



## **Hiltulanlahti III päiväkoti "Peukaloinen"**

Hankesuunnitelma 10.3.2025

Kuopion kaupunki  
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.....	5
3.1	Toiminnalliset tavoitteet.....	5
3.2	Rakennukselle asetetut tavoitteet.....	5
3.3	Kokovaihtoehdot .....	6
4	NYKYTILANTEEN KUVAUS.....	7
4.1	Toimintojen nykytilanteen kuvaus.....	7
4.2	Yksityinen päiväkotitarjonta .....	8
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.....	9
6.1	Tilapaikkatavoite .....	9
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.....	12
8	RAKENNUSPAIKAN TIEDOT .....	12
8.1	Kaavatilanne .....	12
8.2	Melu ja ilmanlaatu.....	14
8.3	Rakennuspaikan pohjaolosuhteet.....	14
8.4	Liittymät .....	14
8.5	Pihan järjestelyt .....	15
8.6	Peukaloisenpuisto.....	15
8.7	Paikoitus ja liikenneyhteydät.....	15
8.8	Rakennettavuus.....	17
9	HANKEJUOKSUTUS JA VÄISTÖTILAT.....	18
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	Siirtokelpoinen päiväkotirakennus.....	19
10.4	Valittu tilahankintamalli .....	19
10.5	Käyttäjähankinnat .....	20
10.6	Käyttökustannukset.....	20
10.6.1	Tilakustannukset (vuokra- ja ylläpitokustannukset) .....	20
10.6.2	Toiminnalliset kustannukset.....	21
10.7	Kustannushyötyanalyysi.....	21
11	AIKATAULU .....	21
12	RISKIARVOINTI.....	22
12.1	Rakennushankkeen toteuttamiseen liittyvät riskit.....	22
13	HANKETYÖRYHMÄN ESITYS.....	23
14	LIITTEET .....	23
15	VIITTEET .....	23

## 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 kasvualueista. 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 tulevina 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 päiväkoti. 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 lisätilararve. 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 kestävyyttä 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 laatuvarvioinnissa 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 latvuspeittävyyttä kasvatetaan
- vähentää lämpösaarekkelmiötä 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 kävelen, pyöräillen ja joukkoliikenteellä.

## 3 TAVOITTEET

### 3.1 Toiminnalliset tavoitteet

Varhaiskasvatustilain mukaisesti kaikilla lapsilla on oikeus varhaiskasvatukseen.

Varhaiskasvatustilain (2022) ja paikallisen varhaiskasvatustilain (2022) mukaan varhaiskasvatuksen tavoitteena on edistää jokaisen lapsen iän ja kehityksen mukaista kokonaisvaltaista kasvua, terveyttä ja hyvinvointia. Laki edellyttää, että varhaiskasvatuksen 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 leikkipihan 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 nurmikäntät sekä päällysteet turva-alustoineen muodostavat tärkeän osan ulkotilojen käytettävyydestä ja viihtyisyydestä. Nurmikoita ja luonnonpintoja suositetaan 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 läjityspaikat.

Sekä rakennuksen että oleskelualueiden aurinkosuojuukseen 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 laatuarvioinnissa puurakentamista ja edistää resurssiivisaita 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 päiväkotikoti 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

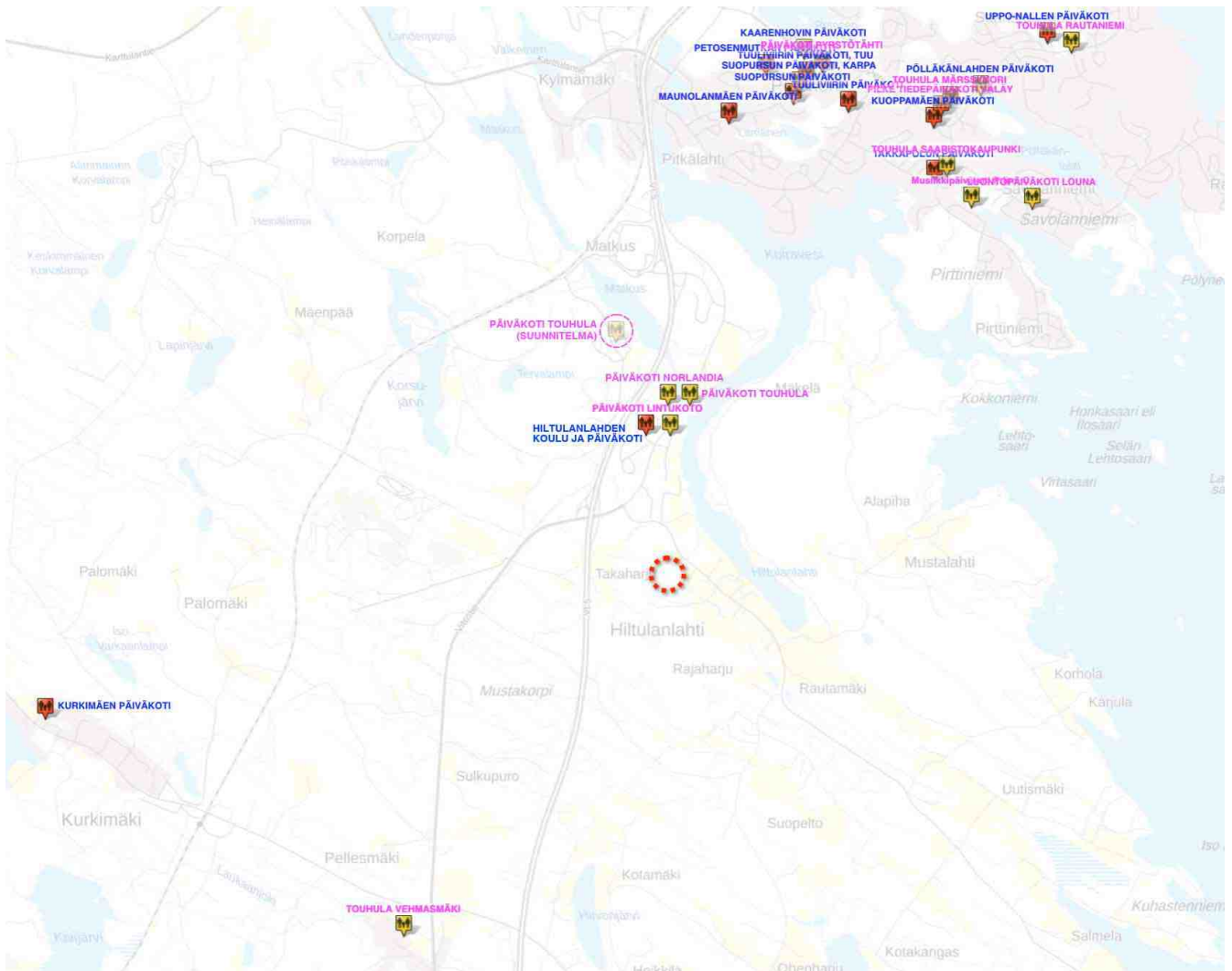
### 4.1 Toimintojen nykytilanteen kuvaus

