



Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Padasjoen asianhallintajärjestelmässä

Aika 18.11.2025, klo 17:52 - 18:44

Paikka Kotiseututalo/ Teams

Käsitellyt asiat

- § 76 Laillisuus ja päätösvaltaisuus**
- § 77 Pöytäkirjan tarkastus**
- § 78 Tiedoksisaantiasiat**
- § 79 Metsäsuunnitelman 2025 - 2035 hyväksyminen**
- § 80 Teknisen lautakunnan lausunto poikkeaminen Koivuniementie 98**
- § 81 Teknisen lautakunnan lausunto Poikkeaminen Hämeenlinnantie 844**
- § 82 Keskustan asemakaava muutos vireilletulo ja OAS**
- § 83 Kiinteistöstrategia 2026**
- § 84 Padasjoen kiinteistöjen yhtiöittäminen**



Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Padasjoen asianhallintajärjestelmässä

Saapuvilla olleet jäsenet

Simo Gran poissa § 84, puheenjohtaja
Veera Korelin
Pirkko Nikkarikoski, varajäsen
Marko Pastila
Juha Salonen
Pentti Suihkonen puheenjohtaja § 84
Ritva Syrjänen

Muut saapuvilla olleet

Pia Mustisto, hallintosihteeri, sihteeri
Janne Luukko
Jouni Turunen, esittelijä

Poissa

Silja Savola, 1. varapuheenjohtaja
Juha Rehula, Kunnanjohtaja
Heikki Toivonen, Kunnanhallituksen puheenjohtaja

Allekirjoitukset

Simo Gran
Puheenjohtaja

Pentti Suihkonen
Puheenjohtaja
§84

Pia Mustisto
Sihteeri

Pöytäkirjan tarkastus

Pöytäkirja on tarkastettu ja hyväksytty

19.11.2025

19.11.2025

Marko Pastila

Juha Salonen

Pöytäkirjan nähtävänäolo

Nähtävillä kunnan www-sivuilla 20.11.2025



Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Padasjoen asianhallintajärjestelmässä

§ 76

Laillisuus ja päätösvaltaisuus

Kokouksen puheenjohtajan tehtäviin kuuluu selvittää, ovatko kokouksen pitämisen lailliset edellytykset olemassa. Jotta kokous olisi päätösvaltainen, riittävän määrän toimielimen jäseniä on oltava läsnä. Valtuuston kokouksessa pitää olla läsnä vähintään 2/3 valtuutetuista ja kunnan muun toimielimen kokouksessa enemmän kuin puolet jäsenistä (kuntalain 103 §). Jollei näin ole, kokousta ei voida lainkaan pitää.

Puheenjohtajan on myös todettava läsnäolevat ja onko heillä läsnäolo-oikeus. Toimielimen kokouksessa päätöksentekoon ottavat osaa vain toimielimen jäsenet. Hallintosäännössä voidaan määrätä muiden kuin toimielimen jäsenten läsnäolosta ja puheoikeudesta toimielimen kokouksissa. Määräykset koskevat lähinnä toimielimeen kuulumattomia luottamushenkilöitä ja kunnan henkilöstöä. Erikseen voidaan myös päättää asiantuntijan tai asianosaisten kuulemisesta toimielimen kokouksessa.

Laillisuusedellytysten selvittämiseen kuuluu, onko kokous kutsuttu koolle sillä tavoin kuin hallintosäännössä on määrätty tai toimielin on itse päättänyt. Näiden seikkojen selvittämisen jälkeen puheenjohtaja voi todeta kokouksen päätösvaltaiseksi ja laillisesti koolle kutsutuksi.

Ehdotus

Esittelijä: Jouni Turunen

Kokous todetaan lailliseksi ja päätösvaltaiseksi.

Päätös

Ehdotus hyväksyttiin.



Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Padasjoen asianhallintajärjestelmässä

§ 77

Pöytäkirjan tarkastus

Pöytäkirja tarkastetaan kahden tehtävään valitun toimesta.

Ehdotus

Esittelijä: Jouni Turunen

Pöytäkirjan tarkastusvuorossa ovat Marko Pastila ja Juha Salonen.

Päätös

Pöytäkirjan tarkastajiksi valittiin Marko Pastila ja Juha Salonen



Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Padasjoen asianhallintajärjestelmässä

§ 78

Tiedoksisaantiasiat

Valmistelija / lisätiedot:

Jouni Turunen, jouni.turunen@padasjoki.fi

Tekninen johtaja antaa tekniselle lautakunnalle katsauksen ajankohtaisista asioista 18.11.2025

(katsaukset löytyvät lautakunnan teams-tiedostoista)

Teknisen johtajan päätökset

[§ 38 Rumpin kävelysillan suunnitteluhankinta](#)

[§ 37 Kalasataman aurinkovoimalan hankinta](#)

[§ 36 Siistijän vakituinen toimi](#)

Ehdotus

Esittelijä: Jouni Turunen

Merkitään asiat tiedoksi.

Päätös

Merkittiin tiedoksi



Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Padasjoen asianhallintajärjestelmässä

§ 79

Metsäsuunnitelman 2025 - 2035 hyväksyminen

PADDno-2025-186

Valmistelija / lisätiedot:

Jouni Turunen, jouni.turunen@padasjoki.fi

Liitteet

1 Metsäsuunnitelma-2025-2035

Metsänhoitoyhdistus Päijät Häme on laatinut padasjoen kunnan omistamien metsiä koskevan metsäsuunnitelman 2025-2035. Edellinen suunnitelma oli laadittu ja hyväksytty 2017.

