



Hiltulanlahti III päiväkoti "Peukaloinen"

Hankesuunnitelma 17.12.2024

Kuopion kaupunki
Kuopio Tilapalvelut

SISÄLLYS

1	JOHDANTO.....	2
2	TAUSTATIEDOT.....	2
2.1	Alueen palvelut	2
2.2	Asuntotuotanto ja väestöennusteet.....	2
2.3	Tarveselvitys.....	3
2.4	Kaupungin strategiset tavoitteet.....	3
3	TAVOITTEET.....	4
3.1	Toiminnalliset tavoitteet.....	4
3.2	Rakennukselle asetetut tavoitteet.....	5
3.3	Kokovaihtoehdot.....	6
4	NYKYTILANTEEN KUVAUS.....	6
4.1	Toimintojen nykytilanteen kuvaus.....	6
4.2	Yksityinen päiväkotitarjonta.....	7
4.3	Tilojen nykytilanteen kuvaus.....	8
5	TOIMINNALLINEN MALLI.....	8
5.1	Avoin päiväkotitoiminta ja kerhotoiminta.....	8
5.2	Yhteisruokailu	8
6	TILAOHJELMA JA TILAVAATIMUKSET.....	8
6.1	Tilapaikkatavoite.....	8
6.2	Tilaohjelma	9
6.3	Kalustus ja varustus	10
6.3.1	Käyttäjän erillishankinnat.....	10
6.4	Ulkoalueet.....	10
7	SIJOITUSVAIHTOEHDOT.....	10
7.1	Hanketyöryhmän suositus	11
8	RAKENNUSPAIKAN TIEDOT	12
8.1	Kaavatilanne.....	12
8.2	Melu ja ilmanlaatu.....	13
8.3	Rakennuspaikan pohjaolosuhteet.....	14
8.4	Liittymät.....	14
8.5	Pihan järjestelyt.....	14
8.6	Peukaloisenpuisto.....	15
8.7	Paikoitus ja liikenneyhteydet.....	15
8.8	Rakennettavuus	16
9	HANKEJUOKSUTUS JA VÄISTÖTILAT.....	17
10	HANKEKUSTANNUKSET.....	18
10.1	Hankkeen kokonaiskustannukset.....	18
10.1.1	Tavoitehinta-arvio	18
10.1.2	Prosenttitaide	18
10.1.3	Muut hankkeeseen liittyvät kustannukset.....	18
10.2	Rahoitus- ja hankintavaihtoehtojen vertailu	18
10.3	Valittu tilahankintamalli	19
10.4	Käyttäjähankinnat.....	20
10.5	Käyttökustannukset.....	20
10.5.1	Tilakustannukset (vuokra- ja ylläpitokustannukset).....	20
10.5.2	Toiminnalliset kustannukset.....	20
11	AIKATAULU	20
12	RISKIARVOINTI.....	21
12.1	Rakennushankkeen toteuttamiseen liittyvät riskit.....	21
13	HANKETYÖRYHMÄN ESITYS.....	21
14	LIITTEET	22
15	VIITTEET	22

1 JOHDANTO

Kaupunginjohtajan johtoryhmä on kokouksessaan 25.9.2024 päättänyt hankesuunnittelun käynnistämisestä. Hankesuunnitelma koskee Kuopion Hiltulanlahden aluetta palvelevan 6-ryhmäisen päiväkodin rakentamista.

Hanketyöryhmään on nimetty:

Seppo Niiranen, hankesuunnitteluarkkitehti (Tilapalvelut), puheenjohtaja
Tarja Hosionaho, tilahallintapäällikkö (KOP), sihteeri
Simo Hiltunen, asiakkuuspäällikkö (Tilapalvelut)
Jaakko Kallioniemi, kunnossapitoasiantuntija (Tilapalvelut)
Pirjo-Riitta Karhunen, aluevastaava (KOP)
Minna Laurinen, rakennusterveysasiantuntija (Tilapalvelut)
Tiina Mikkilä, palvelupäällikkö (KOP)
Jaana Mäntykenttä, hallinnon suunnittelija (KOP)
Riitta Nissinen, Hiltulanlahden vaka-yksikön johtaja (KOP)
Marika Savukoski, kasvatusjohtaja (KOP)

Lisäksi hanketyöhön ovat osallistuneet:

Marko Väätäinen, rakennuttajapäällikkö (Tilapalvelut)

2 TAUSTATIEDOT

2.1 Alueen palvelut

Hiltulanlahden alueelta löytyy tällä hetkellä alakoulu, kaupungin päiväkoti sekä kolme yksityistä päiväkotiä. Lisäksi suunnitteilla on uusi yksityinen päiväkoti Hiltulanlahden II-alueelle (Nuolimäki). Nykyiset palvelut sijoittuvat Hiltulanlahden I-alueelle eli Kirjurin alueelle, jossa on myös Vanulan seurantalo sekä lähiliikuntapaikka. Hiltulanlahden varhaiskasvatuspalvelut kohdistuvat koko eteläiseen alueeseen eli Hiltulanlahti, Kiviharju, Pellesmäki, Vanuvuori ja Puutossalmi, jossa ei muita kaupungin varhaiskasvatuspalveluita ole. Nyt suunnitteilla oleva uusi kunnallinen päiväkoti sijoittuu Hiltulanlahden III-alueelle eli Kinnulanmäelle, jossa on myös varaus aluetta palvelevalle liikuntakentälle.

2.2 Asuntotuotanto ja väestöennusteet

Kuopion kaupungin uusi väestöennuste vuoteen 2035 (2024/11) määrittelee Hiltulanlahden yhdeksi Kuopion kasvialueista. Valtaosa Kuopion uusista pientaloasunnoista rakennetaan lähivuosina sinne. Pientalorakentamisen painopiste ja tonttitarjonta ovat siirtyneet Hiltulanlahden III-alueelle (Kinnulanmäki). Alueelta luovutetaan noin 30 omakotitalotonttia vuosina 2025–2027, jonka lisäksi alueelle rakennetaan tulevana vuosina myös useita rivitaloja. Alue on suosittu lapsiperheiden asuinalueena.

Kaiken kaikkiaan Hiltulanlahden väestönmäärä kasvaa lähelle 2800 asukasta vuonna 2035, jonka jälkeen väestönmäärä alkaa todennäköisesti laskea. 1–6-vuotiaiden lasten määrä koko eteläisellä alueella on tällä hetkellä 620 (0–5 v. 511 kpl + 6 v. 109 kpl) ja 2035 ennusteen mukaan 580 (0–5 v. 480 kpl + 6 v. 100 kpl).

2.3 Tarveselvitys

Kasvun ja oppimisen palvelualue on laatinut tarveselvityksen Eteläinen maaseutualueen (Länsiranta–Hiltulanlahti) varhaiskasvatuksen ja perusopetuksen tarpeista. Tarveselvitys on hyväksytty kasvun ja oppimisen lautakunnassa 23.05.2023. Hyväksytty tarveselvitys sisältää seuraavat toimenpide-ehdotukset:

- Käynnistetään hankeselvitys siirtokelpoisen vuokratrakennuksen toteuttamiseksi von Wrightin tontille. (Valmistunut.)
- Avataan kohdennettu perhepäivähoitajien haku hyvällä sosiaalisen median näkyvyydellä Kurkimäen ja Rytlyn alueille.
- **Käynnistetään hankesuunnittelu uuden 6-ryhmäisen päiväkodin toteuttamiseksi Hiltulanlahti III -alueelle.**

Hiltulanlahden alueella toimii ennestään koulun yhteydessä oleva Hiltulanlahden päiväkotitoiminta. Lisäksi läheisyydessä toimii kolme yksityisen päiväkotitoiminnan yksikköä.

Hyväksytty tarveselvitys esittää tavoitteeksi löytää kestävä tilaratkaisu varhaiskasvatuksen palvelunjärjestämisen tarpeisiin Hiltulanlahden alueella. Ratkaisussa on huomioitava nykyisille lapsimäärille tarvittavat tilat sekä alueen lapsiennusteeseen perustuva lisätilarat. Tarveselvityksessä on muodostettu tilannekuva päiväkotikiinteistöjen nykyisestä tilanteesta, teknisestä kunnosta sekä linjattu niiden roolia toimitilaverkostossa.

Hankesuunnitteluvaiheessa kohteelle lasketaan tavoitehinta-arvio ja kustannusvaikutukset varhaiskasvatuksen toimintakuluihin. Kustannusmuutokset huomioidaan talousarviovalmistelussa, vuokrissa ja muissa toiminnan kuluissa.

2.4 Kaupungin strategiset tavoitteet

Kuopion arkkitehtuuripoliittinen ohjelma 2017 (23.10.2017) asettaa tavoitteeksi kestävä ja laadukkaan kaupunkiympäristön edistämisen ja vahvistamisen. Kaupungin toteuttamilta ympäristö-, rakennus- ja korjaushankkeilta edellytetään suunnittelun ja rakentamisen kestävyttä ja hyvää laatua sekä kokonaistaloudellisuutta. Kaupungin oman suunnittelun ja rakennustoiminnan tulee olla esimerkkinä muulle rakentamiselle.

Viksu Kuopio -ohjelma (10.6.2024) näyttää suuntaviivat hiilineutraalin, ilmastoturvallisen ja kestävä hyvinvoinnin ja elinvoiman edistämiseksi. Ohjelma kokoaa yhteen kaupungin ilmaston ja resurssiviisauden päätavoitteita toteuttavat ohjelmat.