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 akutteja 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 (violettit), ml. Leinikinkadulle suunniteltu yksityinen päiväkotit. Hanksuunnitelman päiväkotit sijoittuu punaisen katkoviivaympyrän alueelle.**



## 4.2 Yksityinen päiväkotitarjonta

Tarkastelualueella toimivat alueen pohjoislaidalla Norlandian Lintukoto ja Sudenmarja sekä Touhula Hiltulanlahti. Eteläpuolella kauempana sijaitsee Touhula Vehmasmäki (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 päiväkotitoiminta, jossa on viisi ryhmää (100 lasta), joista viides on kahden kasvattajan ohjaama pienempi ryhmä, jolla on käytössään vain yksi ryhmätila. Esiopetusta 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 rakentamiseksi.

Lähimmät muut kaupungin päiväkodit ovat Kurkimäen päiväkotitoiminta (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. metsäesiopetustoiminta otetaan huomioon toiminnallisessa suunnittelussa.

### 5.1 Avoin päiväkotitoiminta ja kerhotoiminta

Hiltulanlahden päiväkotitoimintaan 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 iltakäyttöä varten ja niihin päästään oman sisäänkäynnin kautta.

### 5.2 Yhteisruokailu

Päiväkotitoimintaan 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 päiväkotito on valmistumassa tammikuussa 2026. Päiväkotito 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.**

Päiväkotito	Lasten määrä / tilapaikat		Henkilökunta (kasvattajat)*	
	Nykytila	Tavoite	Nykytila	Tavoite
Hiltulalanlahden päiväkotito (koulu)	100 varhaiskasvatuksessa 78 esiopetuksessa	21 varhaiskasvatuksessa 78 esiopetuksessa (perusopetukselle siirtyy 79 paikkaa)	18 (+ 12 esiopetuksen henkilöstö)	13
Peukaloisen päiväkotito	–	102	–	23, mitoituksen mukainen henkilöstö
<b>YHTEENSÄ</b>	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** brm<sup>2</sup>, josta kylmää varastoa/jätetilaa on 58 brm<sup>2</sup>. Hankkeeseen käytetty kerrosala on noin **1520** kem<sup>2</sup>. Rakennukselle toteutuu väestönsuojanrakentamiselvoite.

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 sosiaalityilat, 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

Leikki- ja leikkipiha kokotavoite on vähintään 2040 m<sup>2</sup> (20 m<sup>2</sup>/tilapaikka), josta voidaan perustelluista syistä tinkiä, kuitenkin niin, että vähimmäiskoko on 1530 m<sup>2</sup> (15 m<sup>2</sup>/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 liikenneyhteydet*.

