohteen kulttuurihistorialliset arvot säilyvät.

Kohdenumerointi viittaa kaavaselostuksen kohdan 9.4 numerointiin.

Suunnittelualueelle on yleiskaavassa osoitettu kuusi (6) suojeltavaksi osoitettua kohdetta. Kohdenumerointi on kaavaselostuksesta:

- 8. Kullasvuori: Kullasvuoren liike- ja asuinkerrostalo Keskuskadun ja Kellosalmentien risteyksessä. Rakennettu vuonna 1963.
- 16. Osuustalo: Osuuskaupalle vuonna 1938 valmistunut funktionaalinen liikerakennus.
- 18. Padasjoen liiketalo, Pankkila: Kansallis-Osake-Pankin liiketalo vuodelta 1955, jonka jakeena matala tiiliverhoiltu liikerakennus. Lisäksi liikekadun varrella on kuusi asuin- ja liiketaloa ajalta 1939–1963.
- 22. Säästöpankki: Rapattu säästöpankkirakennus on valmistunut vuonna 1953.
- 26. Vesala: Mahdollisesti 1800-luvulta peräisin oleva hirsinen asuinrakennus.
- 28. Yhdystontti: Suomen yhdyspankin toimitalo vuodelta 1953.

Yleiset määräykset (suunnittelualuetta koskevat):

Jätevesien käsittely tulee järjestää kunnan ympäristöviranomaisen hyväksymällä tavalla.

Uudet rakentamisalueet tulee mahdollisuuksien mukaan liittää keskitettyyn vesihuoltoon.

Muilta osin on noudatettava kunnan rakennusjärjestystä.

3.2.3 Asemakaavat

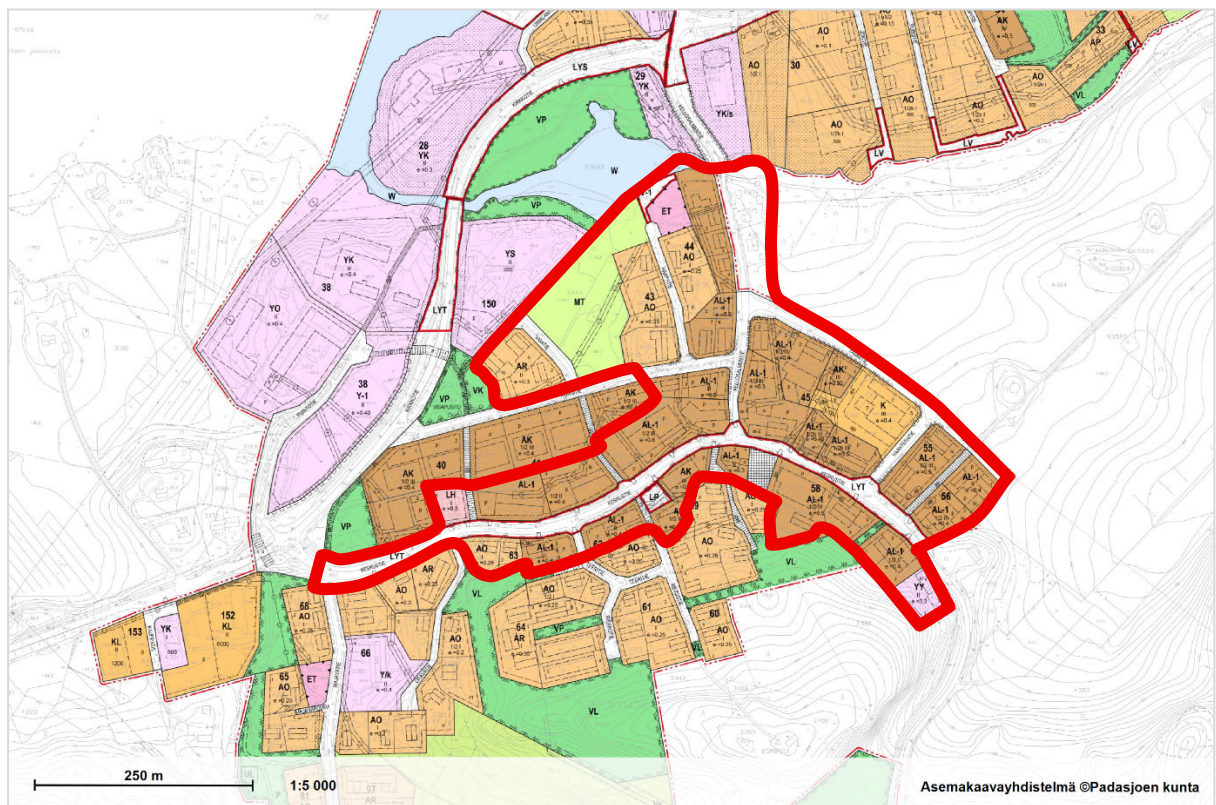
Suurin osa suunnittelualueesta on asemakaavoitettua. Ainoastaan noin 0,8 hehtaarin alue Kellosalmentien itäpuolella on asemakaavoittamatonta. Asemakaavoittamaton alue muodostuu kuuluvat Kellosalmentiestä ja sen itäpuolella olevista kolmesta rakennetusta pientalotontista, rakentamattomasta kiinteistöstä Kellosalmentien ja Tammitien risteyksessä sekä Kirkkojokeen kuuluvasta vesialueesta.