Metsäsuunnitelma on metsänomistajalle tarkoitettu ohjeistus metsän hoitoon ja kehittämiseen, joka laaditaan tyypillisesti 10 vuodeksi eteenpäin. Se sisältää tiedot metsän nykytilasta, kuten puuston määrän ja antaa toimenpide-ehdotuksia metsänhoitotöistä ja hakkuista. Suunnitelma auttaa metsänomistajaa hoitamaan metsiään taloudellisesti kannattavasti ja kestävästi omien tavoitteidensa mukaisesti ja se sisältää myös tietoa arvokkaista elinympäristöistä ja puunmyyntimahdollisuuksista.

Metsäsuunnitelma sisältää seuraavat kohdat:

- Toimenpide-ehdotukset: Ehdotukset metsänhoito- ja hakkuutöistä kuvioittain, usein suositeltuna ajankohtana.
- Talousarvio: Kokonaisarvio hakkuista, metsänhoitotöistä ja niiden kustannuksista sekä mahdollisista puunmyyntituloista.
- Erytishuomiot: Tiedot arvokkaista luontokohteista (kuten lehto tai lähde) ja erityisolosuhteista (esim. hakkuiden ajankohtaa rajoittava maa).
- Tilatiedot: Yhteenveto metsän kasvupaikoista, puuston ikärakenteesta ja kehitysvaiheista sekä puumääristä puutavaralajeittain.

Metsänhoitosuunnitelma tulisi päivittää kun edellisestä on kulunut noin 10 vuotta. Lisäksi suunnitelma tulee päivittää jos metsää ostetaan tai myydään tai tehdään merkittäviä toimenpiteitä kuten hakkuita ja hoitotöitä. Suunnitelma voidaan myös päivittää jos olosuhteet tai metsänomistajan tavoitteet muuttuvat myrsky- tai hyönteistuhojen seurauksena tai tavoitteet suojelun tai virkistyskäytön suhteen muuttuvat. Suunnitelma antaa tarkemman kuvan kunnan metsäomaisuuden arvosta.

Padasjoen kunnan valtuusto on hyväksynyt kuntaan ilmastosuunnitelman, jossa metsähoidosta mainitaan seuraavaa: kunnan metsien käyttö tulisi olla kestävä ja monitavoitteista, metsien tilaa tulee seurata, arvokkaat luontokohteet tulee huomioida ja tunnistaa, uusia luonnonsuojeluun sopivia alueita tulee kartoittaa ja ennallistamishankkeita tulee tukea ja mahdollistaa. Lisäksi kunnan luonnonlakia päivitetään, johon on lisätty maininta " Kunnan alueella turvataan elinympäristöjen ja ekosysteemien monimuotoisuus. Uhanalaisten elinympäristöjen suojelua ja hoitoa tuetaan. Kunnan metsänhoitosuunnitelmassa huomioidaan myös ympäristönäkökohdat taloudellisen tuottavuuden lisäksi."



Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Padasjoen asianhallintajärjestelmässä

Kiinteistön Metsä-Heikkilä osalta suonennallistamisselvitys on jo aloitettu metsänhoitoyhdistyksen toimesta ja jatkotoimet tulee muuttaa metsäsuunnitelmaan työn edistyessä. Ns. taajamametsien osalta Luukonhaka ja Suotarinne ovat sellaisia kiinteistöjä, joihin on viime vuosina keskitetty virkistysalue- ja luonnonhoitotöitä ja näin ollen niiden mahdolliset suunnitelmassa esitetyt toimet tulee sopia hyvissä ajoin kunnan teknisen toimen kanssa ja päivittää tarvittaessa metsäsuunnitelmaan.

Padasjoen kunnan hallintosääntö
27 § Teknisen lautakunnan tehtävät ja toimivalta

Teknisen lautakunnan vastuulle kuuluvat kunnan vastuulla oleva vesihuollon kehittäminen, kiinteistöpalvelut, toimitilojen suunnittelu, rakentaminen, rakennuttaminen ja ylläpito, yhdyskuntatekninen suunnittelu sekä kunnossa- ja puhtaanapito, tietoliikenneinfrastruktuuri, maa-alueiden ja metsien hoito sekä väliaikaiseen käyttöön luovuttaminen, reitistöjen rakentaminen ja ylläpito sekä väestönsuojelutehtävät ja öljyvahinkojen torjunta

Metsänhoito on merkittävänä osana kunnan strategiaa ja talouteen vaikuttava tekijä. Sen toteutumista ja suunnittelua seurataan raportein neljännesvuosittain.

Liitteet:
Metsäsuunnitelma 2025-2035

Oheismateriaali:
Hakkuukartta 1-5v
Hakkuukartta 6-10v
Kartta luontokohteet
Hoitokartta riippuvat
Hoitokartta riippumattomat
Kuviokartta

Ehdotus

Esittelijä: Jouni Turunen

Tekninen lautakunta hyväksyy osaltaan liitteen mukaisen Metsäsuunnitelman 2025-2035 ja esittää sitä kunnanhallitukselle ja edelleen valtuustolle hyväksyttäväksi edellä mainitun mukaisesti.

Päätös

Ehdotus hyväksyttiin.