## 7 SIJOITUSVAIHTOEHDOT

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

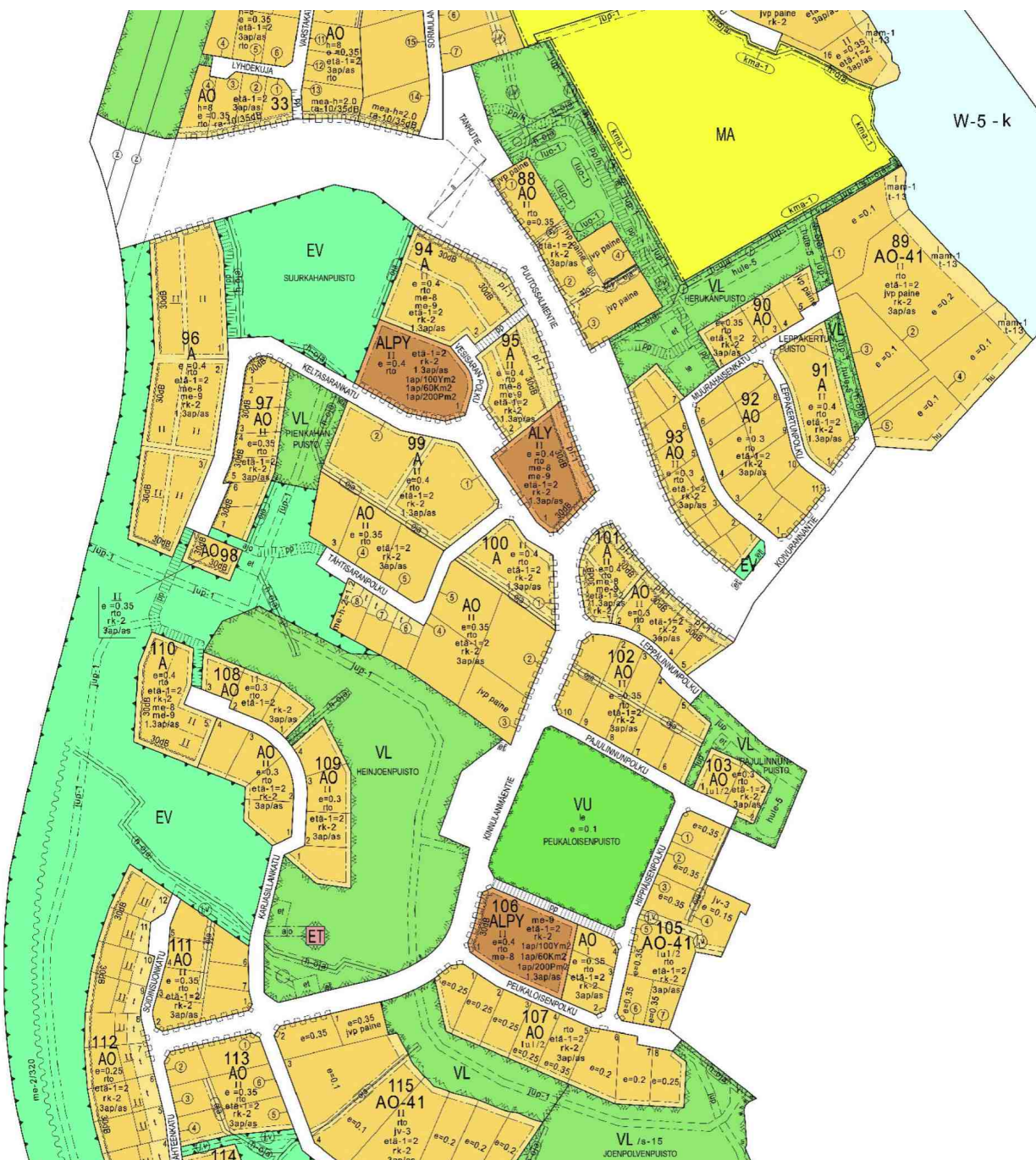
- Kortteli 94 tontti 1 (Keltasarankatu), n. 5183 m<sup>2</sup> / RO n. 2073 kem<sup>2</sup> ALPY (asuin-, liike-, toimisto-, palvelu- ja yleisten rakennusten korttelialue); palveluverkostoryhmä piti sijaintia parhaana
- Kortteli 95 tontti 1 (Keltasarankatu), n. 4928 m<sup>2</sup> / RO n. 1971 kem<sup>2</sup> ALY (asuin-, liike- ja toimistorakennusten sekä yleisten rakennusten korttelialue);

- Kortteli 106 tontti 1 (Peukaloisenpolku 2), n. 5086 m<sup>2</sup> / RO 2034,5 kem<sup>2</sup> 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 päiväkoti*.

## 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 m<sup>2</sup>
- rakennusoikeus 2030 kem<sup>2</sup>.



**Kuva 3. Ilmakuva rakennuspaikasta ja sen ympäristöstä.**

### 8.1 Kaavatilanne

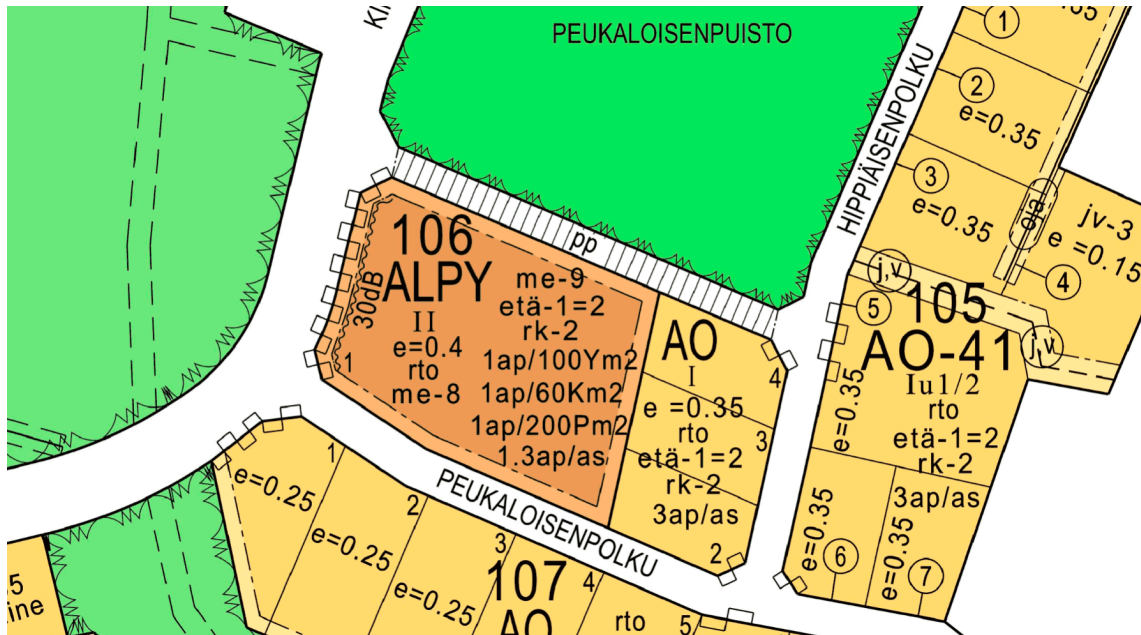
Alueen asemakaava on vuodelta 2021. Tontin asemakaavamerkintä on ALPY, asuin-, liike-, toimisto-, palvelu- ja yleisten rakennusten korttelialue. Kaava sallii päiväkotirakennuksen. Kerrosluku on rajoitettu kahteen. Tontin rakennusoikeus on noin 2030 kem<sup>2</sup> (e=0,4). Ajoneuvoliittymiä tontille 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.