Ajantasa-asemakaavassa pääosa suunnittelualueesta on merkitty *asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi* (AL-1). Lisäksi suunnittelualueesta on asemakaavoitettu asumista varten *erillispientalojen korttelialueita* (AO), *asuinkerrostalojen korttelialueita* (AK), *rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialue* (AR) ja *liike- ja toimistorakennusten korttelialue* (K). Kaavamerkintöjä on lisäksi *kulttuuritoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueesta* (YY), *yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alueesta* (ET), *huoltoasemarakennusten korttelialueesta* (LH), *yleisestä pysäköintialueesta* (LP), sekä *katuaukiosta/torista* (ruudukko), ja *lähivirkistysalueesta* (VL) ja *maatalousaluetta* (MT). Alueen kaakkoisosaan sijoittuu merkintä *suojeltavasta puukujasta, jolla olemassa oleva puusto on säilytettävä* (SP).

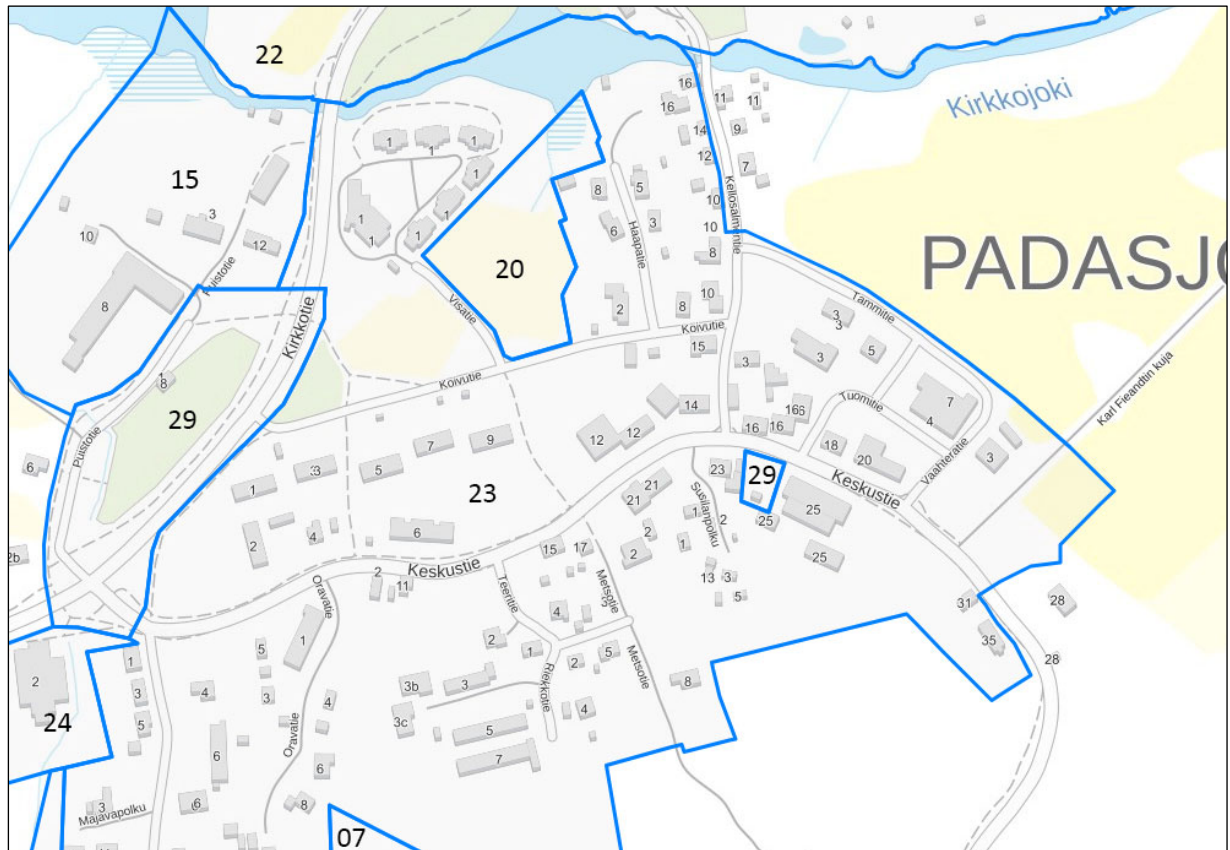
Suunnittelualueella ovat voimassa seuraavat asemakaavat:

- Asemakaava 20, korttelit 43, 150–151 ja kortteleiden 40, 41 ja 44 osat, rakennuskaavan muutos (Padasjoen kunnanvaltuusto 18.1.1990)
- Asemakaava 23, Padasjoen eteläpuolinen rakennuskaava ja rakennuskaavan muutos (Padasjoen kunnanvaltuusto 26.5.1994)
- Asemakaava 29, Kirkonkylän asemakaavamuutokset, alueet 2/6 tori ja 6/6 osa korttelista 38 (voimaantulo 1.2.2012).

Seuraavassa on esitetty suunnittelualuetta koskevat asemakaavamerkinnät ja -määräykset. Asemakaavamerkinnät ja määräykset on luettavissa lisäksi Padasjoen karttapalvelussa osoitteessa padasjoki.karttatiimi.fi.



Kuva 6. Ote ajantasa-asemakaavasta © Padasjoen kunnan karttapalvelu 2025. Kaava-alueen alustava rajaus merkittynä punaisella viivalla.