Tiedoksi

kh, valtuusto



Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Padasjoen asianhallintajärjestelmässä

§ 80

Teknisen lautakunnan lausunto poikkeaminen Koivuniementie 98

PADDno-2025-181

Valmistelija / lisätiedot:

Osmo Knaapi, Rakennustarkastaja, osmo.knaapi@padasjoki.fi

Teknisen lautakunnan jaosto pyytää tekniseltä lautakunnalta lausuntoa poikkeusluvan johdosta ja kaavoituksen tarpeesta.

Kiinteistön Pyykkiranta 576-411-1-193 omistaja hakee poikkeuslupaa rantasaunan rakentamiseen. Kiinteistön pinta-ala on n. 3,5 ha ja kiinteistö on rakentamaton. Yläjärven rantaviivaa kiinteistöllä on 75 metriä.

Poikkeamislupa tarvitaan koska alueella ei ole oikeusvaikutteista kaavaa. Poikkeamisluvasta päättää hallintosäännön mukaan teknisen lautakunnan jaosto.

Hakemusta on perusteltu seuraavasti:

24 neliöisen rantasauna/tupa rakennuksen siirtäminen kyseiseen osoitteeseen. Rakennuksesta ja rakentamiseen liittyvät piirrustukset toimitettu rakennustarkastajalle lupapisteen kautta. Poikkeamislupaa tarvitaan koska alueella ei ole kaavaa eikä naapureilla ole intoa alkaa aluetta kaavottamaankaan.

Rakennusoikeuslaskelmassa on käytetty Arkkitehtitoimisto Helena Väisäsen suorittamaa rakennusoikeustarkastelua, jossa kantatilan 576-411-1-152 Koivuniemi rakennusoikeustarkastelu on suoritettu 6.5.2019. Tässä laskelmassa on osoitettu 1 rakennuspaikka Yläjärvellä ja 1 rakennuspaikka Omainsaareen kiinteistölle 576-411-1-183 Jyrinäparta. Poikkeusluvan hakukohteena oleva kiinteistö Pyykkiranta on lohkottu kiinteistöstä Jyrinäparta, rekisteröity 10.1.2023. Hakemuksen liitteenä on suostumus, jossa Jyrinäparran 576-411-1-183 omistajat suostuvat siihen, että käyttämätön rakennusoikeuspaikka Yläjärven rannalla siirtyy kiinteistölle 576-411-1-193 Pyykkiranta.

Kunnan asiantuntija puutarhuri teki luontoselvityksen tarveselvityksen, jossa todetaan:

Katselmuksen tarkoituksena oli arvioida kiinteistöllä sijaitsevan rantaosuuden luontoarvot ja tarve luontoselvitykselle.

Rannan luonnonympäristön tila osoittautui heikoksi. Vesirajan yläpuolella on tehty maantäyttöä, mikä on muuttanut rannan profiilia ja valtaosin hävittänyt rantavyöhykkeen kasvillisuuden. Puusto rannassa on harvalukuinen. Veden puolella on niitetty järviruovikkoa. Ranta on voimakkaasti ihmisen muokkaama ja muuttama.

Tarkemmille selvityksille ei katsota olevan tarvetta.

Hakemuksessa esitetty saunarakennuksen etäisyys rannasta mukailee Yläjärven rantakaavojen ja Päijänteen rantaosayleiskaavaan ohjeistusta alle 25 m²:n rantasaunojen etäisyydestä rantaa, joka on yli 10 metriä.

Hakija on kuullut rakennuskohteen rajanaapurit. Naapureilla ei ole huomautettavaa hakemukseen.



Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Padasjoen asianhallintajärjestelmässä

Kartat kohteesta ja asemapiirros ovat oheismateriaalina.

Ehdotus

Esittelijä: Jouni Turunen

Tekninen lautakunta puoltaa poikkeamishakemusta ja jättää teknisen lautakunnan jaoston harkittavaksi milloin alueen rakentaminen vaatii rantakaavan.

Päätös

Ehdotus hyväksyttiin.

Tiedoksi

Teknisen lautakunnan jaosto



Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Padasjoen asianhallintajärjestelmässä

§ 81

Teknisen lautakunnan lausunto Poikkeaminen Hämeenlinnantie 844

PADDno-2025-180

Valmistelija / lisätiedot:

Osmo Knaapi, Rakennustarkastaja, osmo.knaapi@padasjoki.fi

Liitteet

- 1 Sijainti
- 2 Kaavakartta

Teknisen lautakunnan jaosto pyytää tekniseltä lautakunnalta lausuntoa poikkeusluvan johdosta ja kaavoituksen tarpeesta.

Kiinteistön 576-402-6-266 omistaja hakee teknisen lautakunnan jaokselta poikkeamislupaa vapaa-ajanasunnon muuttamiseen vakinaisesti asuttavaksi. Kohde sijaitsee osoitteessa Hämeenlinnantie 844, Auttoinen, Padasjoki. Kiinteistö on Auttoisten kylän ja läheisten ranta-alueiden osayleiskaavassa RA merkinnällä eli loma-asuntojen korttelialue. Kiinteistö sijaitsee Auttoisten kylässä n. 10 km Padasjoen keskustasta. Kohteen sijainti ja kaavatiedot ilmenevät oheisesta kartasta.

Hakijan selostus rakennushankkeesta tai toimenpiteestä, sekä poikkeamiset säännöksistä perusteluineen:

Haen vapaa-ajan asunnon käyttötarkoituksen muuttamista. Haen käyttötarkoituksen muuttamista vakinaiseksi asunnoksi. Sitä ennen tarvitsen luvan poiketa alueella voimassa olevasta kaavasta.

