

§ 208

Padasjoen pappilan peruskorjaus ja urakoitsijan valinta

Asianumero: 451/03.04/2025

Kirkkoneuvosto 25.11.2025, § 189

Seurakuntakodin käytöstä poistamisen vuoksi Padasjoen kappeliseurakunnan kokoontumistilat vähenivät oleellisesti. Tällä hetkellä kokoontumistiloina toimivat Padasjoen kirkko, Olkkari (vuokratila), Särsjärven leirikeskus sekä pienimuotoisessa kokouskäytössä Padasjoen pappila. Työntekijöiden työhuoneet sekä seurakuntatoimisto sijaitsevat pappilarakennuksessa.

Padasjoen pappilan päärakennus on rakennettu 1830-luvulla. Rakennus on hirsirunkoinen ja ulkopinnaltaan verhottu paksulla vaakalaudoituksella. Rakennusta on jatkettu 1930-luvulla. Laajennuksessa sijaitsee arkisto ja toimistohuone. Arkisto on kivirakenteinen. Arkisto-osa erottuu julkisivussa rapattuna.

Rakennus on ollut aiemmin asuinkäytössä ja 1990-luvun puolivälissä muutettu yhteisökäyttöön. Pappilaan on tehty sen historian aikana useita korjauksia aikakauden tai toiminnallisten vaatimien muutosten vuoksi.

Pappilan tontilla on osayleiskaavassa suojelua koskeva merkintä /s.

Merkinnän selostus:

”ALUE, JOLLA YMPÄRISTÖ SÄILYTETÄÄN

Alueen olemassa olevat rakennukset, rakenteet ja muu ympäristö on pyrittävä säilyttämään alueen luonteelle ominaisena. Korjaus- ja täydennysrakentaminen tulee sopeuttaa olevaan rakennuskantaan ja ympäristöön huomioiden alueen maisemallisten, kulttuurihistoriallisten tai rakennustaiteellisten arvojen säilyminen. Rakennuksen muutoksen suunnittelussa ja toteutuksessa tulee huomioida vanhan Padasjoen pappilan rakennushistoriallinen arvo. Pappila kuuluu maakunnalliseen arvokkaaseen kulttuuriympäristöön. Ja on merkittävä osa tätä ympäristöä Padasjoella.”

Nyt laadittu toteutussuunnitelma on tehty yhteistyössä alueellisen vastuumuseon kanssa.

Hollolan seurakunnan kirkkovaltuuston päätös 3.6.2025 §36:

Padasjoen pappilan kunnostusprojektia jatketaan Padasjoen johtokunnan yksimielisen lausunnon ja liitteenä olevan hankesuunnitelman pohjalta suoritettavalla toteutussuunnittelulla, tarjouspyyntöasiakirjojen laatimisella sekä tarjouskilpailun järjestämisellä. Kirkkovaltuusto tekee urakkatarjouskilpailun jälkeen lopullisen päätöksen hankkeen toteuttamisesta.

Kustannusarvio hankesuunnitelman mukaisesta toteutuksesta oli 1 131.000 €, alv 0%.

Julkinen hankintailmoitus Padasjoen pappilan peruskorjauksen kokonaisurakasta julkaistiin Hilmassa 20.10.2025. Tarjousten viimeinen jättö oli 12.11.2025.

Tarjouksia saatiin kahdeksan (8) kappaletta, joista kolmea esitetään tarjouspyynnön kohdan 5.3 mukaisesti hylättäviksi. Hylkäysperusteina ovat vaadittavien tarjousliitteiden puuttuminen tai toimitettujen liitteiden puutteelliset tiedot. Hylättäväksi esitetyt tarjoukset on esitetty vertailutaulukossa.

Hylkääminen ei vaikuta tarjousten vertailuun, sillä hylättyjen tarjousten vertailupisteet olivat sijoilla 5, 7 ja 8.

Valintaperusteena oli kokonaistaloudellisesti edullisin tarjous, jossa vertailussa edullisin tarjoaja saa 80 pistettä. Muiden tarjoajien pistemäärä muodostuu käänteisessä suhteessa halvimpaan verrattuna (halvin vertailuhinta / verrattavan tarjouksen vertailuhinta x 80).

Laatupisteet määrittävät yrityksen ja nimettyjen vastuuhenkilöiden aiemman kokemuksen mukaan. Enimmäispistemäärä on 20 pistettä.

Tarjouskilpailun perusteella parhaat vertailupisteet sai Lahden Rakentava Oy vertailupistein 89 pistettä. Tarjoushinta pappilan peruskorjauksesta oli 1 158 000 €, alv 0% ja erillishintana pyydetyn terassikatoksen hinta oli 30 000 €, alv 0%. Hankevaraus peruskorjauksen osuudelle on noin 15 %.

Padasjoen pappilan peruskorjaus pyritään rahoittamaan Padasjoen alueen maaomaisuuden myynnillä. Tällä hetkellä Padasjoen Mustanlahdenkärjen tonteista on myyty neljä kappaletta, joiden nettotuotto on noin 560 000 € ja myymättömien tonttien (7 kpl) nettoarvo noin 1,3 milj.€.

Lapsivaikutusten arviointi

Kirkkojärjestys 10 luku 4 §:

Lapsen edun edistämiseksi kirkollisen viranomaisen on päätöksen valmistelussa arvioitava ja otettava huomioon sen vaikutukset lapsiin. Vaikutusten arvioinnin tekee se viranomainen, joka käsittelee asiaa ensimmäisenä. Lapsella tarkoitetaan alle 18-vuotiasta.

