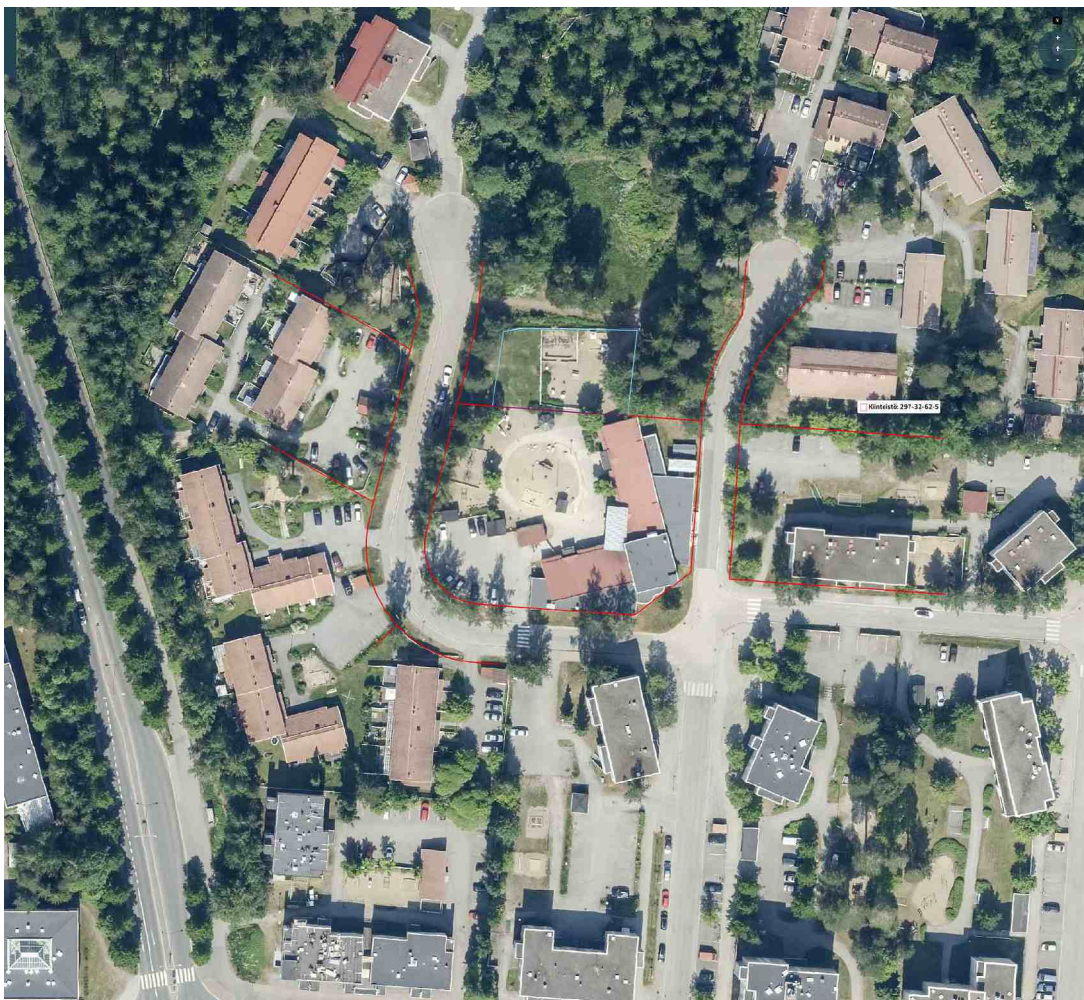


KUOPIO



Kaarenhovin päiväkoti

Hankesuunnitelma

20.3.2026

SISÄLLYS

1	JOHDANTO.....	2
2	TAUSTATIEDOT.....	2
2.1	Alueen palvelut.....	2
2.2	Asuntotuotanto ja väestöennusteet.....	3
2.3	Tarveselvitys.....	4
2.4	Kaupungin strategiset tavoitteet.....	5
3	NYKYTILANNE.....	6
3.1	Varhaiskasvatuksen palvelut Puistokaupungin alueella.....	6
3.2	Tilojen nykytilanne.....	7
3.2.1	Alueen päiväkodit.....	7
3.2.2	Yksityinen päiväkotitarjonta.....	7
3.2.3	Kaarenhovin päiväkotiki.....	7
4	TAVOITTEET.....	8
4.1	Tarveselvityksessä asetetut tavoitteet.....	8
4.2	Toiminnalliset tavoitteet.....	9
4.3	Rakennukselle asetetut tavoitteet.....	10
5	RATKAISUVAIHTOEHDOT.....	11
5.1	Rakennushankkeen koko.....	11
5.2	Uudisrakennus muulle tontille.....	11
5.3	Korjata vai purkaa -selvitys.....	12
5.3.1	Peruskorjaus ja laajennus 8R.....	12
5.3.2	Uudisrakennus 8R nykyiselle tontille.....	13
5.4	Hankeryhmän esitys.....	13
6	RAKENNUSPAIKAN TIEDOT.....	14
6.1	Kaavatilanne.....	14
6.2	Melu ja ilmanlaatu.....	16
6.3	Rakennuspaikan pohjaolosuhteet.....	17
6.4	Liittymät.....	17
6.5	Saavutettavuus.....	18
7	TILARATKAISUT.....	18
7.1	Tilaohjelma.....	18
7.2	Avoin päiväkotitoiminta ja kerhotoiminta.....	19
7.3	Yhteisruokailu.....	19
7.4	Kalustus ja varustus.....	19
7.4.1	Käyttäjän erillishankinnat.....	19
7.5	Pihan järjestelyt.....	19
7.6	Paikoitus ja liikenneyhteydet.....	20
8	RAKENNUSHANKKEELLE ASETETTUJA TAVOITTEITA.....	20
8.1	Arkkitehtisuunnittelu.....	20