Asuinrakennus on ollut koko ajan vakituksessa asumiskäytössä ja on sitä edelleen. Käyttötarkoituksen ei ole järkevää olla vapaa-ajan asuminen, kun olemme tarkoittaneet asunnon vakituiseksi asunnoksi ja olemme tosiasiallisesti asuneet siinä vakituisesti sen valmistumisesta alkaen.

Rakennuksen yhteydessä on umpikaivo ja imeytyskenttä sekä käyttövedelle porakaivo. Asunnossa on poistoilmapumppu, takka, sähköt, sauna ja kaksi sisä-wc:tä. Asunnolle kulkee Hämeenlinnantieltä hyväkuntoinen soratie, joka on pituudeltaan 200 metriä.

Auttoisten kylän ja läheisten ranta-alueiden osayleiskaava sai lainvoiman 4.10.2005. Korttelissa on 3 lomarakennuspaikkaa RA-tunnuksella, jotka kaikki sijaitsevat haetulla kiinteistöllä. Kaksi muuta kaavan osoittamaa rakennuspaikkaa ovat rakentamattomia.

Poikkeamisen johdosta on RL 63 §:n mukainen naapurien kuuleminen on suoritettu. Osallisilla ei ollut huomautettavaa hankkeesta. Padasjoen kunnan hallintosäännön mukaan poikkeamisluvista päättää teknisen lautakunnan jaosto.

Liitteenä sijainti ja kaavakartta
Oheismateriaalina asemapiirros

Ehdotus



Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Padasjoen asianhallintajärjestelmässä

Esittelijä: Jouni Turunen

Tekninen lautakunta puoltaa poikkeamishakemusta ja jättää teknisen lautakunnan jaoston harkittavaksi milloin alueelle alkaa muodostua pysyvän asutuksen alue ja tarvitaan kaavamuutosta.

Päätös

Ehdotus hyväksyttiin.

Tiedoksi

Teknisen lautakunnan jaosto



Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Padasjoen asianhallintajärjestelmässä

§ 82

Keskustan asemakaava muutos vireilletulo ja OAS

PADDno-2024-179

Valmistelija / lisätiedot:

Osmo Knaapi, Rakennustarkastaja, osmo.knaapi@padasjoki.fi

Liitteet

1 Padasjoen keskustan asemakaavamuutos, OAS 5.11.2025

Padasjoen kaavoituskatsauksessa 2025 on tuotu esille Padasjoen keskusta-alueen asemakaavan ajantasaistaminen:

Keskustan asemakaavamuutos ja laajennus

Käynnistymässä olevan kaavahankkeen tarkoituksena on päivittää keskustan vanhentuneet asemakaavat ja tutkia maankäytön kehittämisen mahdollisuuksia hankealueella.

Kaavamuutoksella selvitetään muun muassa käytöstä poistuneiden liiketilojen muuttamista muuhun käyttöön, yleisten liikennealueiden muuttamista katualueeksi ja liikennejärjestelyiden parantamista monitoimitalon ympäristössä sekä mahdollisuutta kehittää hulevesien käsittelyä kaava-alueella.

Kaavahanketta varten on vuoden 2025 aikana teetetty selvityksiä ja suunnitelmia muun muassa suunnittelualueella sijaitsevien muinaismuistojen, luontoarvojen, rakennetun ympäristön ja hulevesien hallinnan osalta. Asemakaavan pohjakartta on tarkistettu kesällä 2025 ja se on Lahden kaupungilla hyväksyttävänä. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on tarkoitus asettaa nähtäville loppuvuodesta 2025.

Keskusta-alueen asemakaavan muutoksen ja laajennuksen osallistumis- ja arviointisuunnitelma on valmistunut (Liite).

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) on alueidenkäyttölain (AKL 63 §) mukainen asiakirja, jossa kuvataan asemakaavan laatimisen yhteydessä noudatettavia osallistumis- ja vuorovaikutusmenettelyitä sekä miten kaavaprosessin aikana arvioidaan kaavan vaikutuksia. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa esitetään myös perustiedot kaavahankkeesta ja sen valmisteluprosessista sekä alustavia tavoitteita. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa voidaan päivittää kaavaprosessin myötä.

Kaavan tarkoitus ja tavoitteet (OAS):

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



Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Padasjoen asianhallintajärjestelmässä

- arvokkaiden luontokohteiden osoittaminen asemakaavassa
- hulevesien käsittelyyn varattavien alueiden osoittaminen asemakaavassa
- Vaahteratien monitoimitalon ympäristön liikennejärjestelyjen kehittäminen
- laajentaa asemakaava-aluetta Kellosalmentien itäpuolelle sijoittuvalle alueelle, jolla on toteutunutta maankäyttöä.

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

Nykyisin alueella voimassa olevat useat asemakaavat ovat osittain vanhentuneita merkinnöiltään ja ne tullaan samalla päivittämään nykytilannetta vastaaviksi. Suunnittelussa kiinnitetään huomiota erityisesti alueen rakennushistoriaan ja suojelukohteisiin, joita löytyy niin maakunta- kuin yleiskaavastakin. Kaavatyön pohjaksi on tehty rakennetun kulttuuriympäristön selvitys, luontoselvitys, hulevesien hallinnan yleisselvitys ja arkeologinen inventointi.