Padasjoen pappilan peruskorjaus mahdollistaa tilojen monipuolisemman käytön kokoontumistilana ja parantaa näin ollen lasten ja nuorten asemaa.

Esittelijä

Kiinteistöpäällikkö Kokko Keijo

Päätösehdotus

Kirkkoneuvosto esittää edelleen kirkkovaltuuston päätettäväksi, että Padasjoen pappilan peruskorjausurakan toteuttajaksi valitaan Lahden Rakentava Oy tarjoushintaan 1 158 000 €, alv 0%. Lisäksi tilataan urakoitsijalta terassikatos hintaan 30 000 €, alv 0%. Urakkasumma hankevarauksineen hyväksytään alkuvuodesta 2026 käsiteltävässä lisätalousarviossa. Hankkeen rahoitukseen käytetään varoja, jotka saadaan Padasjoen alueelta myydystä maaomaisuudesta. Tarvittaessa hanketta rahoitetaan tilapäisellä lainoituksella, jonka vakuudeksi asetetaan Padasjoen kappeliseurakunnan alueella olevaa seurakunnan maaomaisuutta. Kohteen valmistuttua luovutaan Padasjoella olleista vuokratiloista. Kiinteistöpäällikkö valtuutetaan allekirjoittamaan hankinta-asiakirjat.

Päätös

Seija Aakala teki esitykselle vastaesityksen, että asia palautetaan valmisteluun ja tehdään lisäselvitys Lahden Rakentava Oy:n taloudellisesta tilanteesta.

Seija Aakalan esitystä kannatettiin. Koska oli tehty kannatettu vastaesitys, niin puheenjohtaja esitti, että suoritetaan nimenhuutoäänestys, mikä hyväksyttiin. Suoritettiin äänestys, siten, että pohjaesitys on jaa ja Seija Aakalan esitys on ei.

Äänestystulokset:

JAA Pohjaesitys:

Ei Asia palautetaan valmisteluun ja tehdään lisäselvitys Lahden Rakentava Oy:n taloudellisesta tilanteesta:

Seija Aakala, Raine Anttonen, Vesa-Pekka Carlson, Timo Huttunen, Kristiina Joensuu, Sirpa Kaalikoski, Pekka Kotiaho, Tarja Kuoppa, Essi Nieminen, Risto Ojala, Lea Sinivaara, Virve Valkeavuori

Äänestyksen perusteella asia palautetaan valmisteluun, ja tehdään lisäselvitys Lahden Rakentava Oy:n taloudellisesta tilanteesta äänin 12–0. Tämä hyväksyttiin kirkkoneuvoston päätökseksi.

Kirkkoneuvosto 16.12.2025

Oheisaineistona on esitykseen liitetty Lahden Rakentava Oy:n tilinpäätöstiedot vuosilta 2023 ja 2024. Tarjouksen liitetietojen sekä toimitettujen lisätietojen perusteella Lahden Rakentava Oy:n tarjouksen hylkäämiseen ei ole hankintalain 81§:n mukaisia poissulkemisperusteita.

Esittelijä

Kiinteistöpäällikkö Kokko Keijo

Päätösehdotus

Päätösehdotus on kirkkoneuvoston 25.11.2025 § 189:n mukainen.

Päätös

Vesa-Pekka Carlson teki esitykselle vastaesityksen, että tämä korjaushanke keskeytetään ja käynnistetään uudisrakennushanke Padasjoella.

Risto Ojala kannatti Vesa-Pekka Carlsonin esitystä. Koska oli tehty kannatettu vastaesitys, niin puheenjohtaja esitti, että suoritetaan nimenhuutoäänestys, mikä hyväksyttiin. Suoritettiin äänestys, siten, että pohjaesitys on jaa ja Vesa-Pekka Carlsonin esitys on ei.

Äänestystulokset:

JAA Pohjaesitys:

Seija Aakala, Raine Anttonen, Timo Huttunen, Kristiina Joensuu, Sirpa Kaalikoski, Pekka Kotiaho, Tarja Kuoppa, Essi Nieminen, Lea Sinivaara, Pirjo Kuikka, Kimmo Siivonen.

Ei : Tämä korjaushanke keskeytetään ja käynnistetään uudisrakennushanke Padasjoella.

Vesa-Pekka Carlson, Risto Ojala

Äänestyksen perusteella pohjaesitystä kannatettiin äänin 11–2.

Näin ollen pohjaesitys hyväksyttiin kirkkoneuvoston päätökseksi.

Vesa-Pekka Carlson ja Risto Ojala jättivät eriävän mielipiteen:
Padasjoen seurakuntatilaksi tulisi rakentaa uudisrakennus vanhan srk-keskuksen tontille, missä on tilaa riittämiin. Tällöin rakennus palvelee seurakuntalaisia paremmin, koska se on suunniteltu tätä tarkoitusta varten. Padasjoen pappilan saneeraus tähän tarkoitukseen muuttaa sen alkuperäisen käyttötarkoituksen ja rakennus menettää historiastaan suuren palan. Muutoinkin katson, etteivät suunnitellut tilat täysin vastaa odotuksia. Tilan puute tulee konkreettiseksi tulevaisuudessa. Paikoitusalue on riittämätön. Kokonaisuutta ei mielestäni olla ajateltu sen vaatimalla tavalla.

Pykälän käsittelyn aikana pidettiin tauko klo 19.50–19.56.