8.2	Tekniset tavoitteet.....	21
8.3	Kuopion kaupungin työllistämisehto.....	23
9	HANKEJUOKSUTUS JA VÄISTÖTILAT.....	23
9.1	Hankejuoksaus ja väistötilat.....	23
10	HANKEKUSTANNUKSET.....	24
10.1	Hankkeen kokonaiskustannukset.....	24
10.1.1	Tavoitehinta-arvio.....	24
10.1.2	Prosenttitaide.....	24
10.1.3	Muut hankkeeseen liittyvät kustannukset.....	24
10.2	Rahoitus- ja hankintavaihtoehtojen vertailu.....	24
10.2.1	Valittu tilahankintamalli.....	25
10.3	Purkukustannukset.....	26
10.4	Rakennusten tasearvo.....	26
10.5	Käyttäjähankinnat.....	26
10.6	Käyttökustannukset.....	26
10.6.1	Tilakustannukset (vuokra- ja ylläpitokustannukset).....	26
10.6.2	Toiminnalliset kustannukset.....	26
10.7	Kustannushyötyanalyysi.....	27
11	TAVOITTEELLINEN AIKATAULU.....	28
12	RISKIARVOINTI.....	29
12.1	Rakennushankkeen toteuttamiseen liittyvät riskit.....	29
13	HANKETYÖRYHMÄN ESITYS.....	29
14	LIITTEET.....	29
15	VIITTEET.....	29

1 JOHDANTO

Kaupunginjohtajan johtoryhmä on kokouksessaan 13.03.2024 päättänyt hankesuunnittelun käynnistämisestä.

Hanketyöryhmään on nimetty:

Seppo Niiranen, hankesuunnitteluarkkitehti, Tilapalvelut, puheenjohtaja
Minna Kari, varhaiskasvatuksen palvelupäällikkö, Sivistystoimiala
Arja Mustonen, vs. päiväkodinjohtaja, KOP (31.7.2025 asti)
Tarja Hosionaho, tilahallintapäällikkö, KOP (25.4.2025 asti)
Jaana Mäntykenttä, hallinnon suunnittelija/tilahallintakoordinaattori, Sivistystoimiala
Simo Hiltunen, asiakkuuspäällikkö, Tilapalvelut

Lisäksi hanketyöhön ovat osallistuneet:

Minna Laurinen	rakennusterveysasiantuntija, Tilapalvelut
Jaakko Kallioniemi	kunnossapitoasiantuntija, Tilapalvelut
Marko Väättäin	rakennuttajapäällikkö, Tilapalvelut
Jaana Kauhanen	rakennusarkkitehti, Tilapalvelut
Reeta Rieppo	rakennuttaja, Tilapalvelut
Marika Savukoski	kasvatusjohtaja, Sivistystoimiala
Heidi Miettinen	varhaiskasvatussyksikön johtaja, Sivistystoimiala
Laura Pikkusaari	hankesuunnitteluarkkitehti, Tilapalvelut
Katri Hiltunen	kehittämispäällikkö, Elinvoiman toimiala
Riina Mustonen	kaupunkisuunnittelija, Elinvoiman toimiala
Maija Pelkonen	kaavoitusarkkitehti, Elinvoiman toimiala
Emmi Anttila	kaavoitusarkkitehti, Elinvoiman toimiala

Tämä hankesuunnitelma käsittelee Kuopion Petosen aluetta palvelevan uuden 8-ryhmäisen Kaarenhovin päiväkodin rakentamista. Petosen alueeseen kuuluvat Litmasen (H14) ja Pitkälähdän (J11) suunnittelualueet. Hankesuunnitelmassa tarkasteltiin vaihtoehtona myös vanhan Kaarenhovin päiväkodin peruskorjausta ja laajennusta.

2 TAUSTATIEDOT

2.1 Alueen palvelut

Petonen on Kuopion monipuolinen aluekeskus, joka palvelee kaupungin eteläisiä osia. Alueen palvelut ovat itsenäisen kunnan tasoa, lukiota lukuun ottamatta. Alueella on ollut paljon pieniä päiväkotia sekä yhtenäiskoulu, joka jakaantuu vuosiluokkien 1–6 sekä 7–9 opetustiloihin. Kaupan palvelut ovat laajat ja monipuoliset.

Kuopion kaupungin palveluverkkosuunnitelma hyväksyttiin kaupunginvaltuustossa 16.2.2026. Suunnitelmassa on esitetty Kuopion varhaiskasvatuksen palveluverkon nykytilanne sekä toimenpide-esitykset (yksikköjen lakkautukset ja investoinnit) vuoteen 2035 saakka. Suunnitelmassa Petosen (Litmanen-Pitkälähti) aluetta käsitellään aluekokonaisuutena ennustetun lapsimäärän kehityksen ja palvelutarpeen mukaan.

Varhaiskasvatuksen palvelutarve on vähentynyt Petosella 2000-luvulla pienten lasten määrän laskiessa alueella. Tällä hetkellä toiminnassa olevia päiväkotia on yhteensä 6, joista neljä kaupungin kunnallista päiväkotia ja kaksi yksityistä päiväkotia. Suurin ja uusin päiväkoti on syksyllä 2025 käyttöön otettu Pyörön päiväkoti, jonka lisäksi toiminnassa ovat pienemmät Kaarenhovin, Maunolanmäen ja Tuuliviirin päiväkodit. Tällä hetkellä Kaarenhovin toiminta on siirretty entisen Petosenmutkan päiväkotiin, kun taas Petosenmutkan lapset ovat siirtyneet varhaiskasvatukseen uuteen Pyörön päiväkotiin.

Petosen alue on toiminut jo pitkään varhaiskasvatuksen palvelujen ns. reservialueena eli sinne on tuotu lapsia mm. Saaristokaupungista ja Hiltulanlahdesta. Tämän vuoksi varhaiskasvatuksen paikkojen määrä on ollut jo pitkään alueen kysyntää suurempi. Jatkossa on järkevää, että alueelliset palvelut vastaavat ensi sijassa alueen perheiden kysyntään, koska muualta alueelle kohdistuvan kysynnän ennustetaan vähenevän. Hiltulanlahdessa varhaiskasvatuksen tarjonta on lisääntymässä; uusi yksityinen päiväkoti aloitti toimintansa tammikuussa 2026 ja uusi kunnallinen päiväkoti valmistuu vuonna 2028. ([Minna ja Marika muokannut 26.2.2026](#))

2.2 Asuntotuotanto ja väestöennusteet

Petosen alueelle on rakennettu vähän uusia asuntoja 2000-luvulla. Ainostaan kaksi asumisoikeuskohdetta sekä vuosittain jonkin verran pientaloja on valmistunut alueelle. Vähäisen asuntotuotannon takia lasten määrät ovat vähentyneet selvästi viime vuosikymmeninä.

