

KUOPIO

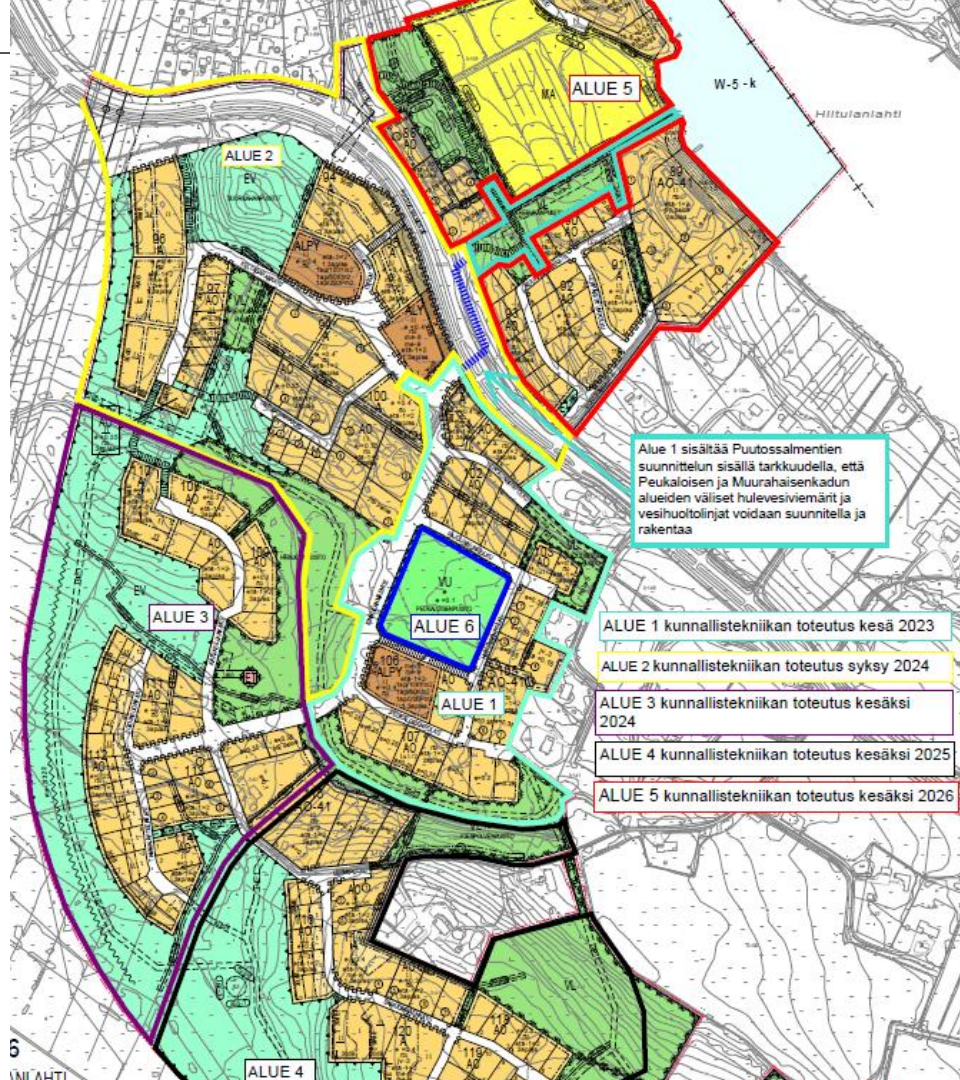
Hiltulanlahti III -alueen
päiväkodin
hankesuunnitelma
– Peukaloisen päiväkot