Alue käsittää Keskustien, Kellosalmentien ja Kirkkotien välisen alueen ja teiden reuna-alueet. Suunniteltu kaavan rajausta on nähtävillä kartalla osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa.

Ehdotus

Esittelijä: Jouni Turunen

Tekninen lautakunta päättää

1. asettaa osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtäville 60 vrk:n ajaksi (AKL 63§)
2. tiedottaa nähtävilläolosta kuulutuksella Padasjoen kunnan virallisilla sivuilla ja paikallisledessä, sekä kaavoitettavan alueen kiinteistönomistajat kirjeitse.
3. järjestää yleisötilaisuuden kaavan tultua vireille.

Päätös

Ehdotus hyväksyttiin.

Tiedoksi

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti.



Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Padasjoen asianhallintajärjestelmässä

§ 83

Kiinteistöstrategia 2026

PADDno-2025-189

Valmistelija / lisätiedot:

Jouni Turunen, jouni.turunen@padasjoki.fi

Liitteet

1 Kiinteistöstrategia 2026

Kunnan kiinteistöstrategia on pitkän aikavälin suunnitelma, jonka tavoitteena on varmistaa, että kunnan omistamat rakennukset tukevat kunnan palvelutuotantoa, taloudellista kestävyyttä ja elinvoimaa. Strategia linjaa, miten kunta omistaa, käyttää, ylläpitää ja kehittää kiinteistöomaisuuttaan suunnitelmallisesti ja vastuullisesti.

Teknisen lautakunnan näkökulmasta kiinteistöstrategia toimii keskeisenä ohjausvälineenä kiinteistöhallinnon ja tilapalveluiden päätöksenteossa. Sen avulla määritellään:

- mitä kiinteistöjä kunta tarvitsee palvelutuotannon tueksi,
- miten kiinteistöjen ylläpitoa ja korjausvelkaa hallitaan,
- mitkä kohteet voidaan myydä tai ottaa uuteen käyttöön.
- mitkä kohteet voidaan purkaa

Strategia tukee myös kunnan ilmasto- ja talousstrategisia tavoitteita muun muassa energiatehokkuuden parantamisen, kestäväen rakentamisen ja tilatehokkuuden kautta.

Kiinteistöstrategia ohjaa lautakunnan valmistelua ja päätöksentekoa esimerkiksi investointiohjelman, kunnossapitosuunnitelmien ja omaisuuden hallinnan linjausten osalta. Sen avulla varmistetaan, että päätökset tehdään kokonaisvaltaisesti, ennakoivasti ja kuntastrategian mukaisesti,

Padasjoen kunnan hallintosääntö 27 § Teknisen lautakunnan tehtävät ja toimivalta Teknisen lautakunnan vastuulle kuuluvat kunnan vastuulla oleva vesihuollon kehittäminen, kiinteistöpalvelut, toimitilojen suunnittelu, rakentaminen, rakennuttaminen ja ylläpito, yhdyskuntatekninen suunnittelu sekä kunnossa- ja puhtaanapito, tietoliikenneinfrastruktuuri, maa-alueiden ja metsien hoito sekä väliaikaiseen käyttöön luovuttaminen, reitistöjen rakentaminen ja ylläpito sekä väestönsuojelutehtävät ja öljyvahinkojen torjunta

Ehdotus

Esittelijä: Jouni Turunen

Tekninen lautakunta esittää kunnanhallitukselle ja edelleen kunnanvaltuustolle, että kunnan kiinteistöstrategia hyväksytään liitteen mukaisena.

Päätös

Ehdotus hyväksyttiin.



Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Padasjoen asianhallintajärjestelmässä

§ 84

Padasjoen kiinteistöjen yhtiöittäminen

PADDno-2023-237

Valmistelija / lisätiedot:

Jouni Turunen, jouni.turunen@padasjoki.fi
Juha Rehula, Kunnanjohtaja, juha.rehula@padasjoki.fi

Liitteet

1 Padasjoen kiinteistöjen yhtiöittämisselvitys_TIIIVISTELMÄ_4.11.2025.pdf

Lainsäädännöllinen tausta

Laissa sosiaali- ja terveydenhuoltoa ja pelastustoimea koskevan uudistuksen toimeenpanosta ja sitä koskevan lainsäädännön voimaanpanosta 22 §:ssä "Kunnan järjestämän sosiaali- ja terveydenhuollon sekä pelastustoimen toimitilat" todetaan seuraavaa:

"Kunnan järjestämän perusterveydenhuollon, erikoissairaanhoidon, sosiaalitoimen ja pelastustoimen käytössä olevat toimitilat siirtyvät hyvinvointialueen hallintaan 1 päivänä tammikuuta 2023.

Hyvinvointialue ja kunta tekevät toimitilojen hallinnasta vuokrasopimuksen siten, että se on voimassa ainakin 31 päivään joulukuuta 2025 asti. Hyvinvointialueella on oikeus pidentää vuokrasopimuksen voimassaoloaika yhdellä vuodella ilmoittamalla siitä kunnalle viimeistään 12 kuukautta ennen vuokrasopimuksen voimassaoloajan päättymistä.

Edellä 2 momentissa tarkoitettussa vuokrasopimuksessa sovitun vuokran on katettava vuokrasopimuksen kohteena olevaan toimitilaan liittyvät kohtuulliset pääoma- ja ylläpitokustannukset. Tarkempia säännöksiä vuokran määräytymisestä voidaan antaa valtioneuvoston asetuksella.