Alle kouluikäisten (0–6-vuotiaat) lasten määrä oli noin 550 lasta vuoden 2025 lopussa. Näistä esikouluikäisiä (6-vuotiaat) oli noin 80 lasta ja loput noin 470 olivat 0–5-vuotiaita. Vuoden 2015 lopussa samaan ikäryhmään kuuluvia oli noin 710 lasta eli pienten lasten määrä on vähentynyt 22 prosenttia vuodesta 2015 vuoteen 2025.

Kuopion väestöennusteen (MDI/2024) mukaan varhaiskasvatusikäisten määrä vähenee Petosen alueella edelleen hitaasti tulevina vuosina ja vuoteen 2035 mennessä. Ennuste vuoden 2035 alle kouluikäisten määrälle on 510 lasta, josta 60 lasta olisi esikouluikäisiä (6-vuotiaat) ja loput 450 olisi 0–5-vuotiaita. Ennusteen mukaan laskettuna varhaiskasvatukselle tarvittaisiin noin 360 paikkaa ja 24–26 ryhmää vuonna 2035.

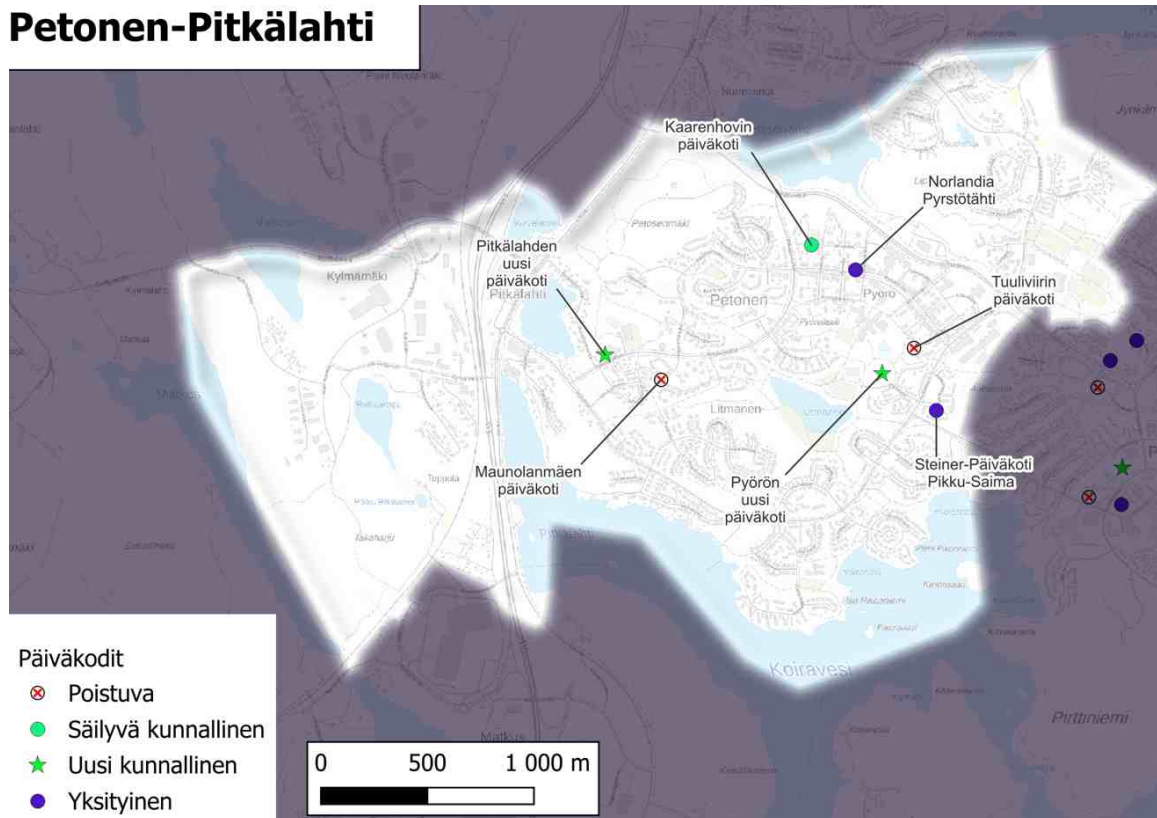
Kuopion palveluverkkosuunnitelmassa on esitetty Petosen alueen varhaiskasvatuspalvelujen muutokset vuoteen 2035 saakka. Tavoitteena on, että alueella on kolme suurempaa kaupungin päiväkotia vuonna 2035:

- Pyörön päiväkoti (10 ryhmää/maksimipaikkamäärä 192 lasta)
- Kaarenhovin päiväkoti (8 ryhmää)
- Pitkälahden päiväkoti (6–8 ryhmää)

Näiden lisäksi alueella toimii edelleen kaksi pienehköä yksityistä päiväkotia: Norlandia Pырstötähti ja Steiner-päiväkoti Pikku-Saima. Näissä päiväkodeissa on tällä hetkellä hoidossa noin 30 lasta ja niidenaksimipaikkamäärä on 42 lasta.

Alueen kunnallisista päiväkodeista lakkautetaan käyttöikänsä päässä olevat Tuuliviirin ja Maunolanmäen päiväkodit. Petosenmutkan päiväkoti lakkautetaan, kun sen käyttö väistötiloina päättyy.

Petonen-Pitkälähti



Kuva 1. Palveluverkkosuunnitelman mukaiset muutokset Petosen alueella vuoteen 2035 mennessä (Kv 16.2.2026)

2.3 Tarveselvitys

Kasvun ja oppimisen palvelualue on laatinut tarveselvityksen Puistokaupungin alueen (lähinnä Litmasen ja Pirtin kaupunginosat) varhaiskasvatuksen ja perusopetuksen tarpeista. Tarveselvitys on hyväksytty kasvun ja oppimisen lautakunnassa 22.3.2022 § 19.

Kuopion Tilapalvelut toteutti vuosina 2019–2020 kuntotutkimuksia Puistokaupungin alueen päiväkotikiinteistöissä. Tehtyjen kuntotutkimusten ja kiinteistöjen rakennusvuosien perusteella alueen päiväkotikiinteistöt alkavat olla elinkaareltaan peruskorjausvaiheessa.

Puistokaupungin ja Pirtin tarkastelualueella on ollut tarveselvityksen aikaan yhteensä seitsemän päiväkotiä, jotka vaativat perusparannusta tai rakennuksen korvaamista uudisrakennuksella seuraavan kuuden vuoden aikana. Kymmenen vuoden sisällä määrä lisääntyy vielä kahden päiväkotiyksikön peruskorjaustarpeella.

Lisäksi Puistokaupungin alueella on ollut pienryhmiä ulkopuolelta vuokratuissa toimitiloissa kahden ryhmän verran. Palvelualueen tavoitteena on luopua pienistä yksiköistä.

Alueen päiväkotikiinteistöjen peruskorjaus edellyttää, että päiväkodin toiminta on siirrettävä väistötiloihin vähintään yhdeksi toimintakaudeksi. Osassa rakennuksia peruskorjauksen ennakoitua olevan niin laaja ja sisältävän sellaisia teknisiä riskejä, että joudutaan harkitsemaan rakennuksen korvaamista uudella.

Hyväksytty tarveselvitys esittää tavoitteeksi löytää kestävät tilaratkaisut varhaiskasvatuksen palvelunjärjestämisen tarpeisiin Puistokaupungissa. Tarveselvityksessä esitetty lapsimäärä on hankesuunnitelmassa päivitetty palveluverkkosuunnitelman 2026 tietoihin pohjautuen.

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) ohjelma 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 hiileneutraalisuuteen
- 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
- että 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 laatuvarioinnissa 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 ilmastomuutoksen 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 lämpösaarekeilmiötä 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.