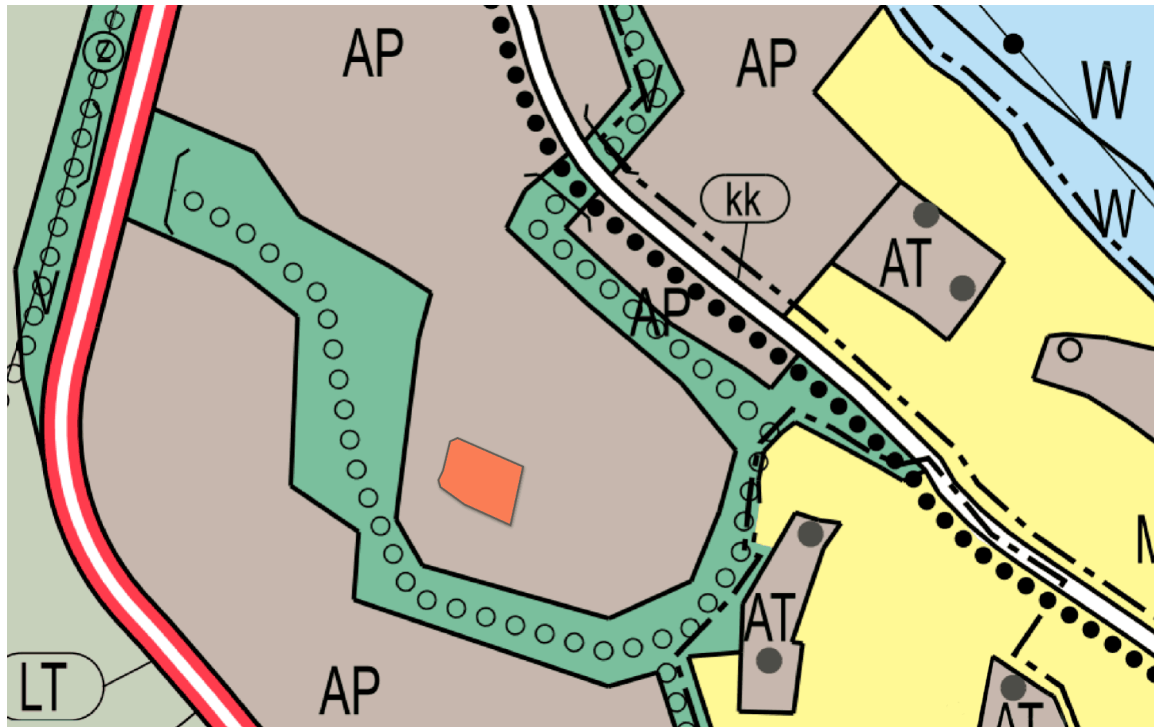
Lähialueille on osoitettu asuinrakentamista (AO) tehokkuudella 0,2–0,35, osin kaksikerroksisena tai ullakkotiloja hyödyntäen. Heti päiväkodin pohjoispuolella on Peukaloisenpuisto, johon suunnitellaan liikuntatoimintoja ja korttelileikkipaikkaa, ja vastapäätä Kinnulanmäentien toisella puolella Heinjoenpuisto.

Autopaikkoja asemakaava määrää 1 ap/100 m<sup>2</sup> 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.

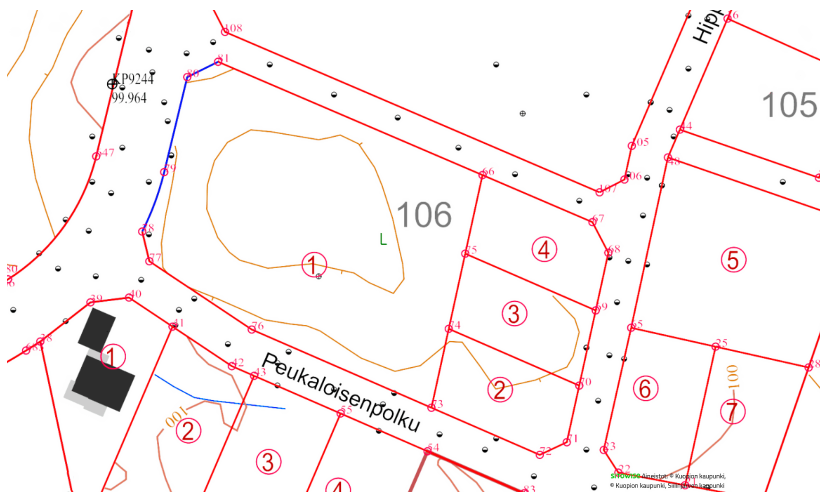
## 8.2 Melu ja ilmanlaatu

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 leikkipiha 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 (NO<sub>2</sub> ja PM<sub>10</sub> alle 20 µg/m<sup>3</sup> ja PM<sub>2,5</sub> 10–15 µg/m<sup>3</sup>), ja tulee 2035 ennusteen mukaan jopa paranemaan (PM<sub>2,5</sub> alle 10 µg/m<sup>3</sup>).

