

KUOPIO

Kaarenhovin  
päiväkodin  
hankesuunnitelma

21.4.2026



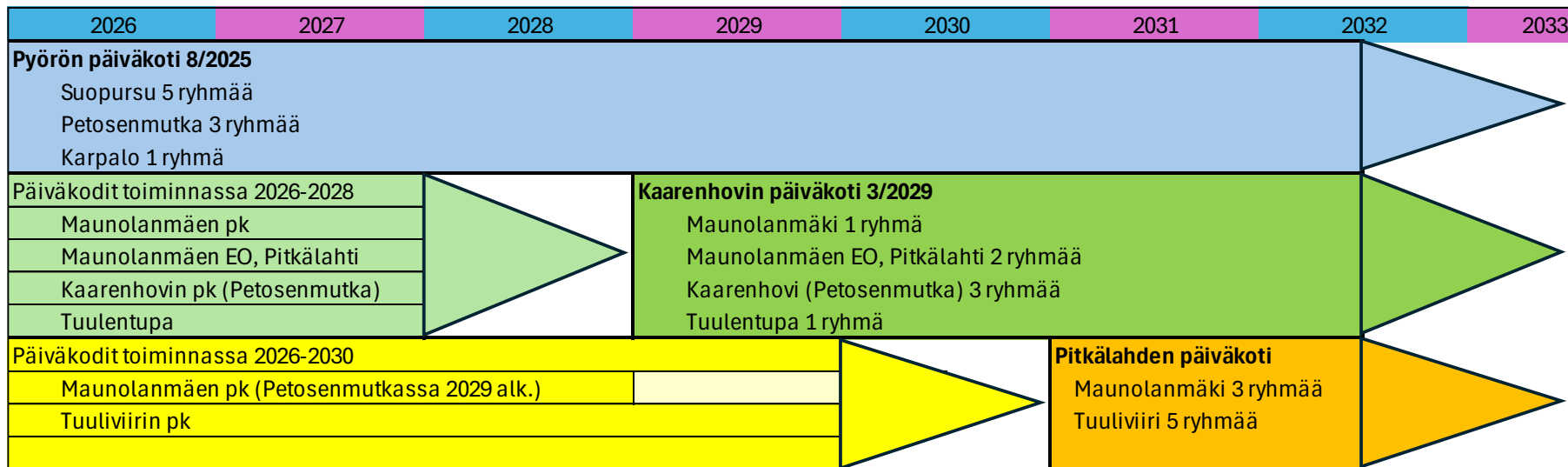
# Taustaa

- alueella 5 päiväkotia, joista palveluverkkoselvityksen myötä pyritään 3 päiväkotiyksikköön (Pyörö, Kaarenhovi, Pitkälähti)
- hankesuunnitelma käsittelee 8-ryhmäisen päiväkodin rakentamista Petosen alueella (Litmanen H14 ja Pitkälähti J11)
- vaihtoehtona tarkasteltiin myös vanhan Kaarenhovin päiväkodin peruskorjausta ja laajennusta 8R > KIRA-hanke
- vanhan rakennuksen peruskorjaus puuttuisi rakenteellisiin ongelmiin (kosteusongelmat/ vesikatto, sisäilma) ja tilojen kuluneisuuteen; laajennus helpottaisi myös toiminnallisia puutteita
- Vanha Kaarenhovi (4R+1) tällä hetkellä tyhjiään, toiminta siirretty entisen Petosenmutkan päiväkotiin.



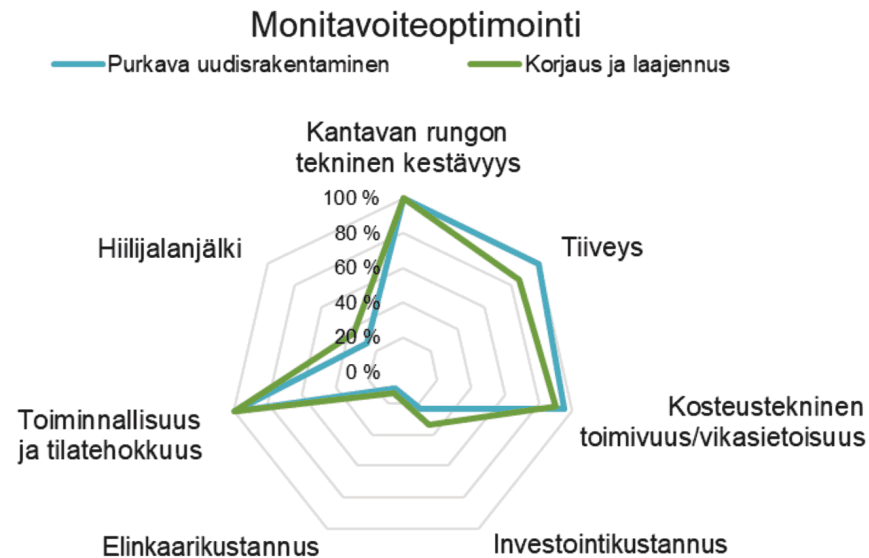
# Hankejuoksutus

- alueen päiväkotaja pyritään vähentämään 3 päiväkotiyksikköön (Pyörö, Kaarenhovi, Pitkälähti)
- juoksutuksen myötä lapsiryhmiä siirretään allaolevan mukaisesti uusiin tiloihin sitä mukaa kun ne valmistuvat.