Tavoitteena on muun muassa:

- vähentää kasvihuonekaasupäästöjä vähintään 80 % vuoteen 2030 mennessä vuoden 2007 tasosta
- olla hiilineutraali vuonna 2030 – hiilineutraalissa kaupungissa rakentaminen toteutuu luonnonvarojen kestävyden rajoissa ja tähtää hiilinegatiivisuuteen
- hyödyntää uusiutuvaa energiaa, kuten aurinko- ja geoenergiaa
- noudattaa vähähiilisen rakentamisen hankintakriteereitä
- pyrkiä olemassa olevan rakennuskannan säilyttämiseen ja saneeraukseen purkamisen ja uudisrakentamisen sijaan – korjata ja kunnostaa rakennuksia sekä selvittää ensin aina rakennusten ja rakenteiden säilyttämismahdollisuudet
- purkamisessa parantaa etukäteissuunnittelua ja yhteistyötä sekä ottaa käyttöön uusia digitaalisia ratkaisuja, jotta materiaalit saadaan uudelleenkäyttöön ja kierrätykseen
- suunnitellaan ja toteutetaan rakennukset monikäyttöisinä ja muunneltavina niin että rakennusten elinkaari on mahdollisimman pitkä

- rakennukset ovat muokattavissa uuteen käyttötarkoitukseen esim. väliseinien muutoksilla ja että rakennusosat ovat purettavissa erillisinä elementteinä
- edistää kierrätys- ja purkumateriaalin käyttöä, lisätä uusiomateriaalien käyttöä
- painottaa rakentamishankkeiden hankintojen laatuarvioinnissa puurakentamista ja edistää resurssiviisaita ja vähähiilisiä ratkaisuja
- perustamisessa vähentää massojen vaihtoa ja kuljetusta mm. massastabilointia hyödyntämällä; tehostaa massojen koordinaatiota ja paikallista massojen uusiokäyttöä
- kehittää sekä vanhoja lähiöitä että merkittäviä täydennysrakentamisen alueita kestävästi ja asuminen – työpaikat – palvelut – liikenne -kokonaisuutena
- suunnitella rakennukset ja alueet kestävämmän paremmin muuttuvia sääolosuhteita, kuten rankkasateita, runsassateisia talvia, kasvavia/vaihtelevia lämpötiloja ja kovia tuulia
- varautua entistä paremmin vaihteleviin talviolosuhteisiin, lisääntyviin rankkasateisiin ja hellejaksoihin – huoltovarmuus ja riskienhallinta on huomioitava ilmastonmuutoksen näkökulmasta
- lisätä tietoa hankintojen, hankkeiden ja investointien ilmastovaikutuksista ja huomioida ilmastovaikutukset ratkaisuja tehtäessä päästölaskelmien avulla
- kehittää rakentamishankkeissa ilmastovaikutusten arviointia mm. tarkistuslistoja käyttäen
- säilyttää luonnon monimuotoisuus ([Kuopion kaupungin luonnon monimuotoisuuden turvaamisen toimintaohjelma 2024–2030](#), 20.5.2024)
- lisätä riittäviä viheralueita ja -kaistoja sekä varautua paremmin lumitiloihin tilavarauksin sekä säilyttää ja lisätä kaupunkipuita; ottaa käyttöön viherkerroin
- säilyttää lähiluonto ja kaupunkivihreä, olemassa olevat puut uusilla tonteilla ja rakentamisalueilla vahvistaen näin myös kaupunkivihreän hiilinieluja; kaupungin taajama-alueiden puiden latvuspeittävyttä kasvatetaan
- vähentää lämpösaarekeliöitä rakentamisen ohjauksella sekä lisäämällä imeytys- ja viivytyalueita
- johtaa hulevedet hallitusti erityisesti ruutukaavakeskustan alueilla huomioiden sadannan ja kuivien kausien lisääntyminen
- hyödyntää hulevesien hallinnassa ja käsittelyssä luonnonmukaisia käsittelymenetelmiä, kuten katuvihreää ja puustoa sekä läpäiseviä pintamateriaaleja myös tiiviisti rakennetuilla alueilla ja integroida hulevesien käsittely katu-, viher- ja virkistyskäyttöalueille
- edistää kestävien liikkumismuotojen (joukkoliikenne, kävely, pyöräily, yhteiskäyttöautot) käyttöä ja toimintaedellytyksiä; palvelujen saavutettavuus kävellen, pyöräillen ja joukkoliikenteellä.

3 TAVOITTEET

3.1 Toiminnalliset tavoitteet

Varhaiskasvatustilain mukaisesti kaikilla lapsilla on oikeus varhaiskasvatukseen.

Varhaiskasvatustilain (2022) ja paikallisen varhaiskasvatussuunnitelman (2022) mukaan varhaiskasvatustilain tavoitteena on edistää jokaisen lapsen iän ja kehityksen mukaista kokonaisvaltaista kasvua, terveyttä ja hyvinvointia. Laki edellyttää, että varhaiskasvatustilain järjestäjän täytyy tukea lapsen oppimisen edellytyksiä ja koulutuksellisen tasa-arvon toteuttamista sekä toteuttaa lapsen leikkiin, liikkumiseen, taiteisiin ja kulttuuriperintöön

perustuvaa monipuolista pedagogista toimintaa ja mahdollistaa myönteiset oppimiskokemukset. Rakennetulla ympäristöllä voidaan merkittäväällä tavalla tukea näitä pyrkimyksiä ja sen tulee olla suunnittelun tärkein tavoite.

Lapsen oppimisympäristön on lapsen ikä ja kehitys huomioon ottaen oltava:

- kehittävä, oppimista edistävä
- terveellinen ja liikkumaan innostava
- fyysisesti ja psyykkisesti turvallinen
- inklusiivinen ja esteetön.

Toimintaympäristön keskeisin edellytys on leikin itseisarvon ymmärtäminen lapselle ominaisimpana tapana toimia ja oppia. Ympäristön on oltava mielenkiintoinen ja innostava, jotta se mahdollistaa lapsille monipuolista toimintaa, liikkumisen vapautta, toimimista vertaisryhmissä sekä yksinoloa ja rauhoittumista. Hyvässä ympäristössä lapset voivat toimia yhdessä aikuisten ja muiden lasten kanssa erilaisissa pienryhmissä, joissa jokaisella on mahdollisuus keskusteluun ja vuorovaikutukseen. Leikkiminen ja oppiminen tapahtuu niin sisätiloissa kuin ulkona, joten myös leikki- ja leikkimisen järjestelyillä on tärkeä rooli osana päiväkodin kokonaisvaltaista suunnittelua. Lapsen mahdolliset toiminnalliset rajoitteet otetaan huomioon rakentamalla päiväkotirakennukset esteettömiksi sekä järjestämällä tarvittavia tukipalveluita. Toiminnallisessa suunnittelussa huomioidaan myös henkilökunnan työympäristö ja sen ergonomia.

Uusissa päiväkotirakennuksissa huomioidaan alueellisesti avoimen varhaiskasvatuksen tilatarpeet rakentamalla tilat muuntojoustaviksi. Suunnittelussa otetaan huomioon tilojen yhteiskäytön mahdollisuudet sekä päivä- että ilta-aikaan.

3.2 Rakennukselle asetetut tavoitteet

Tilojen on oltava asianmukaisia, viihtyisiä ja niissä on huomioitava esteettömyys. Toimintaa tukevat parhaiten **monipuoliset ja muuntojoustavat** tilaratkaisut. **Ryhmätilojen** lisäksi tarvitaan erikokoisia **jakotiloja** pienryhmätoimintaan. Päiväkodin henkilöstölle tarvitaan erilliset **työ- ja kokoontumistilat**, vaikka työskenteleminen tapahtuu pääasiassa ryhmätiloissa. Tiloja tarvitaan myös huoltajien kanssa käytäviä keskusteluja varten.

Arkkitehtonisten laatutavoitteiden osalta tulee huomioida rakennuksen julkinen luonne ja sopeutuminen korttelin ja kaupunginosan ilmeeseen. Värien sekä sisustus- ja pintamateriaalien valinnassa kiinnitetään huomioita lapsille soveltuviin väri- ja materiaalivalintoihin.

Rakennukselle asetettuja teknisiä tavoitteita ovat mm:

- rakenneratkaisuissa ja materiaalivalinnoissa pitkäikäiset, edullisesti ylläpidettävät ja helposti korjattavat ratkaisut
- teknisissä asiakirjoissa määritelty energiatehokkuus (A-energialuokka)
- rakennus suunnitellaan ja toteutetaan pitkäkestoisesti tiiviiksi; huomiota tulee kiinnittää erityisesti rakennusosien liittymiin ja läpivientikohtiin
- kosteuden hallinta ja kosteusvaurioiden ehkäisy, erityisesti maanvastaisten seinien kohdalla
- sisäilmaston vähimmäisvaatimus *Sisäilmastoluokitus 2018:n* sisäilmastoluokka S2 vähintään toiminta- ja työtiloissa
- varaudutaan rakennuksen lämmönsäätelyn kasvaviin vaatimuksiin; koneellista jäähdytystä käytetään, jos simulointi osoittaa, etteivät rakenteelliset ratkaisut riitä
- toimintatilojen välinen riittävä äänieristys ja niiden meluisuuden vähentäminen tilaratkaisuin ja akustoimalla (A2-luokka, kriittisissä tiloissa A1-luokka); toteutussuunnittelun yhteydessä käytetään akustiikkasuunnittelijaa.

Rakennukselle asetettuja teknisiä vaatimuksia muun muassa lämmityksen, ilmanvaihdon ja tiiveyden osalta käsitellään erillisessä tarjouskilpailuvaiheen dokumentissa *Toiminnalliset ja tekniset vaatimukset*.

Rakennuksen elinkaaren aikaiselle ylläpitovaiheelle laaditaan kunnossapito- ja huolto-ohjelma, jota rakennuksen ylläpitovaiheen aikana toteuttamalla rakennuksen ylläpito voidaan toteuttaa kustannustehokkaasti ja laadukkaasti. Huolto-ohjelma liitetietoineen laaditaan sähköiseen huoltokirjaan.

Pihan istutukset ja nurmikentät sekä päällysteet turva-alustoineen muodostavat tärkeän osan ulkotilojen käytettävyydestä ja viihtyisyydestä. Nurmikoita ja luonnonpintoja suositaan synteettisten pinnoitteiden sijasta, mutta toisaalta tulee huolehtia, että pihan kulkuväylät ja oleskelualueet kestävät kulutusta. Pihojen, kulkureittien sekä aitojen ja porttien suunnittelussa tulee huomioida alueiden koneellinen talvikunnossapito ja lumen läjitysmaat.

Sekä rakennuksen että oleskelualueiden aurinkosuojaukseen tulee kiinnittää huomiota. Katoksia ja vastaavia rakenteita käytetään aurinkosuojana. Olemassa olevia puita säästetään ja suojataan rakentamisen ajaksi mahdollisuuksien mukaan, koska niiden tarjoama suoja leikkipihalla on merkittävä. Uusia puita istutetaan tarpeen mukaan, mutta tulee huomata, etteivät ne tarjoa suojaa auringolta ennen kuin ovat kasvaneet riittävästi.

Viksu Kuopio -ohjelma painottaa rakentamishankkeiden hankintojen laatuvarvioinnissa puurakentamista ja edistää resurssiviisaita ja vähähiilisiä ratkaisuja. Puun käyttömäärän kehitystä kaupungin rakennuksissa seurataan vuosittain. Lisäksi rakennushankkeessa tulee arvioida, onko aurinkopaneelien hyödyntäminen rakennuskohteessa kannattavaa.

3.3 Kokovaihtoehdot

Kuopion kaupungilla on pyrkimys siirtyä suurempiin yksikkökokoihin varhaiskasvatuksessa. Hankesuunnitteluryhmä tutki, onko päiväkodin kokoa mahdollista kasvattaa tarveselvityksessä esitetystä kuudesta ryhmästä. Johtopäätökset ovat seuraavat:

- Nykyisen kaavan pohjalta ei ole mahdollista toteuttaa kymmenryhmäistä päiväkotia
- Kahdeksanryhmäinen päiväkotikokoo on mahdollista toteuttaa tinkimällä yhteistiloista, jolloin tilaohjelma mahtuu sallitun kerrosalan sisään. Ongelmana on tällöin piha-alueen riittämättömyys, jota voitaneen korttelissa 94 helpottaa vuokraamalla leikkipihalle lisäalaa Suurkahanpuiston puolelta, ja mahdollisesti korttelissa 106 vuokraamalla lisäalaa Peukaloisenpuistosta. Jälkimmäisessä alue on kuitenkin erotettu päiväkodin tontista kevytliikenteen raitilla.

