

Hiltulanlahti III, Peukaloisen päiväkotia / Palveluntuottajan valinta kehitysvaiheeseen

Konsernijaosto 18.02.2026
7960/02.08.00/2024

Valmistelijat / lisätiedot:

rakennuttaja Jenni Murrosvoio, puh. 044 718 5144

rakennuttajapäällikkö Marko Väätäinen, puh. 044 718 5686

etunimi.sukunimi(at)kuopio.fi

Päätösehdotus

toimitilajohtaja Hannu Väänänen

Konsernijaosto:

a. valitsee Hiltulanlahti III Peukaloisen päiväkodin yhteistoiminnallisen KVR-urakan kehitysvaiheeseen palveluntuottajaksi YIT Rakennus Oy:n

b. valtuuttaa Kuopion Tilapalveluiden toimitilajohtajan allekirjoittamaan hankkeen kehitysvaiheen sopimuksen.

Päätös

Selostus

Kuopion Eteläisen maaseutualueen (Länsiranta-Hiltulanlahti) varhaiskasvatuksen ja perusopetuksen tarpeista (23.5.2023). Hankesuunnitelma on hyväksytty Kasvun ja oppimisen lautakunnassa 18.3.2025 § 26 ja kaupunginhallituksessa 31.3.2025 § 103.

Hankesuunnitelman tavoitteena on ollut löytää kokonaisratkaisu, jolla alueen varhaiskasvatuksen tilatarpeet saadaan ratkaistua pitkäjänteisesti ja kustannustehokkaasti. Hiltulanlahden varhaiskasvatuspalvelut kohdistuvat koko eteläiseen alueeseen, joka kattaa Hiltulanlahden, Kiviharjun, Pellesmäen, Vanuvuoren ja Puutossalmen. Hiltulanlahti III alueen (Kinnulanmäki) kehityksen myötä alueella ennestään olevan Hiltulanlahden koulun yhteydessä olevan päiväkodin tarjoamat palvelut eivät riitä kasvavalle lapsimäärälle, josta johtuen tiloja halutaan siirtää perusopetuksen käyttöön.

Hyväksytyn hankesuunnitelman mukaan uusi kuusiryhmäinen (6R) päiväkotia toteutetaan uudisrakennuksena osoitteeseen Peukaloisenpolku 2 siten, että toiminta uudessa päiväkotirakennuksessa voi alkaa tammikuussa 2028. Rakennukseen ei toteuteta avoimen varhaiskasvatuksen tiloja, ilta- ja yhteiskäyttö mahdollistetaan osassa rakennusta kuitenkin tilajärjestelyin ja kulunvalvonnan avulla.

Kaupunginvaltuuston päättämässä TA 2026:n investointiohjelmassa Hiltulanlahti III alueen päiväkotia hankkeelle on varattu yhteensä 5,7 M €.

Hiltulanlahti III Peukaloisen päiväkotihankkeen toteutusmuotona on yhteistoiminnallinen KVR-urakka, joka muodostuu kolmesta vaiheesta: osallistumisvaiheesta, kehitysvaiheesta ja toteutusvaiheesta. Yhteistoiminnallisessa KVR-urakassa palveluntuottaja vastaa hankkeen suunnittelusta, lupien hakemisesta ja rakentamisesta. Suunnitelmia kehitetään yhteistyössä tilaajan ja käyttäjien kanssa erillisessä kehitysvaiheessa ennen siirtymistä toteutusvaiheeseen.

Hiltulanlahti III Peukaloisen päiväkodin hankinta käynnistettiin julkaisemalla hankintailmoitus ja osallistumispyyntö julkisten hankintojen Hilma-ilmoituskanavassa 8.8.2025.

Osallistumishakemukset tuli jättää viimeistään 26.8.2025 klo 12.00. Osallistumishakemuksia saapui määräaikaan mennessä 9 kpl. Kaupunginhallitus valitsi kokouksessaan 22.9.2025 § 298 yhteistoiminnallisen KVR-urakan kilpailullisen neuvottelumenettelyn neuvotteluvaiheeseen Jalon Rakentajat Oy:n, Rakennusliike Lapti Oy:n ja YIT Rakennus Oy:n.

Valituille tarjoajille toimitettiin alustava tarjouspyyntö 29.9.2025. Neuvottelutyöpajat, jossa tarjoajat esittelivät alustavia ehdotussuunnitelmiaan, järjestettiin 18.-19.11 ja 21.11.2025. Lopullinen tarjouspyyntö toimitettiin tarjoajille 3.12.2025.

Tarjoajien tuli toimittaa lopulliset tarjoukset kahdessa vaiheessa, laatutarjous 19.1.2026 ja hintatarjous 27.1.2026. Määräaikaan mennessä saapui tarjoukset kaikilta kolmelta tarjoajalta. Tarjoukset avattiin kahdessa vaiheessa, salkku 1/ laatutarjous avattiin 19.1.2026 klo 13.15 ja salkku 2/ hintatarjous 27.1.2026 klo 13.15.

Laatutarjouksien suunnitelmat arvioitiin ja pisteytettiin tarjouspyynnössä esitettyjen vertailuperusteiden mukaisesti ennen hintatarjouksen saapumista arviointityöpajoissa 20.-22.1.2026. Arviointityöpajaan osallistuivat sivistystoimialan ja Tilapalveluiden asiantuntijat, yhteensä 8 kpl.

Tarjoukset pisteytettiin käyttäen valintaperusteena parasta hinta-laatusuhdetta, jossa laadun painorvo on 40 % ja hinnan painoarvo 60 %. Laatuvertailun pääkohdat olivat:

- Ehdotussuunnitelmat (toimivat, tehokkaat ja muuntojoustavat tilaratkaisut, tontin käyttö ja liikenteellinen toimivuus, arkkitehtuuri ja paikkaan sopivuus, kestävyys ja puunkäyttö)
- Kyvykyys yhteistoimintaan
- Lajennettu takuu aika.

Hinnan vertailuperusteena olivat korvattavat kustannukset ja palkkioprosentti. Hinta-laatusuhteeltaan paras tarjous tarjouspyyntöasiakirjoissa esitettyjen tarjousten vertailuperusteiden mukaisesti on YIT Rakennus Oy:llä. Kehitysvaiheen jälkeen tuodaan toteutusvaiheeseen siirtyminen konserninjaoston päätettäväksi, mikäli kehitysvaiheelle asetetut tavoitteet on saavutettu.

Toimivallan peruste

Kuopion kaupungin hallintosääntö § 30 (1.1.2026).

Vaikutusten arviointi

Liitteet	7960/2024 Hiltulanlahti III Peukaloisen päiväkotia / Palveluntuottajan valinta kehitysvaiheeseen- (salassa pidettävä, JulkL 24.1. § 20 kohta, ei julkinen, JulkL 6 § 3 kohta) 7960/2024 HL III Peukaloisen päiväkotia - tarjousten vertailu osallistujille (salassa pidettävä, JulkL 24.1. § 20 kohta, ei julkinen, JulkL 6 § 3 kohta)
----------	---