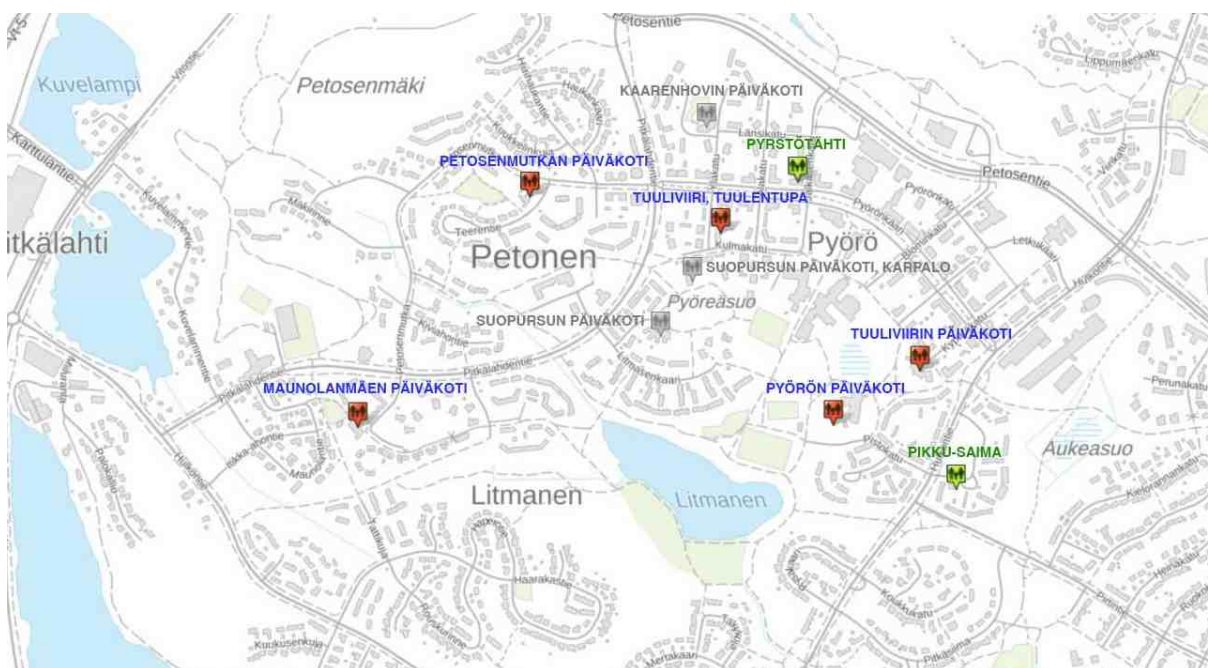
3 NYKYTILANNE

3.1 Varhaiskasvatuksen palvelut Puistokaupungin alueella

Puistokaupungin päiväkodeissa toimii keväällä 2026 yhteensä 25 erillistä päivähoitoryhmää (mukana myös ns. Työpari- ja esiopetusryhmät), joissa oli yhteensä 387 lasta. Lukuihin on laskettu Kaarenhovin, Pyörön, Tuuliviirin ja Maunolanmäen päiväkodit. Lisäksi 30 lasta on perhepäivähoidossa. Perhepäivähoitajien lukumäärä vähenee koko kaupungissa, myös Puistokaupungin alueella. Päiväkotien täyttöasteprosenttien keskiarvo tammikuussa 2026 on n. 97 %.

Alueen juoksutussuunnitelman mukaisesti alueella tulisi olemaan jatkossa tilat 26 lapsiryhmälle (Pyörö 10, Kaarenhovi 8, Pitkälähti 8 ryhmää). Uusi Pitkälähteen peruskorjattava/valmistuva päiväkodi korvaa Maunolanmäen ja Tuuliviirin päiväkodit.

Alueella toimivat kaupungin päiväkodit on koottu *taulukkoon 1*.



Kuva 2. Puistokaupungin alueella toimivat Kuopion kaupungin päiväkodit (sininen) ja yksityiset päiväkodit (vihreä). Käytöstä poistetut päiväkodit harmaalla.

3.2 Tilojen nykytilanne

3.2.1 Alueen päiväkodit

Osaan rakennuksista kohdistuu lähivuosina merkittäviä peruskorjaustarpeita. Peruskorjaustarpeet ovat niin laajoja, että korjauksia ei ole mahdollista tehdä toiminnan ohessa, esimerkiksi kesäaikoina.

Varhaiskasvatuksen tiloista kaksi on vuokratiloissa kerrostalojen yhteydessä (*taulukko 1*).