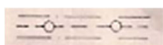
Kuva 7. Ote kaavaindeksistä ja voimassa olevien asemakaavojen numerointi. © Padasjoen kunnan karttapalvelu 2025.

Asemakaavassa 20 on osoitettu suunnittelualue *maatalousalueeksi* (MT), jonka poikki menee maanalaisten johtovaraus.

Asemakaavan 20 suunnittelualueutta koskevat merkinnät ja määräykset:



Maatalousalue.



Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.

Asemakaavassa 23 on osoitettu korttelit 45 ja 59 ja *asuinkerrostalojen korttelialueiksi* (AK), jossa enimmäiskerros-luku on III ja tehokkuus $e=0.50$. Korttelissa 59 murtoluku $1/2$ roomalaisen numeron edessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa kaavassa lukumäärältään mainittujen kerrosten alapuolella olevasta tilasta kerros-luvun estämättä käyttää kerrosalaan luettavaksi tilaksi.

Kortteliin 45 sijoittuu *liike- ja toimistorakennusten korttelialue* (K), jossa enimmäiskerros-luku on III, ja tehokkuus $e=0.4$.

Korttelit 40–42, 44–45, 55–59, ja 62–63 ovat asemakaavassa *rivitalojen ja muiden kytkettyjen rakennusten korttelialueita* (AL-1). Korttelialueiden enimmäiskerros-luku vaihtelee välillä II–III, ja tehokkuus-luvun vaihtelu on välillä $e=0.20–0.60$. Kortteleihin 55 ja 56 sisältyy Karl Fieandin tien varrella oleva *suojeltava puukuja*, jolla olemassa oleva puusto on säilytettävä siten, että sallitaan vain luonnon- tai maisemanhoidon kannalta tarpeelliset toimenpiteet (sp).

Keskustien molemmin puolin kortteleissa 41- 42, 44-45, 55, 59, 62 ja 150 on kaavassa osoitettu varauksia *maanalaista johtoa varten varatuille alueen osille*. Hankealueen eteläpuolen läheisyyteen on kaavassa osoitettu aluevaraus *sähköjohtoa varten*.

Kortteliin 150 Visatien länsipuolelle on asemakaavassa osoitettu toteutumaton *rivitalojen ja muiden kytkettyjen rakennusten korttelialue* (AR), jossa alleviivattu luku II osoittaa ehdottomasti käytettävän kerrosluvun. Tehokkuusluku korttelissa $e=0.2$. Korttelin pohjoisosassa on *maanalaista johtoa varten varattu alueen osa*.

Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue (ET) sijoittuu Haapatien loppupäähän kortteliin 44.

Suunnittelualueesta *erillispientalojen korttelialueeseen* (AO) kuuluvat Haapatien varrelle sijoittuvat korttelit 43 ja 44, joilla enimmäiskerrosluku on I ja tehokkuusluku $e=0.25$.

Kortteliin 40 on osoitettu *huoltoasemarakennusten korttelialue* (LH), jossa enimmäiskerrosluku on I, ja tehokkuus $e=0.30$.

Kirkkojoki (kaavan pohjakartalla nimellä Padasjoki) on *vesialue* (W). Kirkkojoen eteläpuolella on *venealkama* (LV-1), joka on varattu yksityiseen käyttöön.

Keskustie on asemakaavassa *yleisen tien vierialue* (LYT). Kaavassa on osoitettu kiinteistöille Keskustieltä *tonttikohdaiset liittymät*. Kellosalmentie, Tammitie, Vaahteratie, Visatie, Haapatie, Koivutie ja Teeritie ovat *rakennuskaavateitä*. Vaahteratielle, Tammitielle ja Kellosalmentielle on osoitettu kaavassa *liittymäkiellot* (vetoketjumerkintä).

Kortteleiden 57 ja 58 väliin on osoitettu *lähivirkistysalue* (VL), joka toimii yhteytenä Keskustieltä länsipuolella olevalle laajemmalle *lähivirkistysalueelle*.

Keskustien itäpäähän kortteliin 57 *kulttuuritoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueelle* (YY) sijoittuvalla Padasjoen kirkonkylän työväentalolla on suojelumerkintä, sr-2. Enimmäiskerrosluku korttelissa on II ja tehokkuusluku $e=0.3$.

Vuonna 1911 valmistuneen työväentalon lisäksi suunnittelualueella on useita muitakin asemakaavassa merkinnöillä sr-1 ja sr-2 suojelluksi osoitettuja rakennuksia.

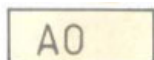
Asemakaavan 23 suunnittelualueita koskevat merkinnät ja määräykset:



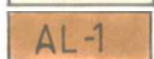
Asuinkerrostalojen korttelialue.



Rivitalojen ja muiden kytkettyjen rakennusten korttelialue.



Erillispientalojen korttelialue.



Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue.



Kulttuuritoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue.



Liike- ja toimistorakennusten korttelialue.



Lähivirkistysalue.



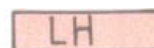
Yleinen tie vierialueineen.



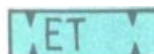
Venevalkama, alue on varattu yksityiseen käyttöön.



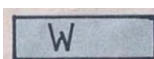
Yleinen pysäköintialue.



Huoltoasemarakennusten korttelialue.



Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue.



Vesialue.



3 m sen kaava-alueen ulkopuolella oleva viiva, jota vahvistaminen koskee.



Korttelin, korttelin ja alueen raja.



Eri kaavamääräysten alaisten alueenosien välinen raja.