Hyvinvointialue ja kunta voivat sopia 1 momentissa tarkoitettujen toimitilojen hallinnasta sekä toimitilojen hallintaa koskevien vuokrasopimusten voimassaolosta myös toisin kuin tässä pykälässä säädetään."

Sote-uudistuksesta alkaen kunnat kilpailevat hyvinvointialueen vuokrasopimuksista yksityisten kiinteistösijoittajien kanssa, kun sote- ja pelastustoiminta ei kuulu enää kunnan perustehtäviin. Tästä syystä vuokraustoiminta tulee lähtökohtaisesti yhtiöittää kuntalain 126 § mukaisesti silloin, kun vuokratut kohteet ovat pääasiallisesti hyvinvointialueen käyttämiä. Vaihtoehtoisesti kiinteistöt voidaan myydä kuntakonsernin ulkopuolelle.

Yhtiöittämisen aikataulun osalta tulee huomioida määräaikainen verovapaussäännös, joka koskee sosiaali- ja terveydenhuollon uudistukseen liittyviä toimitilojen yhtiöittämisiä.



Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Padasjoen asianhallintajärjestelmässä

Varainsiirtoverolakiin on 1.1.2024 alkaen lisätty määräaikainen verovapaussäännös, joka koskee tiettyjä sosiaali- ja terveydenhuollon uudistukseen liittyviä toimitilojen yhtiöittämisiä. Verovapautta sovelletaan 9.10.2023 tai sen jälkeen tehtyihin luovutuksiin. Luovutuksesta ei tarvitse maksaa varainsiirtoveroa, kun siihen soveltuu varainsiirtoverolain 43 a §:n verovapaussäännös. Luovutuksesta pitää kuitenkin antaa varainsiirtoveroilmoitus, jonka liitteenä on toimitettava apporttiomaisuuden luovutuskirja.

Luovutuksesta ei tarvitse maksaa varainsiirtoveroa jos:

- Yhtiöittäminen tapahtuu vuoden 2030 loppuun mennessä.
- Luovuttaja on kunta tai kuntayhtymä yksin tai yhdessä toisen kunnan tai kuntayhtymän kanssa.
- Kunta tai kuntayhtymä omistaa yksin tai yhdessä toisen kunnan tai kuntayhtymän kanssa osakeyhtiön, jolle kiinteistö luovutetaan. Osakeyhtiö voi olla jo olemassa tai se voidaan perustaa tätä tarkoitusta varten.
- Luovutuksessa ei makseta rahavastiketta, vaan kunta tai kuntayhtymä saa vastikkeena vastaanottavan yhtiön osakkeita.
- Luovutettava kiinteistö on ollut 31.12.2022 pääasiallisesti kunnan tai kuntayhtymän järjestämän sosiaali- ja terveydenhuollon tai pelastustoimen käytössä. Kiinteistön lisäksi voidaan luovuttaa verovapaasti kiinteistön osa tai kiinteistöyhtiön osakkeet, jos edellä mainitut edellytykset täyttyvät.
- Luovutettava kiinteistö on ollut vuokrattuna hyvinvointialueelle voimaannapolain mukaisesti.

Padasjoen tilanteesta

Kunta omistaa suoraan taseessaan noin 30 kiinteistöä, joiden yhteenlaskettu tasearvo on 8,7 milj. euroa ja ylläpitokustannukset 1,1 milj. euroa vuodessa (2024).

Tasearvoiltaan merkittävimpiä kohteita ovat kunnan ydintoiminnan kiinteistöt (55 % kaikkien kohteiden tasearvosta) sekä hyvinvointialueelle vuokrattavat sote-kiinteistöt (40 %). Näiden lisäksi kunnan suorassa omistuksessa on 9 asuinkäytössä olevaa kohdetta ja 9 muuta kunnan ulkopuolisille vuokrattavaa tilakokonaisuutta.

Tytäryhtiö Padasjoen asuntotalot Oy omistaa 10 asuinkiinteistöä. Kunnan tavoitteena on tunnistaa kiinteistöomistuksilleen sopivat omistus- ja hallintavaihtoehdot ja tarkastella mahdollisten yhtiöittämisten taloudellisia vaikutuksia.

Kunta on tilannut Finwiselta taustaselvityksen, jossa kartoitetaan kiinteistöjen nykytilanteita, Kuntalain yhtiöittämisvelvoitteen erityiskysymyksiä sekä esitellään eri hallintavaihtoehtojen hyviä ja huonoja puolia. Vaihtoehtoiset hallintatavat ovat: 1. Ulkopuolisille vuokrattavien kiinteistöjen myynti kuntakonsernin ulkopuolelle 2. Yhtiötetään kunnan suoraan omistamat asunnot ja teollisuuskiinteistöt 3. Yhtiötetään kaikki ulkopuolisille vuokratut kiinteistöt (asunnot, sote-kiinteistöt sekä liike- ja teollisuuskiinteistöt) 4. Yhtiötetään kaikki kunnan kiinteistöomistukset



Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Padasjoen asianhallintajärjestelmässä

Padasjoen kunta vuokraa sote- ja pelastuskiinteistöjä vuokrasopimuksilla, jotka ovat siirtyneet kuntayhtymältä suoraan Päijät-Hämeen hyvinvointialueelle.