# KIRA-hanke: purkaa vai korjata?

- tarve menetelmälle, jolla voidaan arvioida rakennuksen korjaus- ja uudisrakennusvaihtoehtojen kannattavuutta
- Kiinteistö- ja rakentamisalan (KIRA) haastekilpailussa yhteistyökumppanin kanssa laadittiin selvitys Kaarenhovin päiväkodin ratkaisuvaihtoehdoista
- mittarit terveellisyys ja turvallisuus (70 %), hinta (investointi- ja elinkaarikustannus 30 %), toiminnallisuus, tilatehokkuus ja hiilijalanjälki tiedoksi
- terveyttä ja turvallisuutta mitattiin
  - kantavan rungon teknisellä kestävyydellä
  - rakennuksen tiiveydellä
  - rakennuksen kosteusteknisellä toimivuudella/ vikasietoisuudella.
  - ratkaisevaa on tiiveyden mukanaan tuoma huomattava epävarmuus, mikä vaikuttaa rakennuksen terveellisyys



- selvityksen pohjalta hanketyöryhmä esittää kahdeksanryhmäisen päiväkodin sijoittamista uudisrakennuksena vanhan Kaarenhovin päiväkodin tontille.

# Kaavatilanne

- Hanketyöryhmän aloitteesta aloitettu kaavamuuoshanke, jossa päiväkodin tonttia laajennetaan pohjoiseen puistoalueelle ja rakennusoikeutta tarkistetaan vastaavasti:
  - pinta-ala 3274 m<sup>2</sup> > 4909,6 m<sup>2</sup>
  - rakennusoikeus 1637 kem<sup>2</sup> > 2454,8 kem<sup>2</sup>
- Tilapalvelut laati kaksi vaihtoehtoista suunnitelmaa tontin käytölle 8R päiväkodiksi
- Kaavamuuoksen aikataulu:
  - luonnos kaupunkirakennelautakunta maaliskuu
  - kaavaehdotus nähtäville kesäkuu
  - kaavan mahdollinen hyväksyminen elokuu
  - aikaisin mahdollinen voimaantuloajankohta syyskuu



# Tilaohjelma ja tontinkäyttö

- 8 ryhmää, 135 tilapaikkaa: 1072 hym<sup>2</sup>
- yhteistilaa 164 hym<sup>2</sup> sisältäen ruokasalin – ei avoimen päiväkodin tiloja, mutta salin (+pienryhmähuoneen) iltakäyttö mahdollista
- henkilöstötilat, ruoka- ja tekninen huolto 213 hym<sup>2</sup>
- liikenne- ja tekniset tilat 282 hym<sup>2</sup>
- pihan varastot ym. 70 hym<sup>2</sup>
- leikkipihan kokotavoite vähintään 2700 m<sup>2</sup> (20 m<sup>2</sup>/tilapaikka)
- pohjoispuolelle jää edelleen leikkipuisto
- kerrosala ~ 2 030 kem<sup>2</sup>
- bruttoala ~ 2 180 brm<sup>2</sup>



# Perustamiskustannukset

Tilahankintamalliksi esitetään investointimallia, jolloin hankintahinta lasketaan omaan taseeseen.

bruttopinta-ala brm <sup>2</sup>	€/brm <sup>2</sup> , alv o %	investointi €, alv o
2180	3 381	7 371 000

Arvioidut tilakustannukset sopimuskauden alussa ilman indeksikorotuksia

pääomakustannus			ylläpitokustannus			yhteensä		
€/v	€/kk	€/m <sup>2</sup> /kk	€/v	€/kk	€/m <sup>2</sup> /kk	€/v	€/kk	€/m <sup>2</sup> /kk
540 540	45 045	21,75	159 030	13 252	6,40	699 570	58 297	28,15

## Käyttäjän kustannukset

Käyttäjähankinnat (kalustus, koneet, laitteet ja varusteet): **250 000 €**

Toiminnalliset kustannukset (mm. henkilöstökulut, ruokailu, materiaalit): **307 000 €/vuosi**

# Aikataulu

HANKEVAIHE	AJANKOHTA
Hankesuunnitelma sivistyslautakunnassa	04/2026
Hankesuunnitelman käsittely kaupunginhallituksessa	05/2026
Vanhan rakennuksen purku	06–09/2026
Kaupunginhallitus käsittelee asemakaavan muutoksen	08/2026
Asemakaavamuutos lainvoimainen	09/2026
Tarjouspyynnön valmistelut ja Hilma-ilmoitus	04-06/2026
Osallistumishakemukset	08/2026
Päätös palveluntuottajien valinnasta neuvotteluvaiheeseen	08/2026
Neuvottelumenettely	09-11/2026
Lopullisen tarjouksen jättäminen	12/2026
Palveluntuottajan valinta kehitysvaiheeseen	01/2027
Kehitysvaihe ja rakennuslupa	02-04/2027
Rakentamisen valmistelu	04-05/2027
Rakentamisen aloitus	05/2027
Rakennus valmis ja luovutetaan käyttäjälle	09/2028
Kalustus valmis ja käyttöön otettavissa	10/2028

# Kiitokset!