Hankesuunnitteluryhmä totesi, ettei nykyinen alueen väestökehitysennuste vaadi koon nostamista kuusiryhmäisestä suuremmaksi. Asutuksen määrän kasvu lähialueilla on pitkällä aikavälillä kuitenkin vaikeasti ennustettavissa.

4 NYKYTILANTEEN KUVAUS

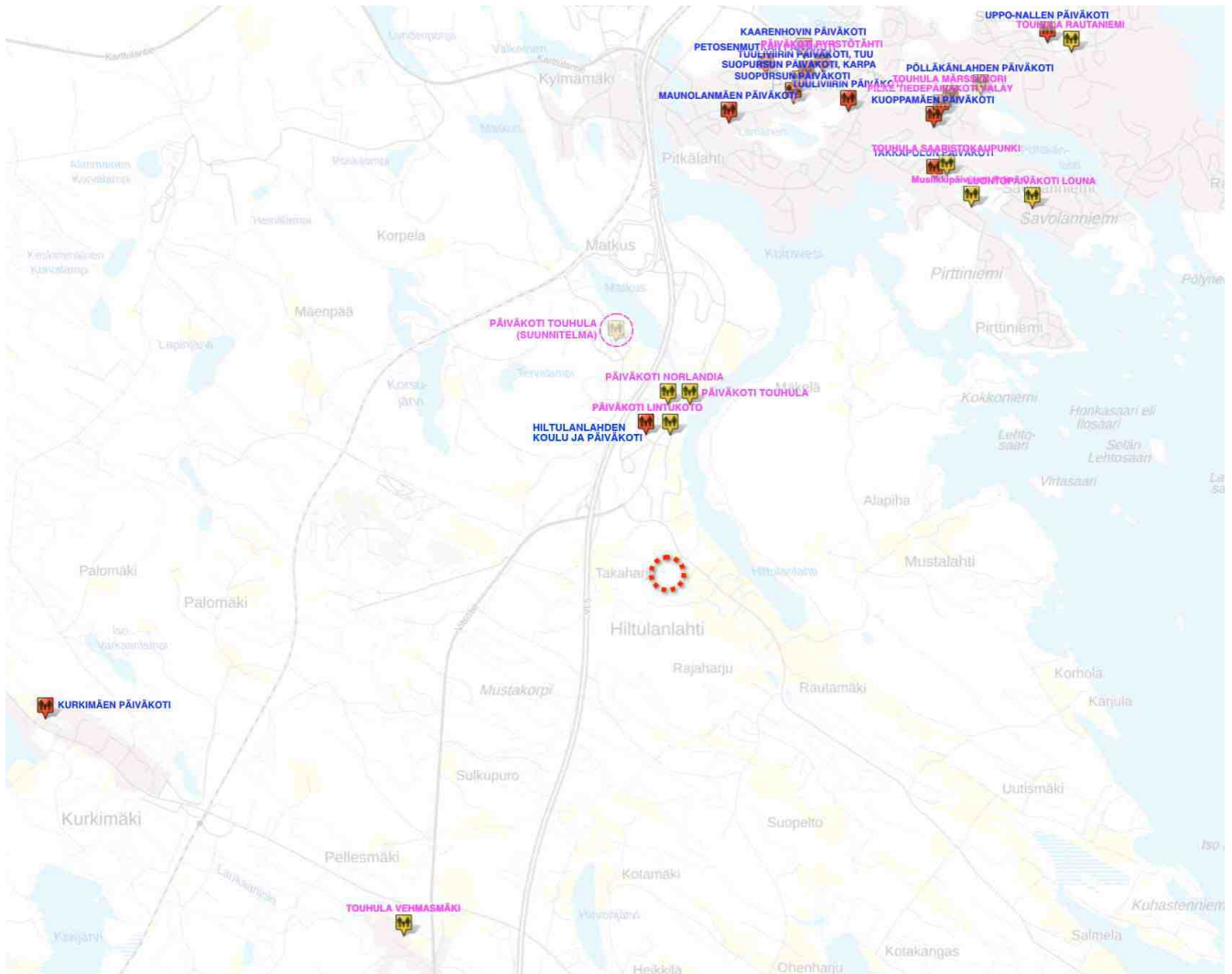
4.1 Toimintojen nykytilanteen kuvaus

Hiltulanlahden päiväkodissa toimii keväällä 2024 yhteensä 10 lapsiryhmää, joista puolet on esiopetusryhmiä. Lapsimäärä on 178 lasta. Lisäksi alueella on 12 lasta perhepäivähoidossa. Perhepäivähoitajien lukumäärä vähenee koko kaupungissa, myös Hiltulanlahden alueella. Päiväkotien täyttöaste prosenttien keskiarvo toukokuussa 2024 on 106 %.

Tällä hetkellä (tammikuu 2025) alueella on haasteellinen hoitopaikkatilanne. Hiltulanlahden päiväkotiin akuutteja hakijoita on tällä hetkellä noin 30. Hiltulanlahden alueen yksityisistä varhaiskasvatuspalveluista hakee 47 lasta siirtoa Hiltulanlahden päiväkotiin. Kaupungin muilta alueilta siirtohakijoita on 39.

Hiltulanlahden koulun oppilasmäärä kasvaa lähivuosina ja tämä aiheuttaa tilojen vähenemistä varhaiskasvatuspalveluilta Hiltulanlahden päiväkodissa. Yhteensä alueella tilatarve vuoteen 2030 mennessä on noin 12 lapsiryhmälle ja noin 200 lapselle.

Alueella toimivat kaupungin päiväkodit on koottu taulukkoon 1.



Kuva 1. Alueella toimivat Kuopion kaupungin päiväkodit (siniset) ja yksityiset päiväkodit (violetit), ml. Leinikinkadulle suunniteltu yksityinen päiväkoti. Hanksuunnitelman päiväkoti sijoittuu punaisen katkoviivaympyrän alueelle.

4.2 Yksityinen päiväkotitarjonta

Tarkastelualueella toimivat alueen pohjoislaidalla Norlandian Lintukoto ja Sudenmarja sekä Touhula Hiltulanlahti. Eteläpuolella kauempana sijaitsee Touhula Vehmassmäki (ks. kuva 1). Nämä ovat myös lähimmät päiväkodit tulevan päiväkodin vaikutusalueella. Yksityisiä hoitopaikkoja alueella on noin 229. Lisäksi Touhula-päiväkodit on käynnistänyt hankkeen uuden päiväkodin (n. 99 paikkaa) rakentamiseksi Leinikinkadulle Hiltulanlahti II -alueelle. Arvioitu valmistumisaika on tammikuussa 2026.

4.3 Tilojen nykytilanteen kuvaus

Alueella toimii tällä hetkellä vain Hiltulanlahden koulun yhteydessä oleva päiväkoti, jossa on viisi ryhmää (100 lasta), joista viides on kahden kasvattajan ohjaama pienempi ryhmä, jolla on käytössään vain yksi ryhmätila. Esiovetusta paikalla järjestetään viidelle ryhmälle (78 lasta). Rakennus on valmistunut vuonna 2019 ja on hyvässä kunnossa. Tilat ovat ahtaat jo nyt ja riittämättömät jatkossa Hiltulanlahti III -alueen rakentuuessa.

Lähimmät muut kaupungin päiväkodit ovat Kurkimäen päiväkoti (7 km lounaaseen) ja Litmasen alueen päiväkodit (3–4 km koilliseen).

5 TOIMINNALLINEN MALLI

Hankkeessa noudatetaan Kuopion päiväkotikonseptin (2019, päivitys 2024) toiminnallista kuvausta. Lähtökohtana päiväkotihankkeelle on saada turvalliset ja terveelliset tilat, joissa lapset ja henkilöstö voivat yhdessä toimia. Tilojen toiminnallisissa tavoitteissa pidetään minimitasona päiväkotisuunnittelun yleisiä ohjeita, joita Suomen rakentamismääräyskokoelmassa ja RT-kortistossa on esitetty. Näitä ohjeita on täydennetty tässä asiakirjassa ja tarjouskilpailun liitteeksi laadittavassa dokumentissa *Toiminnalliset ja tekniset vaatimukset*.

Myös ns. metsäesiovetustoiminta otetaan huomioon toiminnallisessa suunnittelussa.

5.1 Avoin päiväkotitoiminta ja kerhotoiminta

Hiltulanlahden päiväkotiin ei osoiteta avoimen varhaiskasvatuksen eikä kerhotoiminnan tiloja. Salitilaa ja siihen liittyviä tiloja voidaan kuitenkin yhteiskäyttää muuhun toimintaan iltaisin ja viikonloppuisin.

Sali ja vähintään yksi pienryhmätila pienkeittiöllä varustettuna sekä wc-tila sijoitetaan siten, että ne ovat liikenteellisesti erotettavissa iltaikäyttöä varten ja niihin päästään oman sisäänkäynnin kautta.

5.2 Yhteisruokailu

Päiväkotiin ei rakenneta yhteisruokailun mahdollistavaa ruokasalia, vaan ruokailu tapahtuu pienempien päiväkotien tapaan ryhmätiloissa.

6 TILAOHJELMA JA TILAVAATIMUKSET

Tilaratkaisuissa sovelletaan Kuopion kaupungin päiväkotikonseptin (2019, päivitys 2024) keskeisimpiä tavoitteita, periaatelinjauksia sekä toimintatapoja. Tavoitteena on lasten kasvua kehittävä, edistävä, terveellinen ja turvallinen ympäristö, joka ohjaa vuorovaikutteiseen oppimiseen, leikkiin, fyysiseen aktiivisuuteen sekä taiteelliseen ilmaisuun ja kokemiseen.

6.1 Tilapaikkatavoite

Alueen lapsia on jouduttu sijoittamaan kauempana sijaitseviin päiväkoteihin ja myös yksityisten päiväkotien asiakkaita hakee siirtoa kaupungin päiväkoteihin. Lisäksi uuden Kinnulanmäen alueen tuomien tilapaikkatarpeiden lisäksi paikallisia varhaiskasvatuspalveluita pyritään tarjoamaan tällä hetkellä kauemmas muihin päiväkoteihin (mm. keskustan alueelle) sijoitetuille lapsille sekä jossain määrin myös yksityisistä palveluista pois haluaville.

Yksityisessä varhaiskasvatuksessa on tammikuun 2025 tilanteen mukaan hoidossa 229 lasta. Touhulan uusi päiväkoti on valmistumassa tammikuussa 2026. Päiväkoti on 6-ryhmäinen ja siihen tulee 99 hoitopaikkaa. On nähtävissä, että kysyntä riittää myös yksityisille palveluille. Alla olevassa taulukossa on esitetty alueen tilapaikkatavoite tarveselvitykseen pohjautuen.