Ohjeellinen eri kaavamääräysten alaisten alueenosien välinen raja.



Ohjeellinen rakennuspaikan raja.

JOKI

Kylän nimi.

41

Korttelin numero.

2

Rakennuspaikan numero.

KESKUSTIE

Rakennuskaavatien ja puiston nimi.

3000

Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreittäin.

II

Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.

1/2 III

Murtoluku roomalaisen numeron edessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa kaavassa lukumäärältään mainittujen kerrosten alapuolella olevasta tilasta kerrosluvun estämättä käyttää kerrosalaan luettavaksi tilaksi.

e = 0,25

Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde rakennuspaikan pinta-alaan.



Rakennusala.



Rakennusala, jolle saa sijoittaa puistomuuntamon.



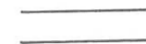
Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.



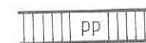
Istutettava alueen osa.



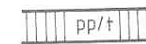
Istutettava puurivi.



Rakennuskaavatie.



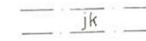
Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu tie.



Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu tie, jolla rakennuspaikalle ajo on sallittu.



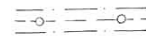
Alueella oleva ajoyhteys.



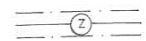
Alueen sisäiselle jalankululle varattu alueen osa.



Yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa.



Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.



Sähköjohtoa varten varattu alueen osa.



Ajoneuvoliittymän likimääräinen sijainti.



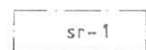
Rakennuskaavatien rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.



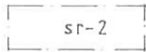
Alleviivattu luku osoittaa ehdottomasti käytettävän kerrosluvun.



Suojeltava puukuja, jolla olemassa oleva puusto on säilytettävä siten, että sallitaan vain luonnon- tai maisemanhoidon kannalta tarpeelliset toimenpiteet.



Rakennustaiteellisesti ja historiallisesti arvokas rakennus. Rakennuslain 135 §:n 1 monumentin nojalla määrätään, että rakennusta ei saa purkaa eikä siinä saa tehdä sellaisia korjaus- tai muutostöitä, jotka turmelevat julkisivujen, vesikattojen tai porashuoneiden rakennustaiteellista tai historiallista arvoa.



Rakennushistoriansa kannalta tärkeä rakennus, jota ei saa purkaa ennen kuin tilalle tulevalle uudisrakennukselle on saatu rakennuslupa.



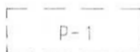
Ohjeellinen rakennusala ja ohjeellinen päämassan harjansuunta.



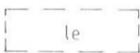
Ohjeellinen auton säilytyspaikan rakennusala.



Ohjeellinen pysäköimispaikka.



Ohjeellinen pysäköimispaikka. Ajo suoraan liikennealueelta.



Ohjeellinen leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa.



Ohjeellinen jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa.

Autopaikkojen vähimmäismäärät ovat:

- AK-korttelialueet 1 ap / 75 k-m²
- AR-korttelialueet 1,5 ap / asunto
- AO-korttelialueet 2 ap / rakennuspaikka
- AL-korttelialueet 1 ap / 75 asuinkerrosalan-m²
sekä 1 ap / 6 kokoushuoneen istumapaikkaa
 - ja 1 ap / asunto
- Y-korttelialue 1 ap / 50 toimistokerrosalan-m²
 - sekä 1 ap
 - sekä 1 ap / 6 kokoushuoneen istumapaikkaa
 - ja 1 ap / asunto
- YS-korttelialue 1 ap / 4 potilaspaikkaa toimistokerrosalan-m²
 - sekä 1 ap / 2 toimihenkilöä
 - sekä 1 ap / 100 vanhusten asuinkerrosalan-m²
 - ja 1 ap / asunto
- YY-korttelialue 1 ap / asunto ja 1 ap / 50 k-m²

Yleiset määräykset (suunnittelualuetta koskevat):

Autotallit ja -katokset tulee sijoittaa niin, että niiden eteen rakennuspaikalle jää vähintään 5 metriä vapaata tilaa.

Rakennukset tulee julkisivu- ja kattomateriaalin sekä kattomuodon suhteen rakentaa yhtenäistä rakennustapaa noudattaen. Yli 15 metriä pitkiä rakennuksia tulee elävöittää porrastuksilla, kuis-teilla, katoksilla yms. keinoilla.

Naapurin suostumuksella rakennus voidaan sijoittaa 4 metriä lähemmäksi toisen rakennuspaikan rajaa. Tällöin rakennuksen tälle sivulle ei saa sijoittaa asuinhuoneen pääikkunoita. Jos rakennus rakennetaan kiinni rakennuspaikan rajaan, on rajan puoleisen seinän oltava julkisivun tavoin käsitelty umpiseinä.

Rakennuspaikalla tulee säilyttää tai istuttaa puita ja pensaita niin, että puiden määrä on vähintään 1,5 ja pensaiden määrä vähintään 2 rakennuspaikan pinta-alan 100 m² kohti.

Alle 5 metrin päähän rakennuspaikan rajasta rakennettujen luiskien kaltevuus saa olla enintään 1:5.

Asemakaavassa 29 on osoitettu ruutuviivoituksella Keskustien varteen katuaukio / tori.

Asemakaavan 29 suunnittelualuetta koskevat merkinnät ja määräykset:



Katuaukio / tori. Alueelle saa sijoittaa rakennuksia / rakennelmia kerrosalaltaan enintään 100 k-m². Rakennusten tai rakennelmien tulee olla ympäristön rakennuskantaan sopivia.