Taulukko 1. Alueella toimivat Kuopion kaupungin päiväkodit ja niiden peruskorjaustarve.

Kohde	Ryhmiä	Peruskorjaus-/korvaustarve	Omistus	Koko	Tonttitiedot
Pyörö	10R	Aloitti 2025	Tilapalvelut	2690 kem2	YSA-tontti RO 8183 kem2 Kerrosluke 2
Maunolanmäen päiväkoti	4R	Uudisrakennusta odottava/poistuva	Tilapalvelut	960 br-m2	YS-tontti RO 1802 kem2 Kerrosluke 2
Tuuliviirin päiväkoti	4R+1	Uudisrakennusta odottava/poistuva	Tilapalvelut	1144 br-m2	YL-tontti RO 1985 kem2 H=7 m
Tuuliviirin päiväkoti, Tuulentupa	1R	Poistuva	As Oy Kuopion Pyörönkeskus, kerrostalo-osake Tilapalvelut	186 m2	AL-tontti Kerrosluke 3
Kaarenhovin päiväkoti, sis. kerhotila	4R+1	Asemakaavan muutos päätöstä ja uudisrakennusta odottava, puretaan 2026	Tilapalvelut	1100 br-m2	YL-tontti RO 1637 kem2 Kerrosluke 2
Petosenmutkan päiväkoti (toimii Kaarenhovin väistötilana)	3R	Uudisrakennusta odottava/poistuva	Tilapalvelut	863 br-m2	YS-tontti RO 2229 kem2 Kerrosluke 2
Maunolanmäen eo Pitkälahden koulu	2R	A Päärakennus odottaa peruskorjausta ja muutosta päiväkodiksi B Puurakennus (ei käytössä) C "eskaviipale" poistuva rakennus, puretaan 2026	Tilapalvelut	A: 2366 m2 B: 300 m2 C: 421 m2	Y-tontti RO 6484 kem2 B-rakennus SR

3.2.2 Yksityinen päiväkotitarjonta

Tarkastelualueella toimivat (ks. kuva 1):

- Norlandia Pырstötähti, Pyörönkaari 18b
- Kuopion steinerpäiväkoti Pikku-Saima, Punakukonkatu 8

Yksityiset päiväkodit on otettu huomioon alueen palvelutarvetta arvioitaessa.

3.2.3 Kaarenhovin päiväkoti

Kaarenhovin päiväkoti on vuodelta 1989 (Eero Koivisto ja Raoul Lundvall, Kuopion kaupungin Teknisen viraston Arkkitehtiosasto). Päiväkotirakennus on päässyt huonoon kuntoon ja siellä on todettu vakavia sisäilmaongelmia. Suurimpana huomiona on tutkimuksissa noussut esille rakenteiden epätiivetydet, vesikattovuodot sekä ulkoseinärakenteen puutteet ja ulkopuoliset kosteusrasitukset.

Myös tilojen toiminnallisuudessa on puutteita. Kuraeteiset ovat lapsimääriin nähden pienet ja ahtaat. Varsinkin kahden ison ryhmän yhteisessä käytössä oleva kuraeteinen on toiminnan pedagogisen suunnittelun ja toteuttamisen kannalta erittäin haastava. Ryhmien eteistiloja ei voi juurikaan käyttää jakotiloina, sillä niiden kautta tapahtuu kulku muihin tiloihin, jonka

Taulukossa 2 esitetään nykytilanne ja tavoiteltava tilanne, joka perustuu Kaarenhovin päiväkodin toteuttamiseen 8-ryhmäisenä. Toteutuksen vaihtoehdot on esitetty kohdassa 6 *Ratkaisuvaihtoehdot*.

Taulukko 2. Tarveselvitysalueen tilapaikkatavoite.