Taulukko 1. Alueen tilapaikkatavoite. Koulun päiväkotitiloja pyritään siirtämään perusopetuksen käyttöön, jolloin tilapaikkoja siirtyy uuteen Peukaloisen päiväkotiin.

Päiväkoti	Lasten määrä / tilapaikat		Henkilökunta (kasvattajat)*	
	Nykytila	Tavoite	Nykytila	Tavoite
Hiltulalanlahden päiväkoti (koulu)	100 varhaiskasvatuksessa 78 esiopetuksessa	21 varhaiskasvatuksessa 78 esiopetuksessa (perusopetukselle siirtyy 79 paikkaa)	18 (+ 12 esiopetuksen henkilöstö)	13
Peukaloisen päiväkoti	–	102	–	23, mitoituksen mukainen henkilöstö
YHTEENSÄ	178	201	18 (+ 12 esiopetuksen henkilöstö)	36, mitoituksen mukainen henkilöstö

*kasvattajien lisäksi päiväkodeissa toimii muuta henkilöstöä, jonka määrä voi vaihdella.

pienien ryhmä = lapset alle 3-vuotiaita, maksimiryhmäkoko 12 lasta

isojen ryhmä = lapset yli 3-vuotiaita, maksimiryhmäkoko 21 lasta

sisarusryhmä = lapset 1–5-vuotiaita, ryhmäkoko voi vaihdella, tyypillisesti 14–18 lasta

tilapaikkaluku = rakenteellinen koko; päiväkodin suurin lapsimäärä, kun ryhmät (12, 18 tai 21 lasta) on valittu alueen tarpeen mukaisesti

6.2 Tilaohjelma

Tilavaatimukset on esitetty erillisessä tilaohjelmassa, joka on hankesuunnitelman liitteenä. Päiväkodin tilamitoituksessa noudatetaan Kuopion kaupungin päiväkotikonseptin mitoituseriaatteita. Avoimen päiväkodin ja kerhotilat hanketyöryhmä päätti karsia tilaohjelmasta kustannussyistä, sekä myös tontin ahtauden vuoksi. Iltakäyttö mahdollistetaan osassa tiloja kuitenkin tilajärjestelyin ja kulunvalvonnan avulla.

Tilaohjelmasta koottu hankkeen laajuus on bruttoalana **1630** brm², josta kylmää varastoa/jätetilaa on 58 brm². Hankkeeseen käytetty kerrosala on noin **1520** kem². Rakennukselle toteutuu väestönsuojanrakentamisvelvoite.

Tilaohjelman mukainen päiväkodin tilapaikkamäärä on 102 lasta.

Ilmanvaihto mitoitetaan tilakohtaisesti henkilömäärän mukaan ja varustetaan tarvittaessa jäähdytyksellä. Ryhmähuoneet mitoitetaan aina 24 henkilön mukaan (21 lasta + 3 kasvattajaa, pienempiä ryhmäkokoja ei käytetä ilmanvaihtomitoituksessa) ja pienryhmätilat 12 henkilön mukaisesti (11 lasta + 1 kasvattaja). Muiden tilojen, kuten eteistilat ja sali sekä toimisto- ja sosiaalitilat, henkilöluku ja ilmanvaihdon määrä määritellään arkkitehtisuunnittelun yhteydessä (ks. YM:n *Opas ilmanvaihdon mitoitukseen muissa kuin asuinrakennuksissa*).

Sisäilmaluokka tulee olla vähintään toiminta- ja työtiloissa S2.

6.3 Kalustus ja varustus

Kalusteet ja varusteet esitetään tarjouskilpailun liitteeksi laadittavassa dokumentissa *Toiminnalliset ja tekniset vaatimukset*. Kotialueiden kalusteiden ja varusteiden määrät ja koot mitoitetaan seuraavan mukaisesti:

- 2 kotialuetta – pienet (12 tilapaikkaa kussakin)
- 2 kotialuetta – sisarusryhmät (18 tilapaikkaa kussakin)
- 2 kotialuetta – isot (21 tilapaikkaa kussakin); kuitenkin niin, että wc-tiloissa tehdään varaus muuttaa 1 wc-istuimen tilalle hoitotaso ja siihen liittyvä pesuallas.

6.3.1 Käyttäjän erillishankinnat

Käyttäjien erillishankintoihin kuuluvat irtokalusteet ja muut sisustustuotteet. Erillishankinnat ja hankkeen toimitukseen kuuluvat kalusteet ja varusteet määritellään tarjouskilpailun liitteeksi laadittavassa dokumentissa *Toiminnalliset ja tekniset vaatimukset*.

6.4 Ulkoalueet

Leikkipihan kokotavoite on vähintään 2040 m² (20 m²/tilapaikka), josta voidaan perustelluista syistä tinkiä, kuitenkin niin, että vähimmäiskoko on 1530 m² (15 m²/tilapaikka). Leikkipiha voidaan jakaa useampaan osaan (isojen ja pienten alueet). Päiväkotiryhmät käyttävät myös viereistä puisto- ja liikunta- aluetta päivittäin.

Saatto- ja huoltoliikenne suunnitellaan siten, että toiminta on turvallista, mieluusti erottaen ne toisistaan. Jalankulku- ja kevyt liikenne erotetaan ajoneuvoliikenteestä.

Auto- ja pyöräpaikoitus käsitellään kohdassa *8.1.4 Paikoitus ja liikenneyhteydät*.

7 SIJOITUSVAIHTOEHDOT

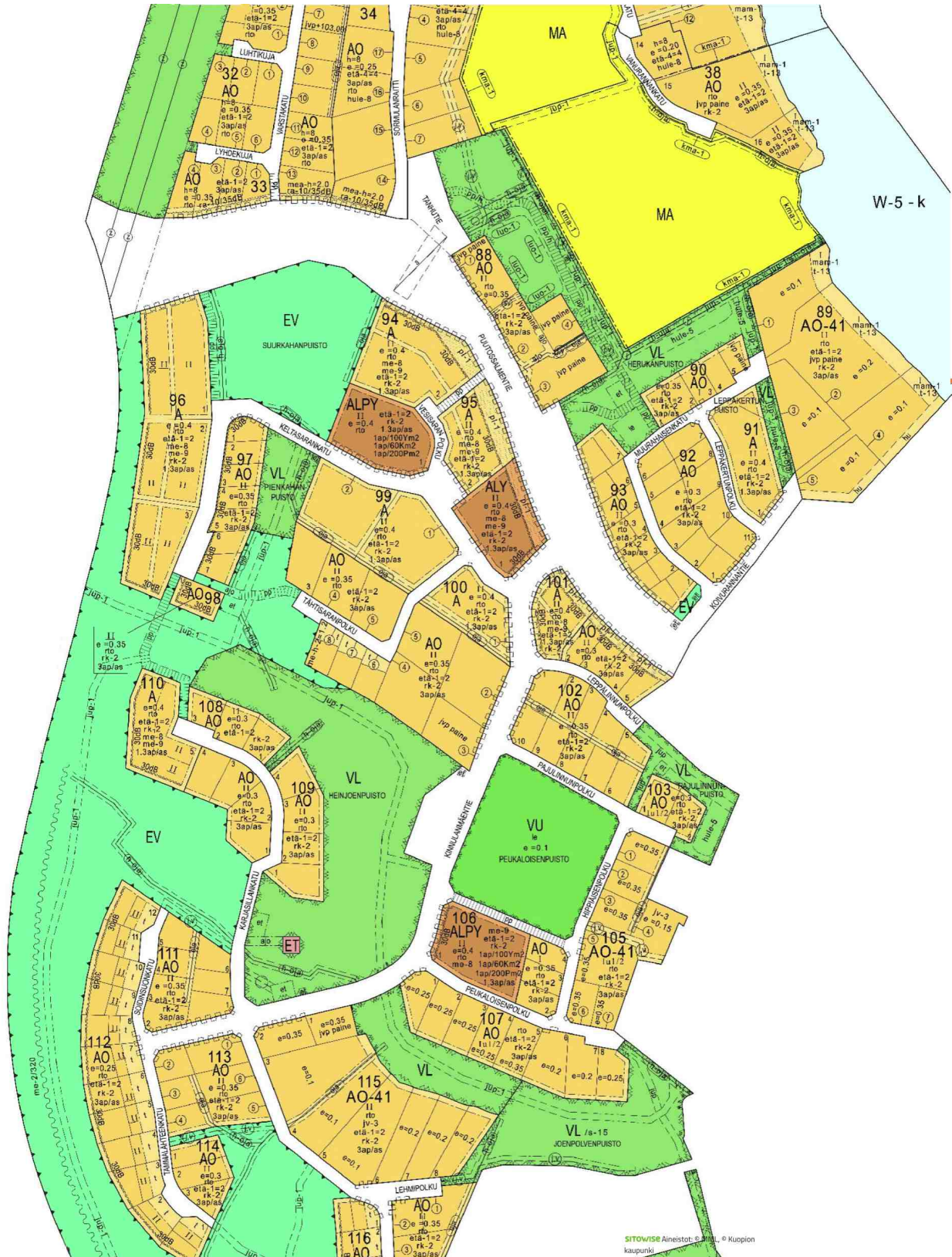
Hankesuunnittelun tavoitteena on löytää kokonaisratkaisu, jolla alueen varhaiskasvatuksen tilatarpeet saadaan ratkaistua pitkäjänteisesti. Alueella on päiväkotikäyttöön soveltuvia tontteja seuraavasti:

- Kortteli 94 tontti 1 (Keltasarankatu), n. 5183 m² / RO n. 2073 kem² ALPY (asuin-, liike-, toimisto-, palvelu- ja yleisten rakennusten korttelialue); palveluverkostoryhmä piti sijaintia parhaana
- Kortteli 95 tontti 1 (Keltasarankatu), n. 4928 m² / RO n. 1971 kem² ALY (asuin-, liike- ja toimistorakennusten sekä yleisten rakennusten korttelialue);
- Kortteli 106 tontti 1 (Peukaloisenpolku 2), n. 5086 m² / RO 2034,5 kem² ALPY (asuin-, liike-, toimisto-, palvelu- ja yleisten rakennusten korttelialue); asemakaavaselostuksessa tonttia suositellaan päiväkotikäyttöön.

Kaikissa vaihtoehdoissa 6R-vaihtoehto sopii tontille helposti, mutta 8R on kaikissa jo ahdas. Kortteli 94 voi laajentua pihaltaan Suurkahanpuistoon tai viereiselle A-tontille, ja kortteli 106 Peukaloisenpuistoon (varauksin). Kortteli 95 on tonteista pienin, eikä sen välittömässä läheisyydessä ole puistoaluetta.

Näistä vaihtoehdoista korttelin 106 tonttia 1 (ALPY) pidettiin parhaana koska:

- tontti sijaitsee alueella keskeisesti
- tontilta on pääsy viereiseen puistoon, jota voidaan käyttää päiväkodin ulkoiluun
- tontti on pinnanmuodoiltaan tasainen ja edullinen rakentaa.



Kuva 3. Tutkitut sijaintivaihtoehdot (ruskealla merkityt ALPY- ja ALY-tontit).