## 8.3 Rakennuspaikan pohjaolosuhteet

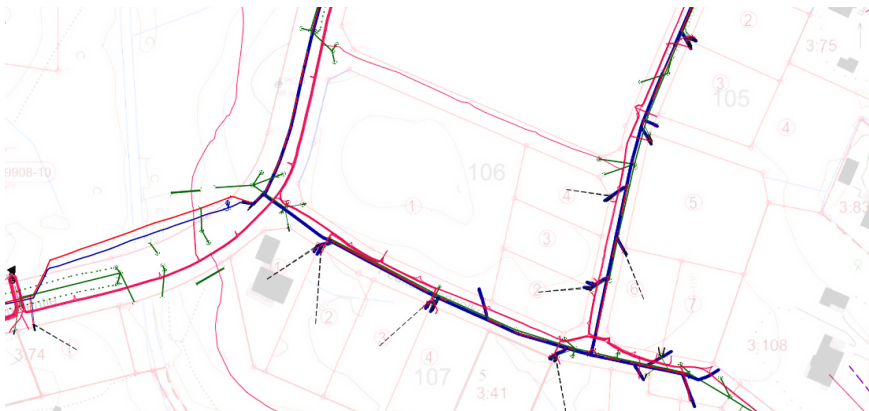
Rakennuspaikan ympäristössä tiealueella on tehty kairauksia, jotka ovat päättyneet kiveen tai kallioon 1–3 metrin syvyydessä. Maaperä on hiekkamoreenia ja soveltuu hyvin rakentamiseen.



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 jäsennetään saatto-, huoltoliikenne- ja paikoitusalueiksi liikenneväylälineen 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 saapuneen 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.

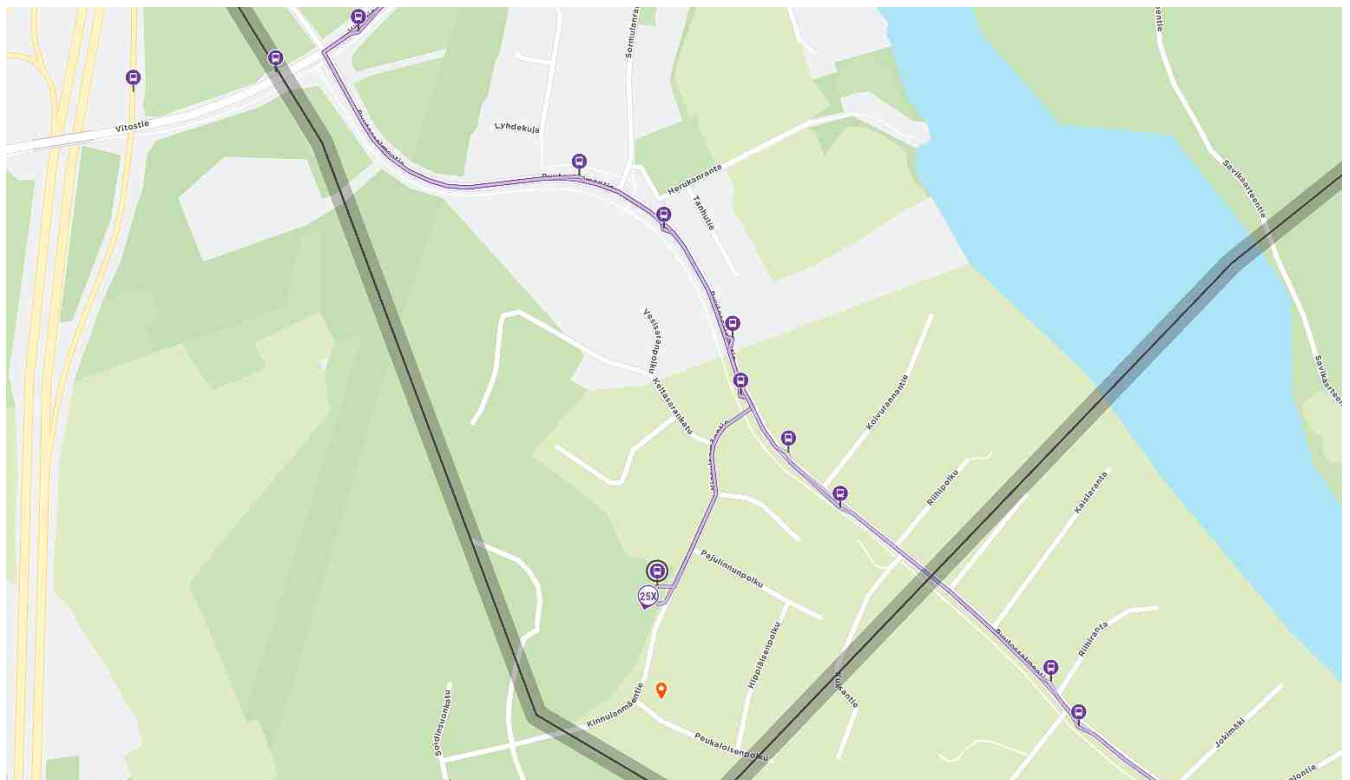
Saattopaikkojen suunnittelussa tulee erityistä huomiota kiinnittää turvallisuuteen ja pyrkiä erottamaan ajoneuvo- ja jalankululiikenne toisistaan. Huolto liikenne erotetaan muusta liikenteestä niin, ettei siitä ole vaaraa asiakkaille.