Vuokraustoimintaa voidaan jatkaa nykyiseen tapaan siirtyneillä sopimuksilla, mutta kohteet tulisi lähtökohtaisesti yhtiöittää siitä alkaen, kun siirtyneiden sopimusten tilalle tehdään uudet tai niitä olennaisesti muutetaan.

Päijät-Hämeen hyvinvointialueen ja Padasjoen kunnan välillä on käyty sopimusneuvottelut vuokrasopimusten sisällöstä vuokrattavien tilojen neliöiden osalta niin että näiltä osin uudistettu sopimus on tullut osapuolten hyväksymäksi syksyn 2025 aikana.

Yhtiöittämisen aikataulun osalta tulee huomioida määräaikainen verovapaussäännös, joka koskee sosiaali- ja terveydenhuollon uudistukseen liittyviä toimitilojen yhtiöittämiä. Verovapautta sovelletaan 9.10.2023 tai sen jälkeen tehtyihin luovutuksiin.

Padasjoen kunta on selvittänyt Finwise Advisorsin kanssa sote- ja pelastuskiinteistöjen yhtiöittämistä ja siihen liittyviä taloudellisia edellytyksiä syksyn 2025 aikana.

Padasjoen kunnalla vuokrasopimus Päijät-Hämeen hyvinvointialueen kanssa Terveysasemasta (sis Pihlajakoti), Visapuiston as A ja B, Visapuiston pk sekä kouluterveydenhuollon tiloista Pappilanmäen ja Kullasvuoren kouluilla. Kiinteistöt ovat merkittävä osa kunnan koko kiinteistökannasta ja kohteita vuokrataan tällä hetkellä kuntayhtymältä hyvinvointialueelle siirtyneillä todellisten hyvinvointialueen vuokraamien neliöiden mukaan uudistetuilla vuokrasopimuksilla.

Kunnan tavoitteena on myös tunnistaa sotetiloista pidettävät, irtauduttavat ja myytävät kiinteistöt ja linjata niilleärkevin hallintatapa tulevaisuudessa. Näiltä osin kiinteistöstrategia on oma päätöksensä, jota on valmistelu omana asianaan päätettäväksi.

Kunta on tilannut Finwiselta taustaselvityksen, jossa kartoitetaan laajasti kunnan kiinteistöjen nykytilanteita ja yhtiöittämisveloitteita (ml Padasjoen Asuntotalot Oy:n ja Kiintoy Padasmailan tilat) ja yhtiöittämisveloitteen erityiskysymyksiä sekä nostetaan esiin eri vaihtoehtojen hyviä ja huonoja puolia. Lisäksi sote-kiinteistöjen osalta osana selvitystä on laadittu markkinakartoitus kilpailuneutraliteetin varmistamiseksi sekä arvio mahdollisesta kaikkien nykyisin kunnan tai kunnan omistamien yhtiöiden kiinteistöjen yhtiöittämisestä.

Vaihtoehtoiset hallintatavat ovat:

1. Ulkopuolisille vuokrattavien kiinteistöjen myynti kuntakonsernin ulkopuolelle
2. Yhtiötetään kunnan suoraan omistamat asunnot ja teollisuuskiinteistöt
3. Yhtiötetään kaikki ulkopuolisille vuokratut kiinteistöt (asunnot, sote-kiinteistöt sekä liike- ja teollisuuskiinteistöt)
4. Yhtiötetään kaikki kunnan kiinteistöomistukset



Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Padasjoen asianhallintajärjestelmässä

Padasjoen kunnan alueen sote- ja pelastuskiinteistöt

Padasjoen kunnan omistamien ja hyvintointialueelle vuokrattujen vuokrattavien tilojen osalta yhtiöittämisvelvollisuuden piiriin kuuluisivat seuraavat rakennukset:

Terveysasema (sis Pihlajakoti),

Visapuiston as A ja B,

Visapuiston pk

Padasjoen paloaseman kiinteistö on aiemmin myyty Päijät-Hämeen Hyvinvointialueelle. Myöskään esimerkiksi koulujen yhteydessä olevat HVA:lle vuokratut yksittäiset huonetilat eivät kuulu yhtiöittämisvelvoitteen piiriin.

Yleiseen yhtiöittämisvelvoitteeseen liittyvänä asiana selvitettiin kunnan suoraan omistamien vuokra-asuntojen osalta niiden siirtämistä Padasjoen Asuntotalot Oy:lle. Padasmailan teollisuusrakennuksen osalta selvityksen kohteena oli ao. Yhtiön tulevaisuuteenkin liittyviä yhtiöittämisjärjestelyjä. Padasmailan osalta on vireillä erillinen juridinen selvitys kiinteistöosaakeyhtiön tulevan hallintomallin vaihtoehtoista.

Selvityksessä on tarkasteltu jatkovaihtoehtojen osalta mahdollisen selvityksen kohteena olevien osioiden taloudellisia edellytyksiä ja kuvattu vaihtoehdot, joita kunnalla on sote-kiinteistöjen omistamiselle ja hallinnalle sekä muille selvityksen alaisena olleille kohteille.