7.1 Hanketyöryhmän suositus

Hanketyöryhmä päätyi esittämään 6-ryhmäisen päiväkodin sijoittamista Kinnulanmäen kortteliin 106, tontille 1 (Peukaloisenpolku 2). Uudesta rakennuksesta käytetään tässä hankesuunnitelmassa alustavasti nimeä *Peukaloisen päiväkot*.

8 RAKENNUSPAIKAN TIEDOT

Sijoituspaikan tiedot:

- osoite Peukaloisenpolku 2, 70870 Hiltulanlahti (Kinnulanmäki)
- kiinteistötunnus 297-36-106-1
- kortteli 106, tontti 1
- kaavamerkintä ALPY (asuin-, liike-, toimisto-, palvelu- ja yleisten rakennusten korttelialue)
- pinta-ala 5075 m²
- rakennusoikeus 2030 kem².



Kuva 3. Ilmakuva rakennuspaikasta ja sen ympäristöstä.

8.1 Kaavatilanne

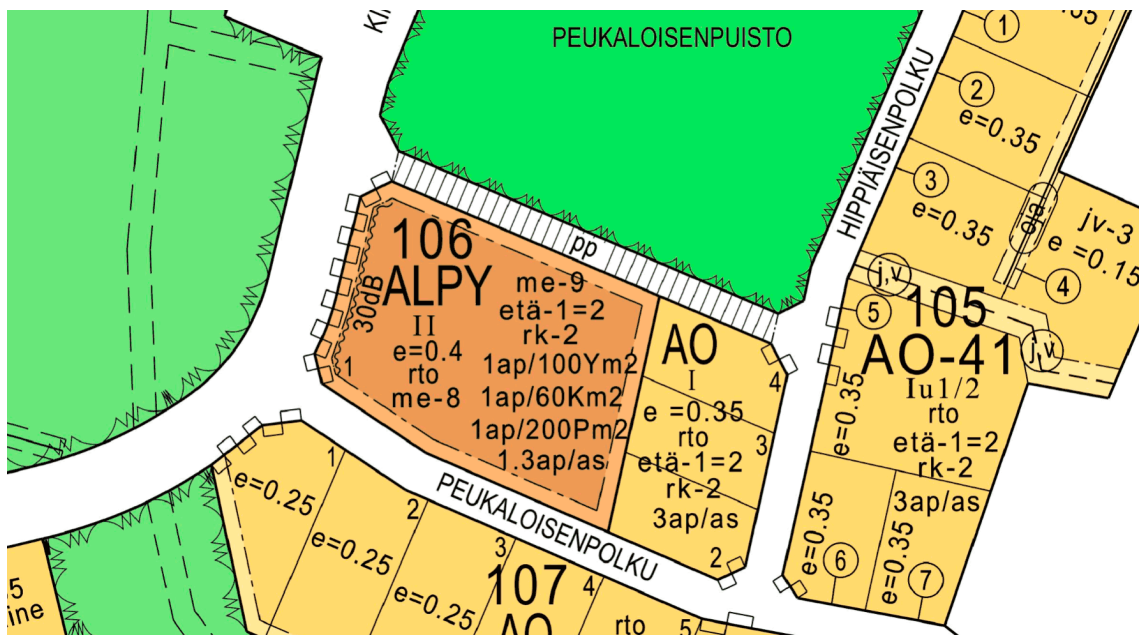
Alueen asemakaava on vuodelta 2021. Tontin asemakaavamerkintä on ALPY, asuin-, liike-, toimisto-, palvelu- ja yleisten rakennusten korttelialue. Kaava sallii päiväkotirakennuksen. Kerrosluku on rajoitettu kahteen. Tontin rakennusoikeus on noin 2030 kem² (e=0,4). Ajoneuvoliittymiä tontille ei voi ottaa Kinnulanmäentieltä, vaan ne tulee toteuttaa Peukaloisenpolun puolelta. Tarvittaessa pelastustie voitaneen osoittaa kevyen liikenteen väylän kautta.

Alueelle on laadittu rakentamistapaohje, jota tulee noudattaa. Vähäisistä poikkeamisista voidaan neuvotella lupaviranomaisen kanssa.

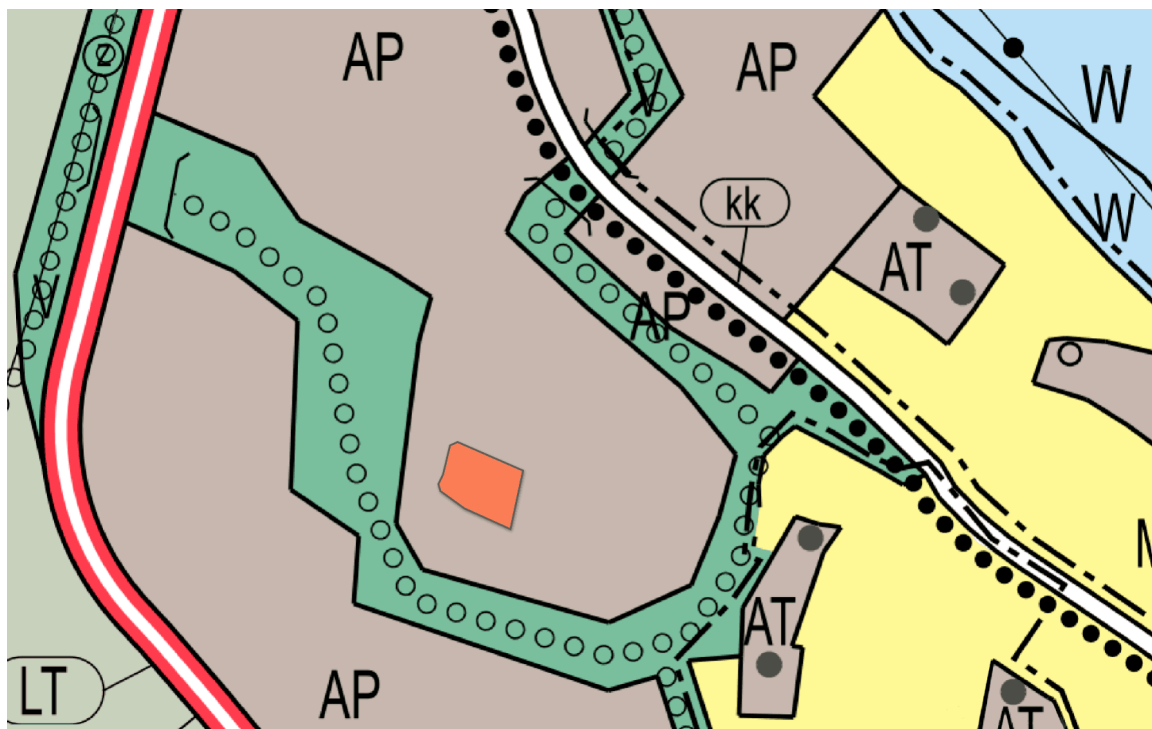
Lähialueille on osoitettu asuinrakentamista (AO) tehokkuudella 0,2–0,35, osin kaksikerroksisena tai ullakkotiloja hyödyntäen. Heti päiväkodin pohjoispuolella on Peukaloisenpuisto, johon suunnitellaan liikuntatoimintoja ja korttelileikkipaikkaa, ja vastapäätä Kinnulanmäentien toisella puolella Heinjoenpuisto.

Autopaikkoja asemakaava määrää 1 ap/100 m² yleisille rakennuksille.

Yleiskaavassa korttelin merkintä on AP, pientalovaltainen asuntoalue.



Kuva 4. Ote päiväkodin alueen asemakaavasta.



Kuva 5. Ote yleiskaavasta. K.o. tontin sijainti on merkitty oranssilla.

8.2 Melu ja ilmanlaatu

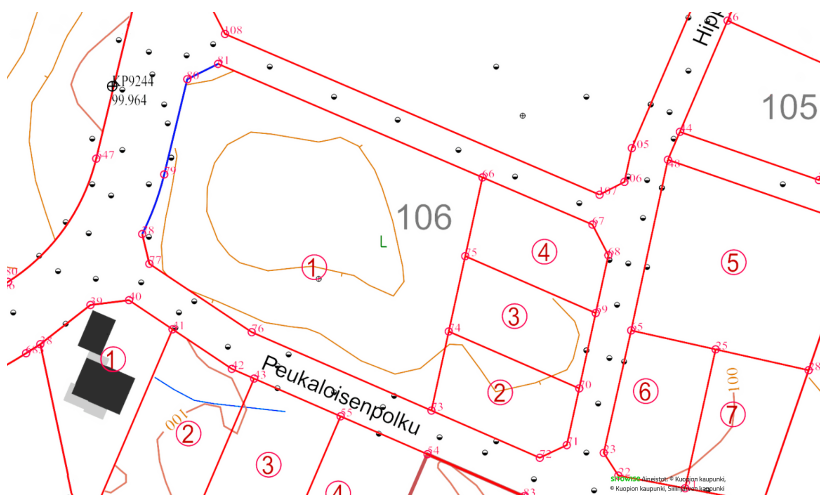
Paikkatietopalvelussa olevat melukartat näyttävät tilanteen olemassa olevan tiestöön perustuen (tällä hetkellä alle 55 dB, mikä on päiväkotikäytössä sallittu), joten ne eivät voi ennustaa tulevaa tilannetta. On odotettavissa, että Kinnulanlahdentiellä tulee olemaan jonkin verran liikennettä, joten leikkipihan ääniolosuhteisiin on hyvä kiinnittää huomiota. Ihanteellista olisi, jos päiväkotirakennus itsessään suojaisi leikkipihaa tien melulta.

Asemakaavassa edellytetään 30 dB:n vaimennusta päiväkodin Kinnulanlahdentien puoleisilta seinärakenteilta.

Paikkatiedon ilmanlaatuaineiston (vuorokausikeskiarvo 2017) perusteella ilmanlaatu on hyvä (NO₂ ja PM₁₀ alle 20 µg/m³ ja PM_{2,5} 10–15 µg/m³), ja tulee 2035 ennusteen mukaan jopa paranemaan (PM_{2,5} alle 10 µg/m³).

8.3 Rakennuspaikan pohjaolosuhteet

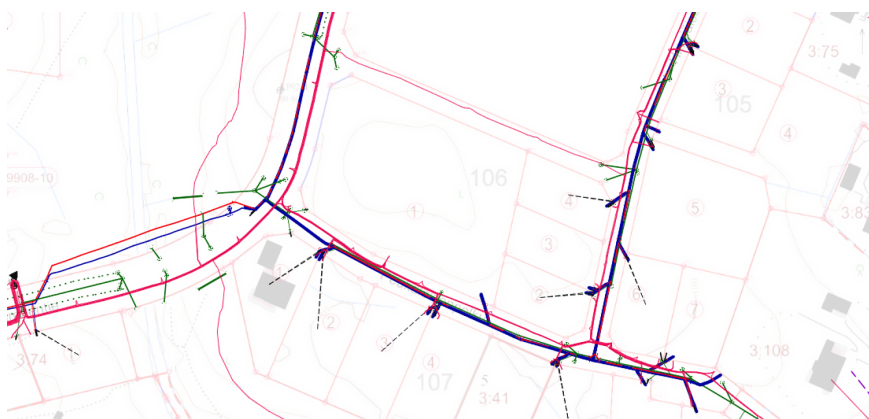
Rakennuspaikan ympäristössä tiealueella on tehty kairauksia, jotka ovat päättyneet kiveen tai kallioon 1–3 metrin syvyydessä. Maaperä on hiekkamoreenia ja soveltuu hyvin rakentamiseen.