18.3.2025



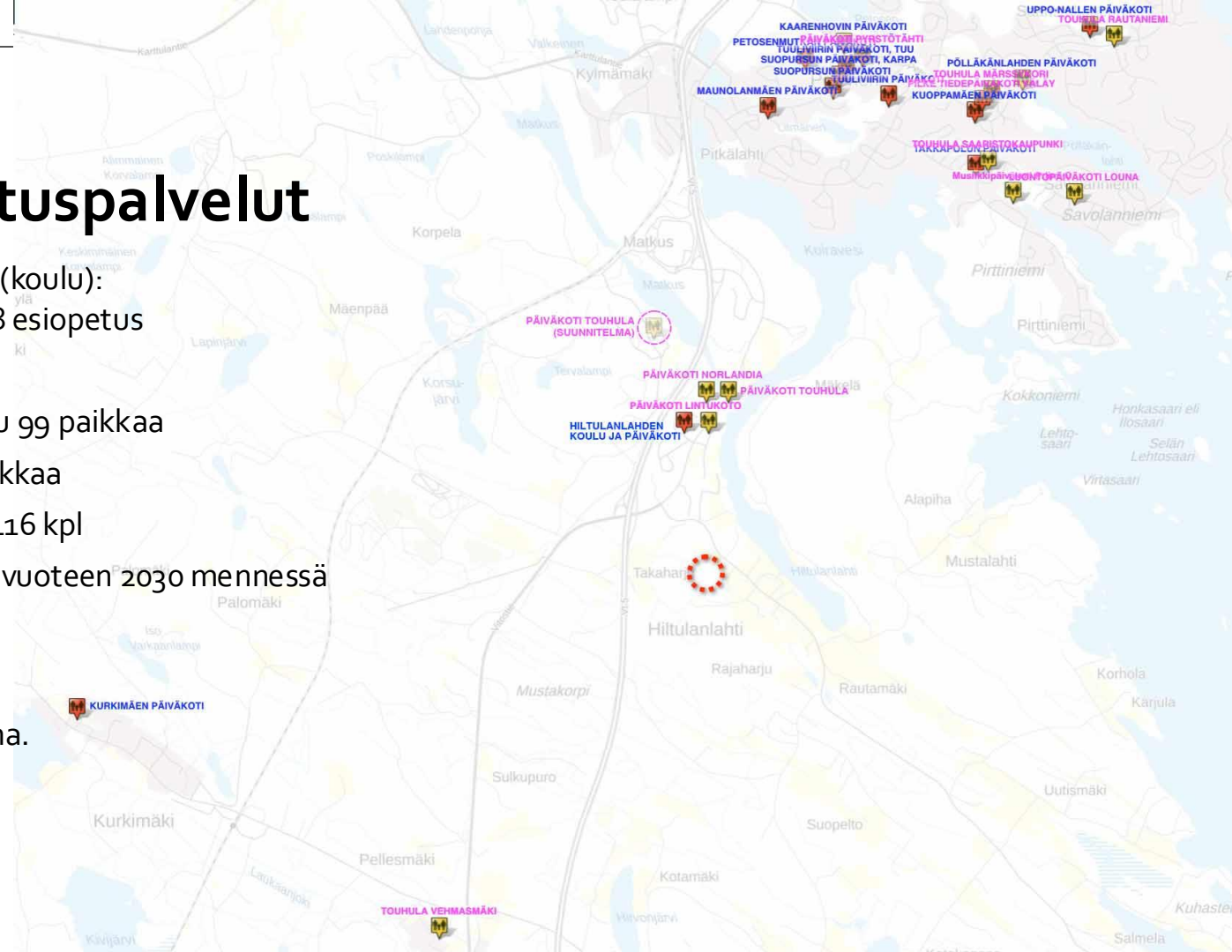
Taustaa

- Hiltulanlahden III alueelle kaavoitettu uusi rivi- ja pientaloalue Kinnulanmäki
- alueen kunnallistekniikka rakentuu 2023–26
- 800 uutta asukasta viiden vuoden sisällä
- alueella haettavana tähän mennessä 44 tonttia, joista 38 on rakentumassa – arvioitu luovutustahti on 30 tonttia vuodessa
- alueen rakentuaessa tarvitaan lisää varhaiskasvatuksen palveluita
- alueella on jo nyt tilapaikkavajaus
- varhaiskasvatuksen tiloja siirtyy perusopetuksen käyttöön Hiltulanlahden koulun päiväkodista oppilasmäärän kasvaessa.