3.3 Muut aluetta koskevat suunnitelmat ja selvitykset

3.3.1 Arvokkaat luontokohteet

Alueen luontoarvoja on selvitetty kesällä 2025 tehdyssä luontoselvityksessä (Miljösuunnittelu Henna Koskinen). Selvitys tehtiin kaavoitettavana olevaa aluetta laajemmalle alueelle keskustassa.

Selvityksessä todetaan suunnittelualueen olevan suurimmaksi osaksi rakennettua ympäristöä. Luontotyypeistä esiintyi ainoastaan lehtoa, joka oli kulttuurivaikutteista käsittäen vanhoja asuinpaikkoja ja viljelysmaita. Muut alueet olivat lähinnä puistomaisia viheralueita ja niittyjä tai vanhoja peltoja. Pohjoisosastaan selvitysalue rajoittui pieneltä osin Kirkkojokeen.

Alueen merkittävimpiin luontoarvoihin lukeutui selvitysalueen kaakkoisosassa sijaitseva, yksityisten mailla oleva luonnonsuojelualue Seurantalon jalopuumetsä (LTA202341). Selvityksessä jalopuulehdon arvioitiin täyttävän luonnonsuojelulain 64 §:n mukaisen luontotyypin ominaispiirteet.

Arvokkaana luontokohteena selvityksessä huomioitiin myös vanha Saksalan kartanolle johtava monilajinen lehtipuukujanne.

Selvitysalueella arvioitiin sijaitsevan luontodirektiivin tiukan suojelun piiriin kuuluvista lajeista viitasammakolle, sudenkorennoille ja lepakoille potentiaalisia elinympäristöjä. Potentiaalisiksi arvioidut elinympäristöt on esitetty selvityksen kartoilla kuvissa 20, 22 ja 24. Näillä alueilla voi kaava-hankkeen aikana tulla tarve laatia lisäselvityksiä riippuen alueelle suunnitellusta maankäytöstä.

Alle kilometrin etäisyydellä suunnittelualueesta sijoittuivat suojeltu, yksityisten mailla oleva Saksalan luonnonsuojelualue, YSA203469 sekä Natura2000-alue Saksalan metsä, SPAFI0335007, joka toimii esimerkiksi erittäin uhanalaisen lintulajin kriittisenä pesintäalueena (ELY-keskukset, 2023). Paikka on tunnistettu myös kansallisesti tärkeäksi lintualueeksi (Päijänteen alue) (BirdLife Suomi ry, 2025).

3.3.2 Arvokkaat kulttuurihistorialliset kohteet ja muinaisjäännökset

Kohteen kaakkoisosa sijoittuu osittain Saksalan kartanon valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön (RKY). Kohde on puistoineen ja puukujanteineen edustava 1800-luvun kartanorakentamista, puutarha- ja puistosuunnittelua edustava kokonaisuus. RKY-alueelle ja suunnittelualueen kaakkoisosaan osittain sijoittuva Karl Fieandtin kuja on myös alueen yleiskaavassa merkitty maisemallisesti valtakunnallisesti arvokkaaksi alueeksi sekä suojeltavaksi alueeksi, jolla ole-massa oleva puusto on säilytettävä. Alueen asemakaavassa Karl Fieandtin kuja on merkitty suojeltavaksi puukujaksi.

Suunnittelualueella ei ole tiedossa kiinteitä muinaisjäännöksiä, mutta keväällä 2025 Maanala Oy:n tekemässä muinaismuistoseelvityksessä (Maanala Oy) suunnittelualueen kaakkoisosasta läheltä Keskustietä havaittiin uutena kohteena muuksi kulttuuriperintökohteeksi määritelty historiallinen kivirakenne ja tukimuuri Keskustie (Museoviraston rekisterissä id: 1000084101). Kohde on noin 55 metriä pitkä, yhtenäinen ja itä-länsisuuntainen luonnonkivistä kylmämuuraamalla ladottu kivi-aita, jonka läheisyyteen sijoittuu noin 7,5 metriä pitkä matalampi kivimuuri. Maanala Oy:n arvion mukaan rakennelmilla on aikanaan merkitty tonttien rajoja.

Noin 50–80 metrin etäisyydelle suunnittelualueesta sijoittuu kiinteitä muinaisjäännöksiä. Kirkkojoen pohjoispuolelle sijoittuva kiinteä muinaisjäännös Vanha hautausmaa (id: 1000000972) on kivikautinen asuinpaikka, joka lienee kuitenkin pahasti tuhoutunut. Lähimmistä kiinteistä muinaisjäännöksistä Kalsporinmäki (id: 576010002) ja Kalsporinmäki B-C (id: 1000000810) puolestaan sijoittuvat lähelle suunnittelualueen koillisosaa. Niiden yhteydestä on löydetty rautakautinen asuinpaikka ja poltto-kalmisto. (Museovirasto, 2025)

3.3.3 Rakennetun kulttuuriympäristön selvitys

Suunnittelualue sijoittuu aivan sen eteläisintä reunaa lukuun ottamatta Padasjoen Kirkonkylän kulttuuriympäristöalueelle, joka on myös alueen maakuntakaavassa merkitty kulttuuriympäristön tai maiseman kannalta maakunnallisesti arvokkaaksi alueeksi. Alueelle sijoittuu muun muassa hienosti eri tyylisuuntia edustavia rakennuksia, jotka luovat taajamakuvaan ajallista kerroksisuutta. (Päijät-Hämeen kulttuuriympäristöselvitys, 2024)

FCG on inventoinut syksyn 2025 aikana keskustan rakennuskantaa asemakaavoitettavaa aluetta laajemmalla alueella. Alueellinen vastuumuseo on osallistunut selvityksen ohjaamiseen yhdessä kunnan kanssa. Selvitys huomioidaan kaavatyössä.