**Pyöräpaikoitus** järjestetään seuraavasti:

- asiakkaille vähintään 6 pp; näistä paikoista vähintään puolet tulee olla katettuja, 1 paikka mitoitetaan peräkärreilläisiä 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:** Puutossalmenttiellä ja Kinnulanmäenttiellä kulkevat linjat 25 ja 25X (Savilahti–Keskusta) kaksi kertaa tunnissa.



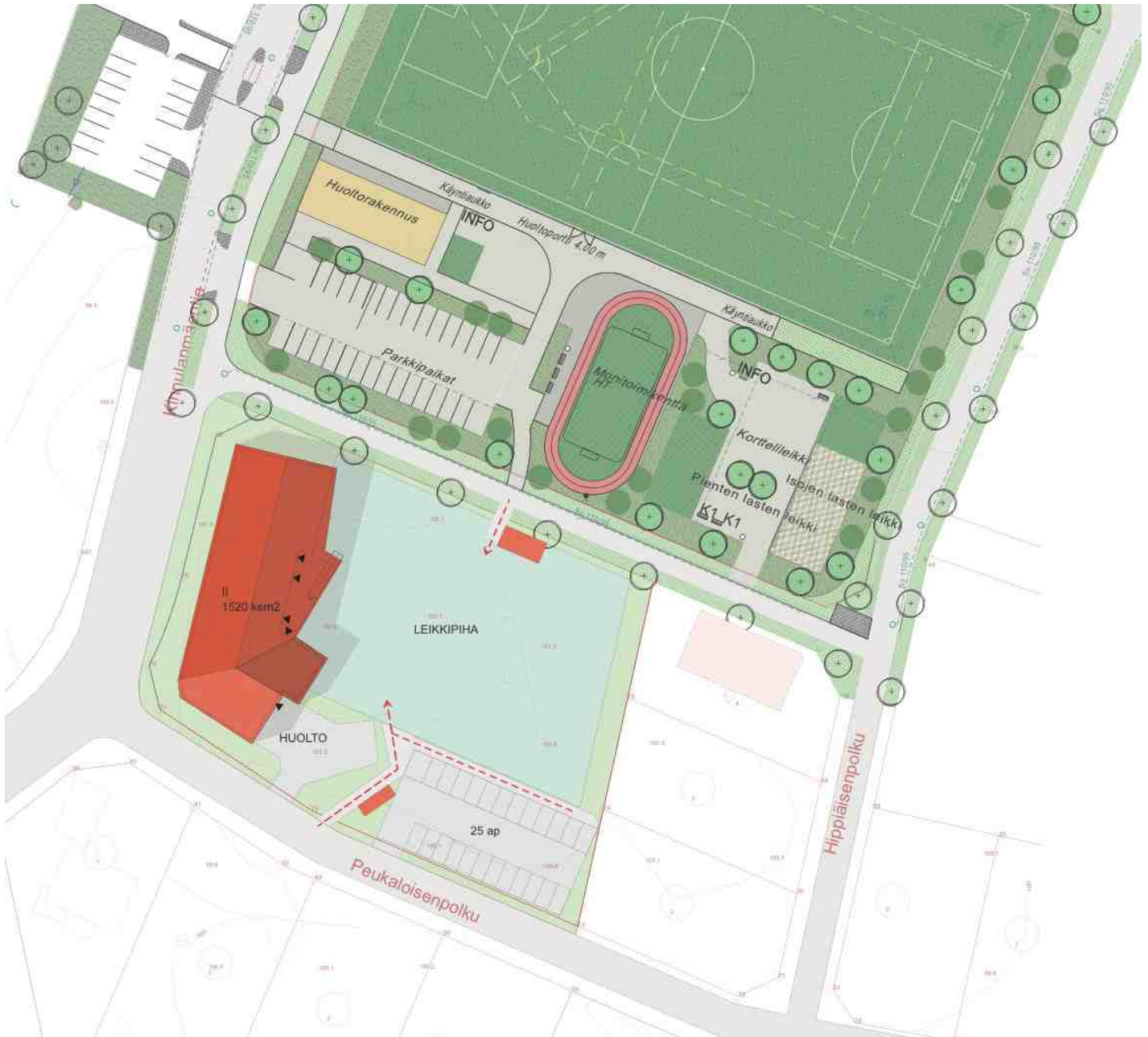
**Kuva 7. Aluetta palvelevat bussilinjat.**

## 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 Peukalaisen puistoon. Leikki-pihan koko on luonnoksessa noin 2200 m<sup>2</sup>.**

## 9 HANKEJUOKSUTUS JA VÄISTÖTILAT

Koska päiväkotiki on uudisrakennus uudella alueella, ei varsinaista juoksu- tusta tarvitse suunnitella. Myöskään väistötiloja ei tarvita.

## 10 HANKEKUSTANNUKSET

### 10.1 Hankkeen kokonaiskustannukset

#### 10.1.1 Tavoitehinta-arvio

Tavoitehinta- laskelman mukaiset perustamiskustannukset on esitetty seuraavassa taulukossa.