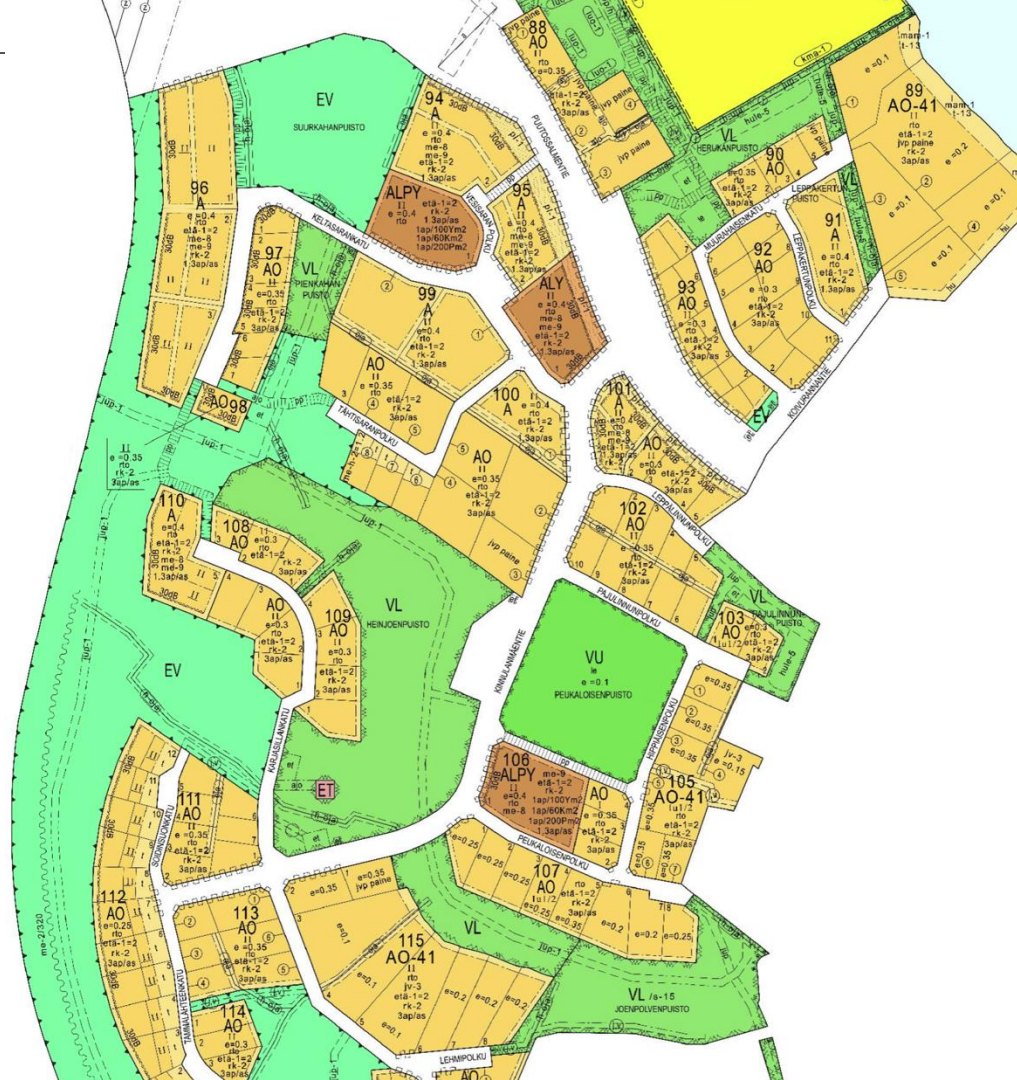
Alueen varhaiskasvatuspalvelut

- Hiltulanlahden päiväkoti (koulu):
100 tp varhaiskasvatus + 78 esiopetus
- yksityiset noin 220 lasta
- tuleva Touhula Leinikinkatu 99 paikkaa
- tuleva Peukaloinen 102 paikkaa
- hakemuksia tällä hetkellä 116 kpl
- yhteensä alueella tilatarve vuoteen 2030 mennessä
on noin 12 lapsiryhmälle ja
noin 200 lapselle,
olettaen, että yksityinen
tarjonta pysyy ennustettuna.



Kaavatilanne

- tarjolla 3Y-tonttia
- valittu tontti 106 – tasainen, puisto vieressä
- 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.