Kuva 6. Rakennuspaikan ympäristön kairauspisteet.

8.4 Liittymät

Vesi- ja viemäri- ja sähköliittymät tulevat tontin rajalle Kinnulanmäentietä ja Peukaloisenpolkua pitkin. Kaukolämpöverkosto ei ulotu alueelle.



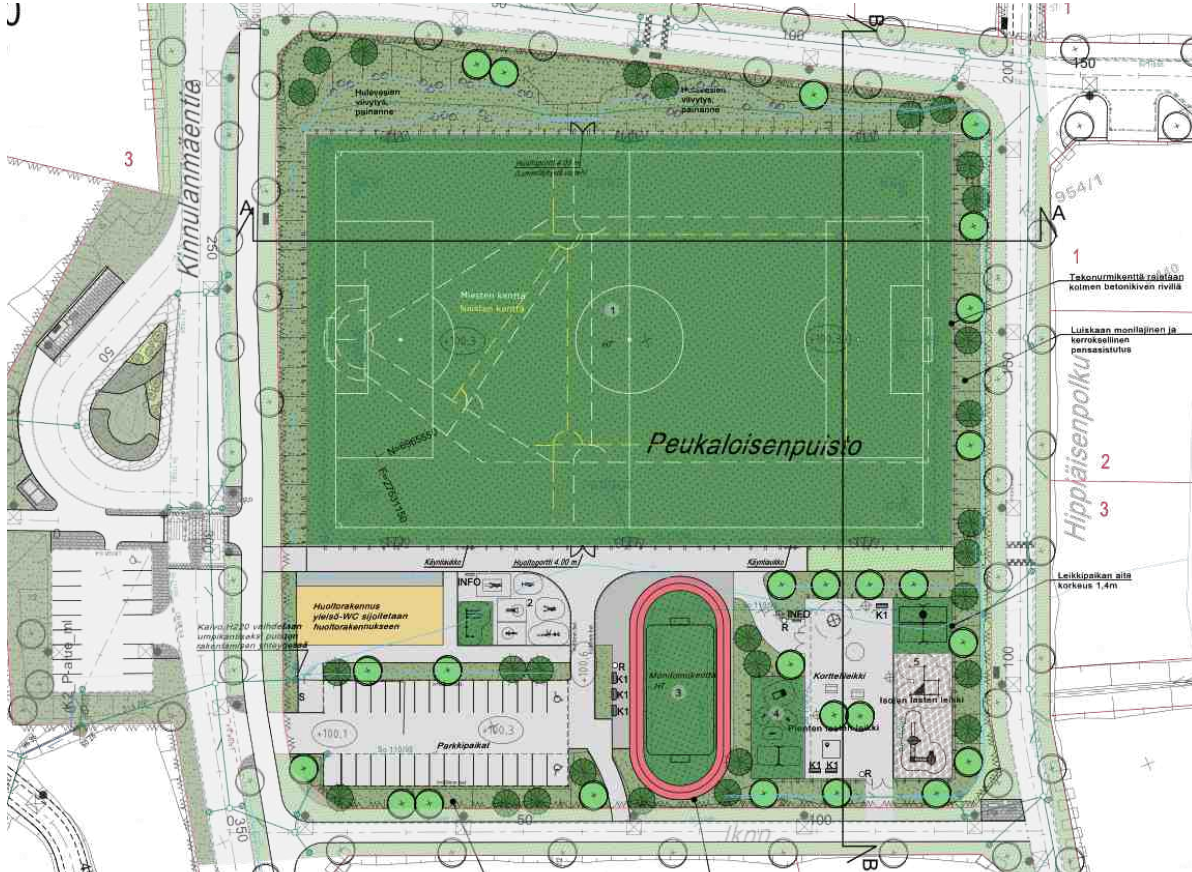
Kuva 7. Kunnallistekniikan liittymät tontille: sähköliittymät, vesi- ja viemäri liittymät.

8.5 Pihan järjestelyt

Ulkotilat ja piha-alueet jäsenetään saatto-, huoltoliikenne- ja paikoitusalueiksi liikenneväylineen sekä päiväkodin aidatuksi leikkipihaksi. Pihan huolto- ja saattoliikenne suunnitellaan siten, että liikkuminen pihalla on turvallista niin jalan, pyörällä kuin autollakin. Pintamateriaaleina käytetään liikennöitävillä alueilla asfalttia ja betonikiveystä.

8.6 Peukaloisenpuisto

Kevyen liikenteen väylä erottaa päiväkotitontin sen pohjoispuolella olevasta Peukaloisenpuistosta. Päiväkotiryhmät käyttävät peukaloisenpuiston puisto- ja liikunta-alueita päivittäin. Puiston ja päiväkodin leikkipihan välille järjestetään sujuva kävely-yhteys.



Kuva 7. Peukaloisenpuistossa on mm. jalkapallo- ja monitoimikentät, paikoitustilaa sekä leikkialueet isoille ja pienille lapsille.

8.7 Paikoitus ja liikenneyhteydet

Autopaikkoja tarvitaan asemakaavan vaatimuksen mukaan 21 kpl (1 ap/100 kem²). Määrä on kokemusten mukaan päiväkotikäyttöön alhainen. Arvion mukaan kuitenkin vain puolet asiakkaista tulee paikalle omalla autolla, jolloin autopaikkatarve on pienempi kuin normaalisti, mutta toisaalta henkilökunta saapuu pääosin omalla autolla.

Autopaikkoja pyritään sijoittamaan tontille vähintään 24 kpl seuraavasti:

- asiakkaille 10 ap
- henkilöstölle 14 ap

Näistä 1 autopaikka on esteetön, ja se voi olla sekä henkilöstön että asiakkaiden käytössä. Myös osa muista autopaikoista voi olla sekä asiakkaiden että henkilöstön yhteiskäytössä.

Autopaikkoja varataan henkilöstön yksinkäyttöön kilvellä tarpeen mukaisesti. Henkilöstölle osoitetut autopaikat varustetaan lämmitystolpin, jotka voivat olla myös "älytolppia", joihin voidaan ohjelmoida myös sähköautojen lataus. Henkilökunnan paikoissa tulee kuitenkin olla 1-2 sähköautolle latausmahdollisuus asetusta noudattaen.

Lisäksi asiakkaiden on mahdollista tarvittaessa käyttää puiston/urheilualueen autopaikkoja.

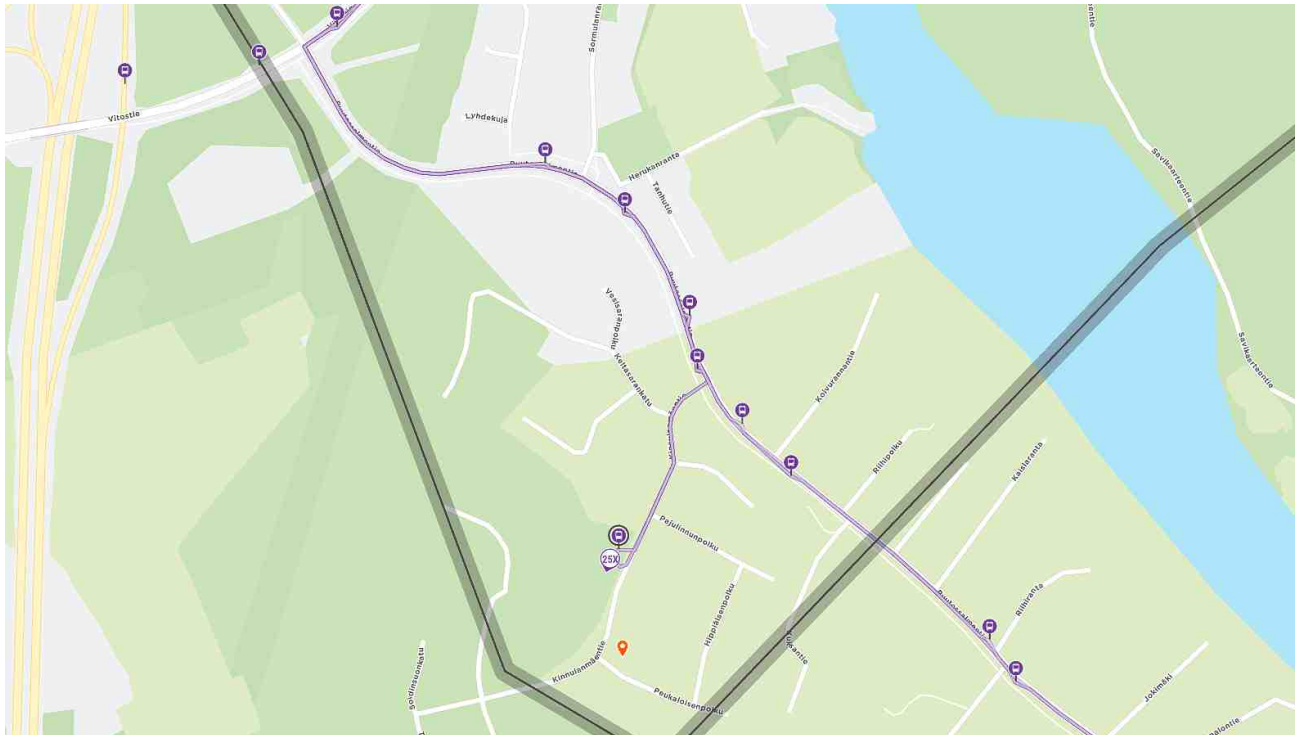
Saattopaikkojen suunnittelussa tulee erityistä huomiota kiinnittää turvallisuuteen ja pyrkiä erottamaan ajoneuvo- ja jalankulkuliikenne toisistaan. Huoltoliikenne erotetaan muusta liikenteestä niin, ettei siitä ole vaaraa asiakkaille.

Pyöräpaikoitus järjestetään seuraavasti:

- asiakkaille vähintään 6 pp; näistä paikoista vähintään puolet tulee olla katettuja, 1 paikka mitoitetaan peräkärryllisiä pyöriä palveleviksi
- henkilökunnalle 1 pyöräpaikka kolmea työntekijää kohden: vähintään 8 pp; kaikkien paikkojen tulee olla katettuja.