**Taulukko 2. Tavoitehinta- laskelman mukainen perustamiskustannus.**

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

Pääryhmittäinen tarkempi laskelma löytyy liitteenä olevasta tavoitehinta- laskelmasta *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- taiteita 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 Siirtokelpoinen päiväkotirakennus

Kasvun ja oppimisen lautakunnan pyynnöstä hanketyöryhmä tarkasteli myös siirtokelpoisen päiväkotirakennuksen toteutusedellytyksiä. Tilapalveluiden rakennuttamispäällikkö Marko Väätäinen ja asiakkuuspäällikkö Simo Hiltunen esittivät selvityksen Kasvun ja oppimisen lautakunnan kokouksessa 18.2.2025.

Hanketyöryhmä toteaa, ettei kyseisellä alueella ole tarvetta siirtokelpoisuudelle, koska on nähtävissä käyttötarpeen jatkuvan koko rakennuksen elinkaaren ajan. Siirtokelpoisuuden toteuttaminen myös lisää rakentamiskustannuksia ja siirtokelpoisuuden tekninen toteutus myös lyhentää rakennuksen käyttökelpoista elinkaarta ja pahimmillaan tuo terveydellisiä riskejä käyttäjille. Hanketyöryhmä esittää, että rakennus toteutetaan tavanomaisena pysyvänä rakennuksena.

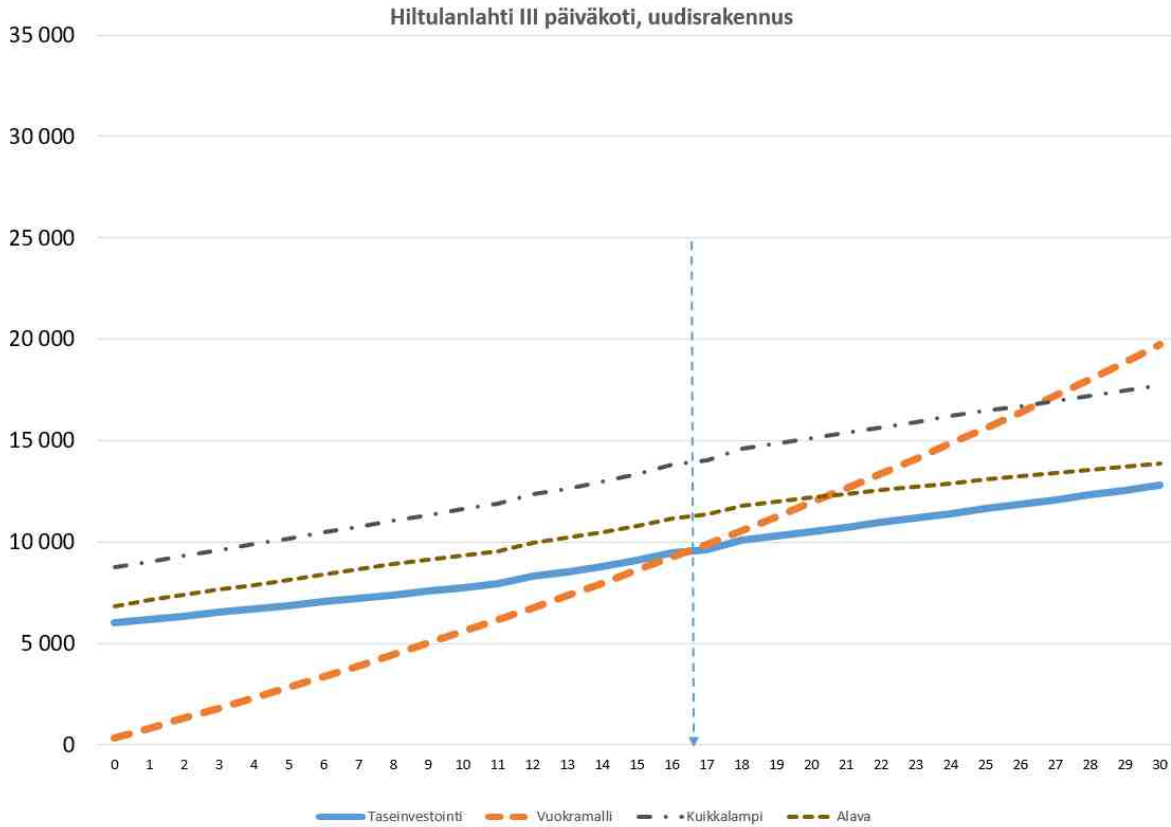
### 10.4 Valittu tilahankintamalli

Hiltulanlahti III päiväkodin tilahankintamalliksi esitetään **investointimallia**.

Perusteluna investoinnille on alustavien laskelmien mukaan kokonaisedullisin tilakustannustaso pitkällä aikavälillä. Hankesuunnitelman mukainen kuusiryhmäinen päiväkoti on kaupungin päiväkotihankkeena pitkäaikainen ja se tulee sijaitsemaan 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 päiväkoti ja kaksi ryhmää pienempi Kuikkalammen päiväkoti. 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.**

### 10.5 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.

### 10.6 Käyttökustannukset

#### 10.6.1 Tilakustannukset (vuokra- ja ylläpitokustannukset)

Seuraavassa taulukossa esitetään arvioidut tilakustannukset.