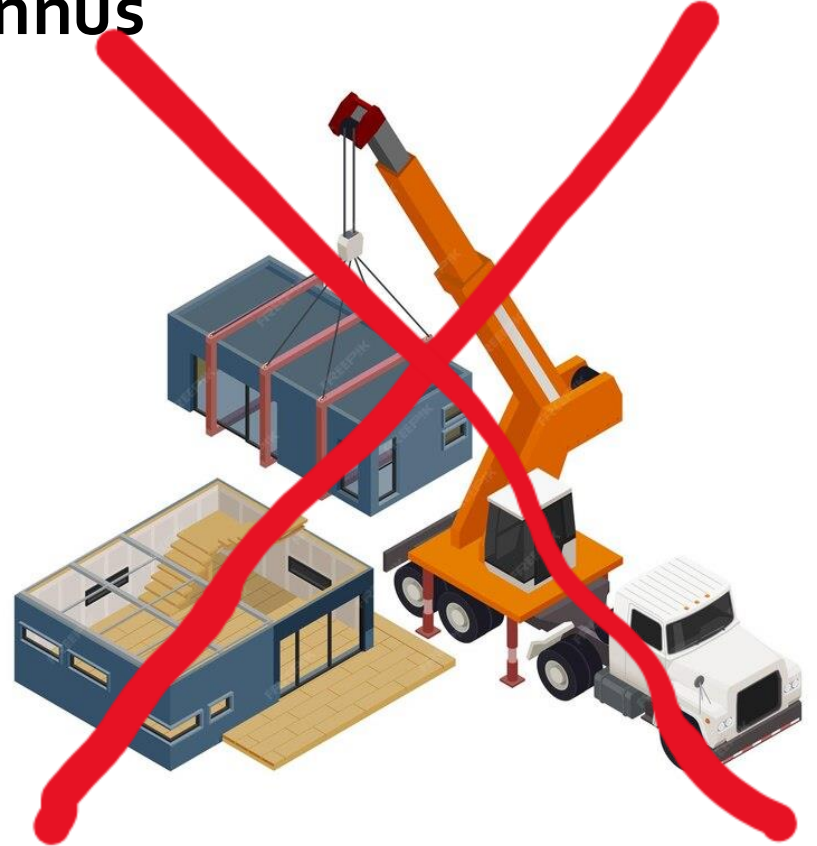
Tilaohjelma ja tontinkäyttö

- 6 ryhmää 804 hym²
- yhteistilaa 88 hym² – ei avoimen päiväkodin tiloja, mutta salin (+pienryhmähuoneen) iltaikäyttö mahdollista
- henkilöstötilat, ruoka- ja tekninen huolto 196 hym²
- liikenne- ja tekniset tilat 204 hym²
- pihan varastot ym. 58 hym²
- kerrosala 1520 kem²
- bruttoala 1630 brm²



Siirtokelpoinen päiväkotirakennus

- Kasvun ja oppimisen lautakunnan pyynnöstä hanketyöryhmä tarkasteli myös siirtokelpoisen päiväkotirakennuksen toteutusedellytyksiä
- Tilapalveluiden rakennuttamispäällikkö Marko Väätäinen ja asiakkuuspäällikkö Simo Hiltunen esittivät selvityksen lautakunnan kokouksessa 18.2.2025
- hanketyöryhmä toteaa, ettei alueella ole tarvetta siirtokelpoisuudelle, koska on nähtävissä käyttötarpeen jatkuvan koko rakennuksen elinkaaren ajan
- siirtokelpoisuuden toteuttaminen myös lisää rakentamiskustannuksia
- siirtokelpoisuuden tekninen toteutus lyhentää rakennuksen käyttökelpoista elinkaarta ja pahimmillaan luo terveydellisiä riskejä käyttäjille
- hanketyöryhmä esittää, että rakennus toteutetaan **tavanomaisena pysyvänä rakennuksena.**



Perustamiskustannukset

Tilahankintamalliksi esitetään investointimallia, jolloin hankintahinta lasketaan omaan taseeseen.

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

Arvioidut tilakustannukset sopimuskauden alussa ilman indeksikorotuksia

Hankinta-malli	Hanke-budjetti	Pääoma-kustannus eur/kk	Pääoma-kustannus eur/hum2/kk	Ylläpito-kustannus eur/kk	Ylläpito-kustannus eur/hum2/kk	Sisäinen kustannus eur/hum2/kk	Sisäinen kustannus eur/kk	Sisäinen kustannus eur/v
Tase-investointi	5 676 000	35 052	25,93	8 800	6,51	32,44	43 852	526 226
Vuokramalli		28 500	17,50	11 250	8,32	25,82	39 750	477 000