Pyöräpaikat sijoitetaan sisään tuloreitin varteen sisäänkäyntien lähelle. Pyöräpaikat voidaan sijoittaa vaunukatoksen yhteyteen osin tai kokonaan. Henkilöstön pyöräpaikat voivat sijaita erillään huoltosisäänkäynnin yhteydessä joko osin tai kokonaan, tai ne voivat olla samassa asiakaspaikkojen kanssa. Kaikkien pyöräpaikkojen tulee tarjota runkolukitusmahdollisuus.

Julkinen liikenne: Puutossalmentielle ja Kinnulanmäentielle kulkevat linjat 25 ja 25X (Savilahti–Keskusta) kaksi kertaa tunnissa.



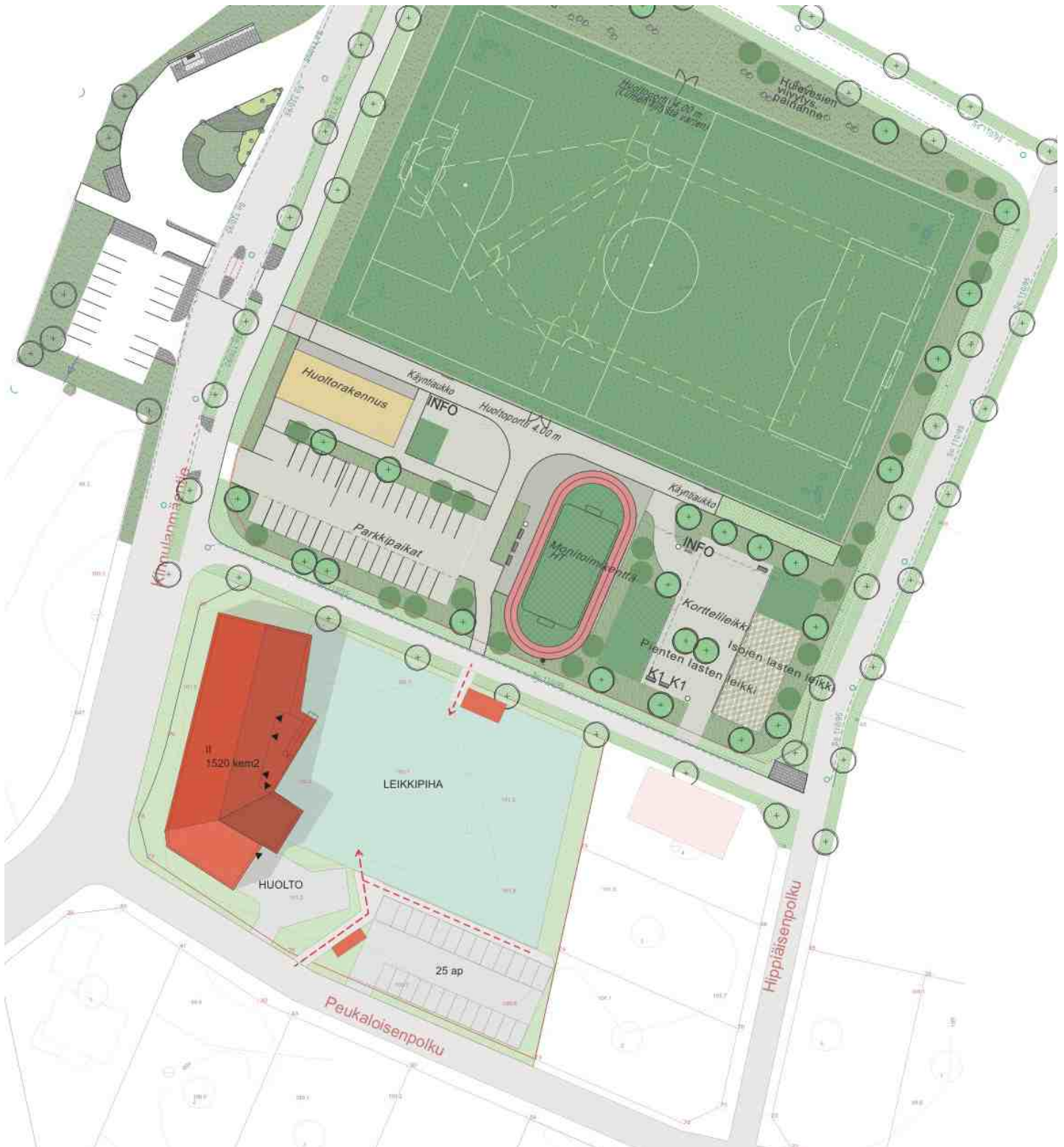
Kuva 7. Aluetta palvelevat bussilinjat.

8.8 Rakennettavuus

Arkkitehtisuunnittelussa huomioitavia asioita:

- rakennuksen julkinen luonne
- sopeutuminen korttelin ja kaupunginosan ilmeeseen
- viereinen puistoalue liikuntatoimintoinen.

Tontin ahtauden vuoksi toteutussuunnittelussa tulee tutkia myös kaksikerroksinen ratkaisu, minkä kaava myös sallii. Rakennus pyritään rakentamaan rakentamistapaohje huomioiden osin tai kokonaan puurakenteisena, mikä sopii hyvin paikalliseen ympäristöön.



Kuva 9. Alustava tontinkäyttösuunnitelma, joka esittää päiväkotirakennuksen sijainnin tontilla ja liittymisen Peukaloisen puistoon. Leikkipihan koko on luonnoksessa noin 2200 m².

9 HANKEJUOKSUTUS JA VÄISTÖTILAT

Koska päiväkotirakennus on uudisrakennus uudella alueella, ei varsinaista juoksutusta tarvitse suunnitella. Myöskään väistötiloja ei tarvita.

10 HANKEKUSTANNUKSET

10.1 Hankkeen kokonaiskustannukset

10.1.1 Tavoitehinta-arvio

Tavoitehinalaskelman mukaiset perustamiskustannukset on esitetty seuraavassa taulukossa.

Taulukko 2. Tavoitehinalaskelman mukainen perustamiskustannus.

bruttopinta-ala brm ²	€/brm ² , alv 0 %	investointi €, alv 0
1630	3 648	5 676 000

Pääryhmittäinen tarkempi laskelma löytyy liitteenä olevasta tavoitehinalaskelmasta *PK Hiltulanlahti 3 Tavoitehinta-arvio ja tilaluettelo 02012025.pdf* ja *PK Hiltulanlahti 3 Kustannuslaskelman yhteenveto päivitys 02012025.pdf*

10.1.2 Prosenttitaide

Kuopion kaupungin arkkitehtuuripoliittisen ohjelman mukaisesti kaupungin julkisissa rakennushankkeissa noudatetaan prosenttitaideperiaatetta, jossa prosenttiosuus kohteen rakennusbudjetista varataan kohteeseen toteutettavalle tai hankittavalle taiteelle. Varaus prosenttitaiteelle on huomioitu tavoitehinta-arviossa (toimintavarustus) ja on 54 000 € alv 0 %.

Prosenttitaide pyritään suunnittelemaan ja toteuttamaan muun rakentamisen aikataulussa. Hankittava tai toteutettava teos voi olla ulko- tai sisätiloissa, se voi olla rakennukseen integroitu tai piharakentamisen yhteydessä toteutettu, tai se voidaan jakaa lasten ja henkilöstön tiloihin sijoittaviksi.

10.1.3 Muut hankkeeseen liittyvät kustannukset

Hankkeeseen ei liity muita kustannuksia.

10.2 Rahoitus- ja hankintavaihtoehtojen vertailu

Hanke voidaan toteuttaa joko kaupungin omana investointihankkeena tai vuokra- tai elinkaarimallin mukaisena. Vaihtoehtojen pääperiaatteet on esitetty seuraavassa.

Investointimallissa kohde toteutetaan kaupungin omana investointihankkeena, jossa suunnittelu ja urakointi kilpailutetaan erikseen tai toteutetaan yhteistoiminnallisena KVR- eli kokonaisvastuu-urakkana. Kuopion Tilapalvelut huolehtii rakennuksen kunnosta- ja ylläpidosta sekä vuokraa tilat käyttäjälle (palvelualueelle).

Toiminnan mahdollisesti päättyessä kiinteistön haltija joko myy kiinteistön tai hankkii purkuluvan ja poistaa kiinteistöltä rakennuksen/rakennukset ja rakennelmat sekä tasaa tontin purkuluvan edellyttämään tasoon.

Vuokramallissa ulkopuolinen investori toteuttaa rakennuksen perustuksineen ja piha-alueineen pitkällä, pääsääntöisesti noin 15–25 vuoden vuokra-ajalla, ja Kuopion Tilapalvelut vuokraa ne edelleen käyttäjälle. Investori hankkii kohteelle rahoituksen tai toimii itse rahoittajana. Investori joko omistaa tai vuokraa tarvittavan tontin tai määräalan. Sopimukseen ei kuulu lunastusta eikä jäännösarvoa.

Kuopion kaupunki maksaa tiloista pääomavuokraa investorille. Tilojen ylläpidosta voidaan sopia erikseen.

Vuokrasopimuksen päättyessä investori hankkii purkuluvan ja poistaa kiinteistöltä rakennuksen/rakennukset ja rakennelmat sekä tasaa tontin purkuluvan edellyttämään tasoon. Tontin ja rakennuksen jatkokäytöstä voidaan myös sopia erikseen.

Elinkaarimalli soveltuu parhaiten suurten rakennushankkeiden hankintamalliksi. Tässä hankesuunnitelmassa kuvattu päiväkotihanke on liian pieni, jotta elinkaarimallissa tavoitellut edut ja säästöt voisivat toteutua.