Selvitys sisältää seuraavat osat

1. Yhteenveto ja johtopäätökset
2. Kiinteistöjen perustiedot ja yhtiöittämisvelvoitteen erityiskysymykset
3. Järjestelyvaihtoehdot
4. Omistus- ja hallintamallit
5. Yhtiöittämisen vaihtoehtoiset toteutustavat
6. Tukipalveluiden järjestämisvaihtoehdot
7. Talouden ennusteet

LIITTEET

Liite 1: Padasjoen sote-kiinteistöjen markkinatarkastelu

Liite 2: Sotepe-kiinteistöjen lainsäädännöllinen toimintaympäristö

Johtopäätökset



Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Padasjoen asianhallintajärjestelmässä

Raportin laatijan suositukset

1. Kunnan omassa käytössä olevia tiloja ei kannata yhtiöittää.
2. Kiinteistöjen vuokraus kuntakonsernin ulkopuolisille ei kuulu kunnan perustehtäviin. Ensisijaisena suosituksena on ulkopuolisille vuokrattavien kohteiden myynti tai purku.
3. Kilpailluilla markkinoilla vuokrattavat kiinteistöt tulee Kuntalain mukaan yhtiöittää. Ainakin asunnoille ja teollisuuskiinteistöille voidaan katsoa olevan toimivat vuokramarkkinat.
 - Padasjoen Asuntotalot Oy on asunnoille luonteva vastaanottaja. Siirrosta aiheutuu varainsiirtovero (3 % kiinteistöille ja 1,5 % osakkeille).
 - Teollisuuskiinteistö KKOY Padasmaila suositellaan muuttamaan tavalliseksi kiinteistöosaakeyhtiöksi, sillä Keskinäinen kiinteistöosaakeyhtiö ei täytä Kuntalain tarkoittamaa yhtiöittämisvelvoitetta. Muutos voidaan käsityksemme mukaan toteuttaa veroneutraalisti. Järjestelyn edellytykset tulee varmistaa juridiselta asiantuntijalta.
4. Apporttisiirto on kiinteistöjen riskien kannalta kannattavin siirtotapa asunnoille. Padasjoen Asuntotalot Oy:llä ei ole edellytyksiä rahoittaa kiinteistöjen ostoa kaupalla. Teollisuuskiinteistö Padasmaila kannattaa lähtökohtaisesti pitää erillään asunnoista omana yhtiönään.
5. Yhtiöittämisvelvoitteesta voidaan poiketa, jos vuokrauksen markkinavaikutukset katsotaan vähäisiksi. Sote-kiinteistöt ja liikekiinteistöt on taloudellisesti kannattavinta säilyttää kunnan suorassa omistuksessa

Kunnan tulee tehdä viimeistään vuoteen 2030 mennessä linjaus sote- ja pela-kiinteistöjen yhtiöittämisestä. Aikataulullisesti siirtyneiden sopimusten jatkuminen antaa kunnalle liikkumavaraa mahdollisten uusien sopimusten neuvottelulle ja mahdollisen yhtiön perustamisen aikataululle. Nykyisen tilanteen täyttäessä lainsäädännön vaatimukset ei ole tarkoituksenmukaista kiirehtiä yhtiöittämistä.

Ehdotus

Esittelijä: Jouni Turunen

Tekninen lautakunta päättää esittää kunnanhallitukselle ja edelleen kunnanvaltuustolle, että

1. Merkitään tiedoksi ja pohjaksi jatkovalmistelulle Padasjoen kiinteistöjen yhtiöittämiselvitys
2. Pätetään käynnistää suositusten mukainen valmistelu kuntalain mukaisesta yhtiöittämisestä kilpailluilla markkinoilla vuokrattavana olevien kunnan omistuksessa olevien kiinteistöjen osalta. Ainakin asunnoille ja teollisuuskiinteistöille voidaan katsoa olevan toimivat vuokramarkkinat.
3. Kun voimassa olevan lainsäädännön mukaan yhtiöittämisvelvoitteesta voidaan poiketa, jos vuokrauksen markkinavaikutukset katsotaan vähäisiksi, niin käytettävissä olevan tiedon ja laaditun markkina-analyysin perusteella Sote-



Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Padasjoen asianhallintajärjestelmässä

kiinteistöt ja liikekiinteistöt säilytetään kunnan suorassa omistuksessa taloudellisesti kannattavimpana ratkaisun voimassa olevan lainsäädännön mahdollistamana. Tilanne tarvittaessa uudelleen arvioidaan.

Päätös

Puheenjohtaja Simo Gran ilmoitti olevansa edustusjävi vastatessaan Asuntotalojen kiinteistöjen hoidosta ja poistui ennen tämän asian käsittelyä. Henkilö on esteellinen edustusjävin perusteella, jos hän tai hänen läheisensä avustaa tai edustaa asianosaista tai sitä, jolle asian ratkaisusta on odotettavissa erityistä hyötyä tai vahinkoa (hallintolaki 28.1 § kohta 2).

Puheenjohtajaksi tähän pykälään valittiin Pentti Suihkonen.

Ehdotus hyväksyttiin.



Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Padasjoen asianhallintajärjestelmässä

Muutoksenhakukielto

§76, §77, §78, §79, §80, §81, §82, §83, §84

Muutoksenhakukielto

Oikaisuvaatimusta tai kunnallisvalitusta ei saa tehdä päätöksestä, joka koskee:

- vain valmistelua tai täytäntöönpanoa (KuntaL 136 §)
- virka- tai työehtosopimuksen tulkintaa tai soveltamista ja viranhaltija on jäsenenä viranhaltijayhdistyksessä, jolla on oikeus panna asia vireille työtuomioistuimessa (KVhl 50 § 2 mom.)
- etuosto-oikeuden käyttämättä jättämistä (EtuostoL 22 §)
- oppilaan arviointia (Perusopetuslaki 22 ja 42 c §).