3.3.4 Hulevesiselvitys ja -suunnitelma

Destia Oy on laatinut kesällä 2025 Padasjoen keskustaan hulevesiselvityksen ja -suunnitelman suunnittelualuetta laajemmin tehtynä valuma-alueitasoisena yleispiirteisenä tarkasteluna. Kaava-prosessin aikana voidaan tehdä vielä tarkempaa suunnittelua, joka avulla ohjataan hulevesien käsittelyä asemakaavoitettavalla alueella.

3.3.5 Rakennusjärjestys

Padasjoen voimassa oleva rakennusjärjestys on vuodelta 2012. Uusi rakennusjärjestys on ollut nähtävillä luonnoksena loppuvuodesta 2024 ja ehdotuksena kesällä 2025. Rakennusjärjestys on menossa kunnanvaltuuston hyväksyttäväksi 1.12.2025 (Padasjoen kunta, 2012 & 2025).

3.3.6 Päijät-Hämeen rakennemalli

Päijät-Hämeen liitto on laatinut MAL-sopimuksen ulkopuolella olevien Padasjoen, Sysmän ja Hartolan kuntien alueelle kaupunkiseutusuunnitelmaa vastaavan suunnitelman yhteistyössä Hämeen ja Uudenmaan ELY-

kanssa. Päijät-Hämeen rakennemalli toimii hyvänä pohjana pohjoisten kuntien yleiskaavan laadinnalle sekä kokonaisuusmaakuntakaavan uudistamiselle, joka on tarkoitus käynnistää kaupunkiseutusuunnitelman ja rakennemallin valmistuttua. Rakennemallin hyväksyi Päijät-Hämeen maakuntavaltuusto 20.6.2023 § 10. Rakennemallilla ei ole oikeusvaikutuksia.

Rakennemallissa Padasjoen keskusta on osoitettu aluekeskukseksi, tiheäksi taajamaksi ja elinkeinoelämän työpaikkakeskittymäksi. Keskuskohtainen väestömitoitus Padasjoella on 1 480 henkeä ja työpaikkamitoitus 500 työpaikkaa (arvioitu lisäys 50 työpaikkaa, väestön mitoituksen osalta ei muutoksia).

3.3.7 Liikennejärjestelyjen kehittäminen

Suunnittelualueen koillisosaan sijoittuvan monitoimitalon ympäristöön ollaan laatimassa Vaahteratieparantamisen rakentamissuunnitelmaa. Suunnitelmassa osoitetaan monitoimitalon ympäristöön uusia liikenne- ja pysäköintijärjestelyjä.

Katusuunnitelma-aineistojen nähtävilläolo on tarkoituksena alustavasti järjestää samalla kertaa tämän kaavahankkeen eri vaiheiden nähtävilläolojen yhteydessä. Toimenpiteiden arvioitu toteutus ajoittuu vuosille 2026–2027.

3.3.8 Pohjakartta

Maanmittauspalvelu Puttonen Oy on laatinut 13.10.2025 valmistuneen asemakaavan pohjakartan mittakaavassa 1:2000. Mittausluokka on 2. Koordinaatiojärjestelmä on ETRS-GK25 ja korkeusjärjestelmä N2000. Vanhaa pohjakarttaa on täydennetty ilmakuvadigitoinnilla, MML:n laserkeilausaineistolla sekä maastotietokannalla ja maastomittauksin. Pohjakartta on teetetty suunnittelualueelta laajemmalla alueella. Hyväksytyn pohjakartan ulkopuolella olevien alueiden osalta pohjakartta on ainoastaan viitteellinen.

Padasjoen kunnalla on yhteistyösopimus Lahden kaupungin kanssa asemakaavan pohjakarttojen hyväksymisestä (Alueidenkäyttölaki 54 a §). Lahden kaupungin tonttipäällikkö on hyväksynyt asemakaavan pohjakartan viranhaltijapäätöksellä 29.10.2025.

3.3.9 Kaavahanketta varten tehtävät selvitykset

Kesän ja syksyn 2025 aikana on hankealuetta laajemmalla alueella laadittu kaavatyön tueksi edellä aiemmin mainitut luontoselvitys, hulevesiselvitysselvitys ja -suunnitelma ja rakennetun kulttuuriympäristön selvitys.

Suunnittelu Vaahteratiellä sijaitsevan monitoimitalon liikennejärjestelyjen kehittämiseksi on käynnistynyt vuoden 2025 aikana ja se jatkuu loppuvuoden 2025 aikana.

Kaavoitusta varten teetetään tarvittaessa muita selvityksiä, jos kaavatyön luonne sitä edellyttää.

4. VAIKUTUSTEN ARVIOINTI

Kaavan tulee perustua kaavan merkittävät vaikutukset arvioivaan suunnitteluun ja sen edellyttämiin tutkimuksiin ja selvityksiin. Kaavan vaikutuksia selvitetäessä otetaan huomioon kaavan tehtävä ja tarkoitus (AKL 9 §). Arvioitavat vaikutukset täsmentyvät kaavaprosessin yhteydessä ja vaikutusten arvioimiseksi laaditaan tarvittaessa erillisiä selvityksiä. Vaikutusten arviointia tehdään koko kaavaprosessin ajan.