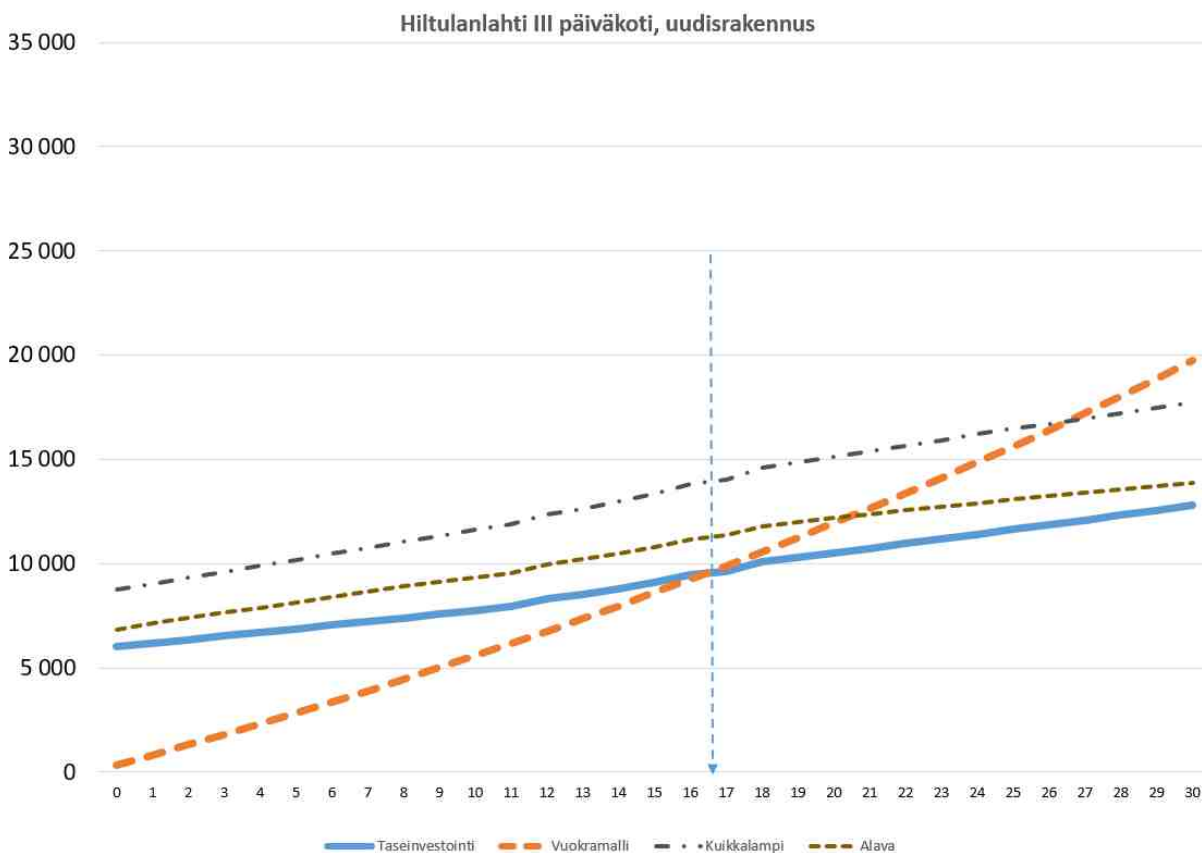
10.3 Valittu tilahankintamalli

Pyörön päiväkodin tilahankintamalliksi esitetään **investointimallia**.

Perusteluna investoinnille on alustavien laskelmien mukaan kokonaisedullisin tilakustannustaso pitkällä aikavälillä. Hankesuunnitelman mukainen kuusiryhmäinen päiväkotitoimitus on kaupungin päiväkotihankkeena pitkäaikainen ja se tulee sijoittamaan valitulla paikalla koko rakennuksen elinkaaren.

Hanke kilpailutetaan avoimella menettelyllä.

Seuraavassa taulukossa on kuvattu Peukaloisen päiväkotirakennusta investointi- ja vuokramalleina. Vertailun vuoksi taulukoihin on otettu samoin kuusiryhmäinen Alavan päiväkotitoimitus ja kaksi ryhmää pienempi Kuikkalammen päiväkotitoimitus. Kuvaajista nähdään, että investointimalli tulee kaupungille edullisemmaksi 16 vuoden kohdalla. Rakennuksen investoinnin kuoletusaikana on käytetty 30 vuotta. Rakennuksen käyttöikä on kuoletusaikaa huomattavasti pidempi.



Taulukko 4. Hankintamallivertailu päiväkodista, vertailukohteena Kuikkalammen ja Alavan päiväkodit. Oman taseen hanke on kaupunkitasoisesti edullisempi n. 16,5 vuoden jälkeen. 30 vuoden kuoletusajan arvioidut kustannukset taseinvestoinnissa ovat 12,8 Meur ja vuokrahankkeessa 19,7 Meur perustuen 2 % inflaatioon ja normaalitasoa olevaan 3 % vuokrien korotusprosenttiin.

10.4 Käyttäjähankinnat

Päiväkoti varustetaan pääasiassa uusilla oppilas- ja toimistokalusteilla, varusteilla ja opetusvälineillä (mm. AV-laitteistot), jotka tukevat juuri kyseistä käyttötarkoitusta ja edistävät varhaiskasvatuksen ja perusopetuksen pedagogisia tavoitteita. Käyttäjähankinnat esitetään laadittavassa dokumentissa *Toiminnalliset ja tekniset vaatimukset*.

Kasvun ja oppimisen palvelualueelle talousarviovalmistelussa vuosittain myönnettävä Koneet ja kalusto -investointimääräraha perustuu tulevan toimintakauden käyttäjähankintatarpeisiin. Hankkeen käyttäjähankintojen kustannusarvio on 130 000 euroa. Laskelma perustuu vuoden 2022 hintatasoon.

10.5 Käyttökustannukset

10.5.1 Tilakustannukset (vuokra- ja ylläpitokustannukset)

Seuraavassa taulukossa esitetään arvioidut tilakustannukset.

Taulukko 3. Arvioidut tilakustannukset investointihankkeena.

Pääomakustannus			ylläpitokustannus			yhteensä		
€/v	€/kk	€/m ² /kk	€/v	€/kk	€/m ² /kk	€/v	€/kk	€/m ² /kk
420 626	35 052	25,93	105 600	8 800	6,51	526 226	43 852	32,44

Taulukko 4. Vertailuna arvioidut tilakustannukset vuokramalliin perustuen. Tilakustannukset muuttuvat tulevina vuosina niin, että vuokramalli tulee lasketun 30 vuoden aikana 6,9 Meur kalliimmaksi. Huomattavaa on, että rakennuksen elinkaari on pidempi, joten ero kasvaa 30 vuoden jälkeen edelleen.

pääomakustannus			ylläpitokustannus			yhteensä		
€/v	€/kk	€/m ² /kk	€/v	€/kk	€/m ² /kk	€/v	€/kk	€/m ² /kk
342 000	28 500	17,50	135 000	11 250	8,32	477 000	39 750	25,82

10.5.2 Toiminnalliset kustannukset

Kustannukset muodostuvat pääasiassa henkilöstökuluista, jotka ovat noin 740 000 € vuodessa. Lisäksi ruokailuihin ja toiminnassa tarvittaviin materiaaleihin kuluu noin 10 500 € vuodessa.

11 AIKATAULU

Yhteistoiminnalliseen KVR-hankkeeseen perustuva tavoitteellinen aikataulu on esitetty *taulukossa 5*.

Aikataulua on nopeutettu alueella vallitsevan hoitopaikkavajauksen vuoksi. Tämän vuoksi myös kaupungin investointisuunnitelma vaatii muutoksia. Käytännössä Hiltulanlahti III ja Kaarenhovin päiväkotihankkeet vaihtavat suunnitelmassa paikkaa, jolloin tämä hankesuunnitelma toteutetaan ensin *taulukko 5:n* mukaisesti, ja Kaarenhovin päiväkoti vasta tämän jälkeen vuoden verran aiottua myöhemmin. Kaarenhovin kohdalla on käynnistetty asemakaavamuutosprosessi, mikä joka tapauksessa myöhästyttää ko. hanketta.

Taulukko 5. Hankkeen tavoitteellinen aikataulu yhteistoiminnallisena KVR-hankkeena.

Hankevaihe	Aikataulu
Hankesuunnitelma Kop-lautakunnassa	1/2025
Hankesuunnitelman hyväksyminen kaupunginhallituksessa	2/2025
Osallistumishakemukset	4/2025
Kilpailullinen neuvottelumenettely ja neuvottelut	5–8/2025
Urakkakilpailutus	8–9/2025
Lainvoimaisuus urakoitsijavalinnasta	9/2025
Toteutussuunnittelu-aika, rakennuslupahakemus	10–12/2025
Rakentamisen valmistelu	1–2/2026
Rakentamisen aloitus	3–4/2026
Rakennus valmis ja luovutetaan käyttäjälle	06/2027
Kalustus valmis ja käyttöönotto	08/2027

12 RISKIARVOINTI

12.1 Rakennushankkeen toteuttamiseen liittyvät riskit

Rakennushankkeeseen liittyviä riskejä on yleisesti kuvattu liitteessä *Rakennushankkeen_riskit.docx*. Tällä hetkellä yleinen riskitekijä on maailmantilanteesta johtuva rakennustarvikkeiden hintojen nousu, ja vaikka hinnat ovat tällä hetkellä melko stabiilit, niin edelleen kehitys on melko huonosti ennustettavissa.

Tässä hankesuunnitelmassa kuvattu toteutus ei sisällä erityisiä rakennuspaikasta, toteutusmuodosta tai toiminnasta johtuvia riskejä.

13 HANKETYÖRYHMÄN ESITYS

Hanketyöryhmä esittää, että tämän hankesuunnitelman mukaisesti rakennetaan osoitteeseen Peukaloisenpolku 2, 70870 Hiltulanlahti kuusiryhmäinen päiväkotirakennus investointi-hankkeena Kuopion kaupungin omaan taseeseen. Kilpailutuksessa tulee painottaa puun käyttöä, jolloin se seuraa Viksu Kuopio -ohjelmassa esitettyjä periaatteita.

Hanketyöryhmän puolesta

Seppo Niiranen

hankesuunnitteluarkkitehti
Kuopion Tilapalvelut

14 LIITTEET

PK Hiltulanlahti 3 Tilaohjelma_11112024.pdf

PK Hiltulanlahti 3 Tavoitehinta-arvio ja tilaluettelo 02012025.pdf

PK Hiltulanlahti 3 Kustannuslaskelman yhteenveto päivitys 02012025.pdf

Rakennushankkeen_riskit.pdf

15 VIITTEET

Asumisen rakentamisen eteneminen ja käyttöön otettavia alueita vuosina 2022–2026.

<http://publish.kuopio.fi/kokous/2021761973-3-2.PDF>

Kuopion arkkitehtuuripoliittinen ohjelma 2017 (23.10.2017).

https://www.kuopio.fi/uploads/2023/06/apoli_250x210_final_web.pdf

Kuopion kaupungin energiatehokkuussopimus. Kaupunginhallitus. Pöytäkirja 18.07.2016 Pykälä 213.

<http://publish.kuopio.fi/cgi/DREQUEST.PHP?page=meetingitem&id=2016361673-10>

Kuopion strategia vuoteen 2030. <https://www.kuopio.fi/strategia>

Viksu Kuopio -ohjelma (10.6.2024). https://www.kuopio.fi/uploads/2024/06/2024_viksu-kuopio-ohjelma_final.pdf

Kuopion luonnon monimuotoisuuden turvaamisen toimintaohjelma 2024–2030.

<https://www.kuopio.fi/uploads/2024/06/lumo-kuopio-web-final.pdf>

Kuopion hakemus Kiertotalouden edelläkävijäkaupungiksi. Kaupunginhallitus. Pöytäkirja 11.09.2017/Pykälä 96.

<http://publish.kuopio.fi/cgi/DREQUEST.PHP?page=meetingitem&id=2017438945-3>

Kuopion kaupungin päiväkotikonsepti 2024.

<https://www.kuopio.fi/uploads/2024/11/kuopion-paivakotikonsepti-2024.pdf>

Avoin varhaiskasvatustoiminta. <https://www.kuopio.fi/avoimet-paivakodit-ja-kerhot>

Ympäristöministeriön asetus rakennusten paloturvallisuudesta.

<https://finlex.fi/fi/laki/ajantasa/2017/20170848>