**Taulukko 3. Arvioidut tilakustannukset investointihankkeena.**

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

### 10.6.2 Toiminnalliset kustannukset

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

### 10.7 Kustannushyötyanalyysi

Palvelualue on todennut alueella tarpeen lisätä varhaiskasvatuksen palveluita. Tarve johtuu osin Hiltulanlahti III alueen uudisrakentamisesta (ks. 2.2 *Asuntotuotanto ja väestöennusteet*) ja osin olemassa olevien palveluiden (Hiltulanlahden koulun vaka-palvelut + yksityiset palvelut) alimitoituksesta (ks. 4. *Nykytilanteen kuvaus*). Hankkeen seurauksena olemassa olevia kiinteistöjä ja palveluita ei poisteta, vaan uudet palvelut vastaavat uuteen kasvavaan päivähoitotarpeeseen. Lisäksi Hiltulanlahden koululla perusopetuksen tiloissa olevia varhaiskasvatuksen toimintoja siirtyy lähivuosina omiin tiloihinsa koulun oppilasmäärän kasvaessa.

Hanketyöryhmä on todennut tämän hankesuunnitelman mukaisen päiväkotirakennushankkeen olevan kustannustehokkain tapa tuottaa alueella tarvittavat varhaiskasvatuksen palvelut. Palvelutarpeen on myös todettu olevan väestöennusteiden valossa jatkuvaa, joten normaali-muotoisen pysyvän päiväkodin voi todeta olevan toimivin ja kustannustehokkain ratkaisu. Hankkeessa on myös vältetty ylikapasiteetin rakentamista väestöennusteen mahdollisen virhemarginaalin vuoksi, ja alueella säilyykin hyvät mahdollisuudet toteuttaa varhaiskasvatus-palveluita myös yksityisin palveluin. Päiväkodin tontin koko rajoittaa myös suuremman päiväkodin rakentamista alueelle.

Hanke noudattaa Kuopion talousarviota 2025 ja taloussuunnitelmaa 2025–2028 (Kaupunginvaltuusto 16.12.2024 § 102) sillä erotuksella, että hanke vaihtaa talousarviossa paikkaa Kaarenhovin päiväkodin hankkeen kanssa. Hankkeille on merkitty sama euromääräinen kustannus, joten talousarvion loppusumma säilyy samana.

Hankkeen investointikustannukset on esitetty *taulukossa 2*, käytön kustannukset tilakustannukset *taulukossa 3* ja toiminnalliset kustannukset *kohdassa 10.6.2*. Toiminnallisia kustannuksia voidaan osin katsoa siirtyvän Hiltulanlahden koululta uuteen päiväkotiin.

## 11 AIKATAULU

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

Aikataulua on nopeutettu alueella vallitsevan hoitopaikkavajauksen vuoksi. Tämän vuoksi kaupungin talousarvioon haetaan muutosta, jossa Hiltulanlahti III ja Kaarenhovin päiväkotihankkeet vaihtavat aikataulussa paikkaa. Tällöin tämä hankesuunnitelma toteutetaan ensin *taulukko 5:n* mukaisesti, ja Kaarenhovin päiväkotin vasta tämän jälkeen vuoden verran aiottua myöhemmin. Kaarenhovin kohdalla on käynnistetty asemakaavamuutosprosessi, mikä joka tapauksessa myöhästyttää ko. hanketta. Esitetty talousarvion muutos ei muuta talousarviossa

esitettyjä kustannuksia, sillä hankkeille on osoitettu sama euromäärä.

**Taulukko 5. Hankkeen tavoitteellinen aikataulu yhteistoiminnallisena KVR-hankkeena.**

Hankevaihe	Aikataulu
Hankesuunnitelma Kop-lautakunnassa	3/2025
Talousarvion muutosesitys kaupunginvaltuustossa	4/2025
Hankesuunnitelman hyväksyminen kaupunginhallituksessa	4/2025
Osallistumishakemusilmoituksen julkaisu	6/2025
Osallistumishakemusilmoituksen jättö	7/2025
Osallistujien valinta neuvotteluvaiheeseen	8/2025
Kilpailullinen neuvottelumenettely ja neuvottelut	9–11/2025
Lopullinen tarjouspyyntö ja lopullisten tarjousten laadinta	11/2025–1/2026
Palveluntuottajan valinta kehitysvaiheeseen	2/2026
Lainvoimaisuus palveluntuottajan valinnasta kehitysvaiheeseen	2/2026
Toteutussuunnittelu-aika, rakennuslupahakemus	3–6/2026
Palveluntuottajan valinta toteutusvaiheeseen	6/2026
Lainvoimaisuus palveluntuottajan valinnasta toteutusvaiheeseen	7/2026
Rakentamisen aloitus	7/2026
Rakennus valmis ja luovutetaan käyttäjälle	011/2027
Kalustus valmis ja käyttöönotto	02/2028

## 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. Tavoitehintalaskelmassa hankevarauksena on 10 %, mikä kohtuullisessa määrin kattaa hintamuutoksia.

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 investointihankkeena Kuopion kaupungin omaan taseeseen. Päätöstä haetaan ehdollisena siten, että hankkeen toteutus aloitetaan vasta sitten, kun kaupunginvaltuusto on hyväksynyt hanketta koskevan talousarvion muutoksen. Kilpailutuksessa tulee painottaa puun käyttöä, jolloin se seuraa Viksu Kuopio -ohjelmassa esitetyjä periaatteita.

Hanketyöryhmän puolesta

### Seppo Niiranen

hankesuunnitteluarkkitehti  
Kuopion Tilapalvelut

## 14 LIITTEET

PK Hiltulanlahti 3 Tilaohjelma\_11112024.pdf

PK Hiltulanlahti 3 Tavoitehintaa-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](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](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>