Padasjoen keskustan alueelle on teetetty erilaisia selvityksiä kaavahankkeen tueksi. Asemakaava pohjautuu näistä selvityksistä saatavaan tietoon. Maankäyttö sovitetaan selvityksissä todettujen arvojen kanssa yhteen huomioiden sidosryhmien näkemykset.

Mahdolliset lisäselvitykset sovitaan aloitusvaiheen viranomaisneuvottelussa tai muutoin viranomaisyhteistyön kautta.

Asemakaavan vaikutukset arvioidaan lähtötietojen pohjalta asiantuntijatyönä. Vaikutusarvioinnissa hyödynnetään myös osallisilta saatuja palautteita. Vaikutusten arviointi esitetään kaavaselostuksessa.

Vaikutuksia arvioidaan:

- ihmisen elinoloihin ja elinympäristöön;
- maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon;
- kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin;
- alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen;
- maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön;
- elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittymiseen.

4.1 Tehdyt selvitykset ja lähtöaineistot

Kaavan laadinnan ja vaikutusten arvioinnin pohjana käytetään seuraavia lähtöaineistoja, selvityksiä ja suunnitelmia:

- Padasjoen keskustan alueen hulevesiselvitys ja -suunnitelma. Destia Oy, 2025.
- Kävelyn ja pyöräilyn edistämishjelma. Padasjoen kunta, 2025.
- Luontoselvitys Padasjoki keskustan asemakaavamutoksen alue. Miljöösuunnittelu Henna Koskinen. 2025.
- Rakennusinventointi Padasjoki. Hämeen ympäristökeskuksen moniste 111/2006. Hämeen ympäristökeskus, Padasjoen kunta. Ahola, T. 2006.
- Padasjoen rakennusinventoinnin päivittäminen ja täydentäminen. Ahola, T., 2022.
- Padasjoen keskustan asemakaavan muutosalueet, arkeologinen inventointi. Maanala Oy. Takala, H. 2025:
- Padasjoen ja Asikkalan pohjavesien suojelusuunnitelma, 2004.
- Päijät-Hämeen rakennettu kulttuuriympäristö. Wager, H., 2006.
- Päijät-Hämeen maakuntakaava 2060, luonnos, liiteaineistot ja selvitykset. Päijät-Hämeen liitto, 2025.
- Päijät-Hämeen maisemaselvitys. Aarrevaara, E., Uronen C., Vuorinen T., 2006.
- Päijät-Hämeen liikennejärjestelmäsuunnitelma, Päijät-Hämeen liitto, 2019.
- Päijät-Hämeen kulttuuriympäristöselvitys 2024 (MARY 2). Lahden museot, 2024.
- maisemaselvitys (MAMA 2024). Lahden museot, 2024.
- Päijät-Hämeen liikennejärjestelmäsuunnitelma. Päijät-Hämeen liitto ja Hämeen ja Uudenmaan ELY-keskukset, 2025.
- Päijät-Hämeen logistiikkaselvitys. Destia, 2024.
- Päijät-Hämeen virkistysalue selvitys 2024 (luonnos).
- Vesihuollon verkostokartat, Padasjoen kunta.
- Asikkalan ja Padasjoen pohjavesialueiden suojelusuunnitelman päivitys. Insinööritoimisto Gradientti Oy. 28.11.2017.
- Jalankulun ja pyöräilyn kehittämissuunnitelma 2021, Ramboll Oy.
- Suomen ympäristökeskuksen Avoin tieto -palvelu, Museo- ja Väyläviraston paikkatietoaineistot.
- Maakuntakaavan ja yleiskaavojen taustaselvitykset.
- Päijät-Hämeen liikennejärjestelmäsuunnitelma 2040+. Hyväksytty 17.3.2025.
- Padasjoen kunnan rakennusjärjestys. Padasjoen kunta, 2012 ja rakennusjärjestysehdotus 2025.
- Monitoimitalon liikennesuunnitelma. Ramboll Finland Oy. Arvioitu valmistuminen vuoden 2026 aikana.
- Padasjoen keskusta, rakennetun kulttuuriympäristön selvitys. Kervinen, M. & Kortelainen, O. FCG, 2025.

5. OSALLISTUMINEN JA VUOROVAIKUTUS

5.1 Osalliset

Osallisia ovat maanomistajat ja kaikki ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa sekä viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään (AKL 62 §). Tämän suunnittelutyön keskeiset osalliset ovat:

- Kaavan ja sen vaikutusalueen maanomistajat, asukkaat, yritykset ja elinkeinon harjoittajat
- Padasjoen kunnan hallintokunnat, joiden toimialaa kaavoitus koskee
 - o Tekninen lautakunta
- Viranomaiset
 - o Hämeen ELY-keskuksen ympäristö ja luonnonvarat -vastuualue (1.1.2026 alkaen Lupa- ja valvontavirasto)
 - o Uudenmaan ELY-keskuksen liikenne ja infrastruktuuri -vastuualue (1.1.2026 alkaen Kaakkois-Suomen elinvoimakeskus)
 - o Päijät-Hämeen liitto
 - o Lahden museot / alueellinen vastuumuseo
 - o Päijät-Hämeen pelastuslaitos
 - o Päijät-Hämeen ympäristöterveys
- Alueella toimivat puhelinyhtiöt, sekä sähkö- ja vesiyhtiöt
 - o Padasjoen Vesihuolto Oy
 - o Padasjoen kunnan viemärilaitos
 - o Elenia
 - o DNA Oy
 - o Telia Oy
 - o Elisa Oy
- Alueella toimivat yhdistykset ja osuuskunnat
 - o Padasjoen luonnonystävät ry
 - o Padaspartio
- Muut, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa sekä viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään

5.2 Viranomaisyhteistyö

Kaavaluonnoksesta ja kaavaehdotuksesta pyydetään tarvittavat lausunnot viranomaisilta. Kaavatyön aikana pidetään tarpeen mukaan viranomaisten kanssa neuvotteluja, kuten aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu (AKL 66 §) sekä työneuvotteluja.

6. ALUSTAVA AIKATAULU

**11/2025–
1/2026**

1. ALOITUSVAIHE

Kaavoitus on käynnistetty Padasjoen kunnan aloitteesta. Kaava on tullut vireille kaavoituskatsauksen 2024 yhteydessä, jonka kunnanhallitus on hyväksynyt 19.8.2024 § 162. Padasjoen kunnan tekninen lautakunta on kokouksessaan 18.11.2025 hyväksynyt osallistumis- ja arviointisuunnitelman, ja päättänyt asettaa sen nähtäville MRA 30§ mukaisesti mielipiteitä ja lausuntoja varten 27.11.2025-6.1.2026 väliseksi ajaksi.

Vireille tulosta ja osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta (OAS) tiedotetaan lehti-ilmoituksella Padasjoen Sanomissa, kunnan internetsivuilla sekä ilmoitustaululla. OAS on nähtävillä koko kaavaprosessin ajan, ja sitä päivitetään tarvittaessa. Osallisilla on mahdollisuus jättää OAS:sta kommentteja.

3–4/2026

2. VALMISTELUVAIHE

Kaavaluonnos asetetaan nähtäville kunnan ilmoitustaululle sekä internetsivuille 30 päivän ajaksi. Tänä aikana osallisilla on mahdollisuus jättää luonnoksesta mielipiteitä kirjallisesti tai suullisesti. Mielipiteen voi jättää sähköpostilla osoitteeseen kirjaamo@padasjoki.fi. Kaavaluonnoksesta pyydetään lausunnot viranomaisilta ja kunnan omilta hallintokunnilta.

9–11/2026

3. EHDOTUSVAIHE

Kaavaluonnos tarkistetaan saatujen lausuntojen ja mielipiteiden pohjalta kaavaehdotukseksi, joka asetetaan julkisesti nähtäville 30 päivän ajaksi. Kaavaehdotuksesta pyydetään lausunnot viranomaisilta ja kunnan omilta hallintokunnilta. Kunnan jäsenet ja osalliset voivat jättää kaavaehdotuksesta kirjallisen muistutuksen.

Muistutuksen voi jättää sähköpostilla osoitteeseen kirjaamo@padasjoki.fi. Muistutuksen tehneille ilmoitetaan kunnan perusteltu kannanotto jätettyyn muistutukseen. Saadut lausunnot ja mahdolliset muistutukset käsitellään kunnassa ja tarvittaessa järjestetään neuvotteluja.

1–2/2027

4. HYVÄKSYMISVAIHE

Kaavaehdotus tarkastetaan saatujen lausuntojen ja muistutusten pohjalta. Kunnanhallitus käsittelee kaavaehdotuksen ja mahdolliset muistutukset vastineineen. Asemakaavan hyväksymisestä päättää kunnanvaltuusto. Valtuuston kokouksesta ilmoitetaan ilmoitustaululla ja internet-sivuilla. Valtuuston hyväksymispäätös lähetetään tiedoksi Lupa- ja valvontavirastoon sekä Kaakkois-Suomen elinvoimakeskukseen sekä muistutuksen tehneille ja kuntalaisille, jotka ovat sitä pyytäneet.

Valitus aika päätöksestä on 30 vrk. Valitus osoitetaan hallinto-oikeuteen.

Kaavan saatua lainvoiman, siitä tiedotetaan ilmoitustaululla ja internetsivuilla.

Asiakirjat ovat nähtävillä Padasjoen kunnan ilmoitustaululla ja www-sivuilla:

www.padasjoki.fi > Asuminen ja ympäristö > Rakentaminen ja alueiden käyttö > Alueiden käyttö > Vireillä olevat kaavat ja kaavamuutokset tai <https://padasjoki.cloudnc.fi/fi-FI/Kaavat>

Postiosoite: Kellosoalmentie 20, PL 35, 17501 PADASJOKI

Sähköpostiosoite: kirjaamo@padasjoki.fi

Kaavasta jätetyt palautteet käsitellään julkisena aineistona ja ne julkaistaan kaava-aineiston yhteydessä

7. YHTEYSTIEDOT

Padasjoen kunta

Rakennustarkastaja

Osmo Knaapi

+358 400 355 719

osmo.knaapi@padasjoki.fi

Kaavoittaja (Iitin, Sysmän, Padasjoen ja Kärkölen kunnat)

Tuula Vuorinen

+358 444 934 006

tuula.vuorinen@padasjoki.fi

Kirjaamo

kirjaamo@padasjoki.fi

Kellosalmentie 20, PL 35

17501 PADASJOKI