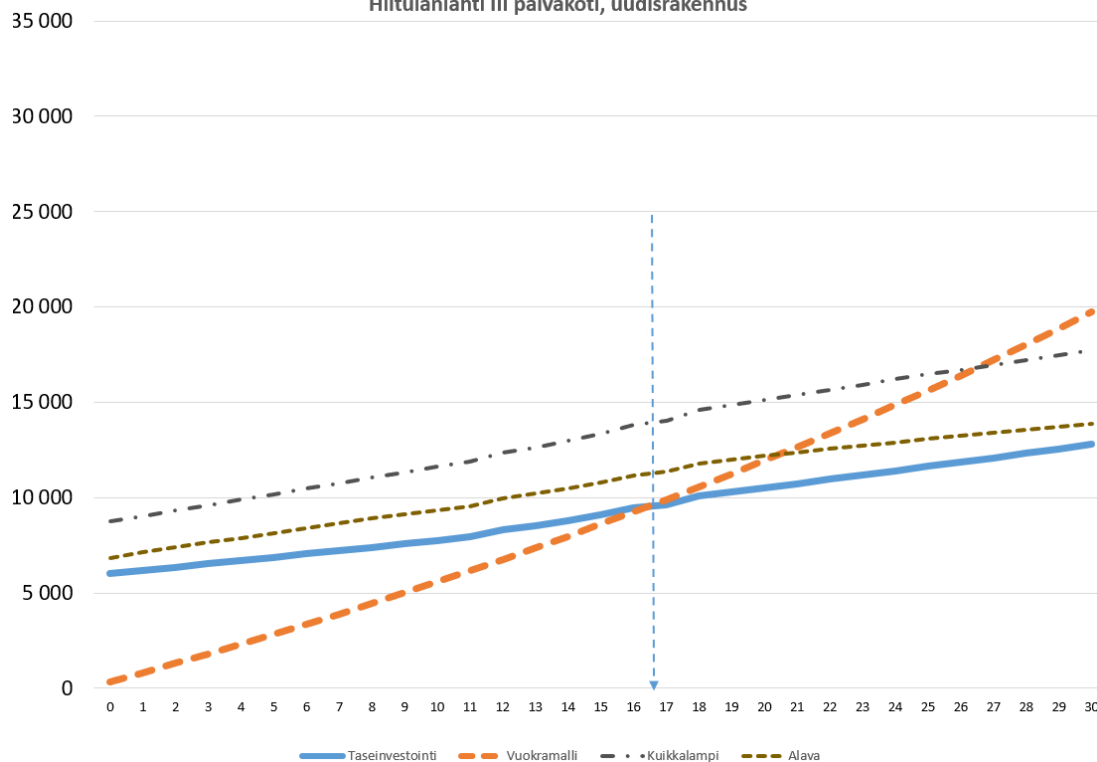
Käyttäjän kustannukset

Käyttäjähankinnat (kalustus, koneet, laitteet ja varusteet): **130 000 €**

Toiminnalliset kustannukset (mm. henkilöstökulut, ruokailu, materiaalit): **750 000 €/vuosi**

Kustannusvertailu

Hiltulanlahti III päiväkoti, uudisrakennus



- Vertailussa käytetty vuokrahankkeita toteuttavan yrityksen indikatiivista tarjouta sekä lisäksi jo toteutettujen Kuikkalammen ja Alavan päiväkotien kustannustietoja.
- Kuvaajissa nähtävissä vuokramallin hinnan kohoaminen inflaation myötä.
- Oman taseen hanke kaupunkitasoisesti edullisempi n. 16,5 vuoden jälkeen.
- Vertailun vuoksi 30 vuoden kuoletusajan arvioidut kustannukset taseinvestoinnissa ovat **12,8** Meur ja vuokrahankkeessa **19,7** Meur perustuen 2% inflaatioon ja normaalitasoa olevaan 3% vuokrien korotusprosenttiin.

Aikataulu

HANKEVAIHE	AJANKOHTA
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	01/2027
Kalustus valmis ja käyttöönotto	02/2028

Hanke on kiireellinen, joten se vaihtaa paikkaa investointilistalla Kaarenhovin päiväkotihankkeen kanssa, joka puolestaan siirtyy vuotta myöhemmäksi Hiltulanlahti III päiväkodin tilalle. Tarvittava talousarviomuutos on vireillä; hankepääöstä haetaan ehdollisena, jolloin toteutus alkaa vasta kun talousarviomuutos on hyväksytty.

Kiitokset!