Päiväkoti	Lasten määrä / tilapaikat		Henkilökunta (kasvattajat)*	
	<i>Nykytila (tammikuu 2026)</i>	<i>Tavoite</i>	<i>Nykytila</i>	<i>Tavoite</i>
Kaarenhovi 3R>8R	40 (2x21, 1x12)	131 (3x21, 3x12, 2x18)	10 (3x3+1)	25 (8x3+1)
Tuuliviiri 5+1R	88 (2x12, 1x18, 2x21) Tuulentupa eskat (1x21)	0 (Poistuu)	19 (6x3+1)	0 (poistuu)
Maunolanmäki 4+2R>8R	93 (2x12, 1x18, 1x21), eskat (2x21) Pitkälähdessä	131** (3x21, 3x12, 2x18) Siirtyy Pitkälähdän uudisrakennukseen	19 (6x3+1)	25 (8x3+1)
Pyörö 10R	168 (3x12, 2x18, 5x21)	180 (3x12, 2x18, 5x21)	39 vuorohoito	39 vuorohoito
YHTEENSÄ	25 R = 389	26 R = 442	87	89

*kasvattajien lisäksi päiväkodeissa toimii muuta henkilöstöä, jonka määrä voi vaihdella. Esiopetuksen henkilökuntaa on laskelmassa mukana.

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, tyyppillisesti 14–18 lasta

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

** Verkostosuunnitelman mukaan Maunolanmäen nykyinen päiväkotikokoon korvataan uudella tai laajennetulla 8-ryhmäisellä päiväkodilla, sijoituspaikkana todennäköisesti Pitkälähti.

4.2 Toiminnalliset tavoitteet

Varhaiskasvatuslain mukaisesti kaikilla lapsilla on oikeus varhaiskasvatukseen.

Varhaiskasvatuslain (2022) ja paikallisen varhaiskasvatussuunnitelman (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 merkittävällä tavalla tukea näitä pyrkimyksiä ja sen tulee olla suunnittelun tärkein tavoite.

Lapsen oppimisympäristön on lapsen ikä ja kehitys huomioon ottaen oltava:

- kehittävä, oppimista edistävä
- liikkumaan innostava
- terveellinen
- 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.

Myös ns. metsäesiopetustoiminta otetaan huomioon toiminnallisessa suunnittelussa.

4.3 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 on huomioitava rakennuksen julkinen luonne ja sopeutuminen korttelin ja kaupunginosan ilmeeseen. Värisuunnittelussa sekä sisustus- ja pintamateriaalien valinnassa kiinnitetään huomioita pienille 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 tilaratkaisuun ja akustoimalla (B-luokka, kriittisissä tiloissa A-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, joita rakennuksen ylläpitovaiheen aikana toteuttamalla rakennuksen kunto ja käyttöolosuhteet voidaan toteuttaa kustannustehokkaasti ja laadukkaasti. Huolto-ohjelma liitetietoineen laaditaan sähköiseen huoltokirjaan.

Pihan istutukset ja nurmikäentät sekä erilaiset päällysteet turva-alustoinen muodostavat tärkeän osan ulkotilojen viihtyisyystekijöistä. Nurmikoita ja vastaavia 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 erityisesti alueiden koneellinen talvikunnossapito ja lumen läjityskohdat, joita ei tule sijoittaa leikkipihaan aidan viereen.

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

Kuopion ilmastopoliittisen ohjelman *Liikkuminen ja yhdyskuntarakenne* -toimenpidekokonaisuuteen kuuluu **puurakentamisen edistäminen**. Ohjelman mukaan kaupungin uudisrakentamisessa otetaan käyttöön toimintatapa, jossa jokaisen julkisen rakennuksen suunnittelun alkuvaiheessa arvioidaan, miten sen rakentamisessa voidaan hyödyntää puuta. Puun käyttömäärän kehitystä kaupungin rakennuksissa seurataan vuosittain.

Lisäksi rakennushankkeessa tulee arvioida, onko **aurinkopaneelien** hyödyntäminen rakennuskohteessa kannattavaa.

5 RATKAISUVAIHTOEHDOT

Hankesuunnittelun tavoitteena on löytää kokonaisratkaisu, jolla alueen varhaiskasvatuksen tilatarpeet saadaan ratkaistua pitkäjänteisesti.

5.1 Rakennushankkeen koko

Kuopion kaupungilla on pyrkimys siirtyä suurempiin yksikkökokoihin varhaiskasvatuksessa, mikä Puistokaupungin alueella mahdollistaisi pienyksiköiden määrän vähentämisen. Tavoitteen tekee hankalaksi Kuopion varhaisempi kaavoituskäytäntö, jossa päiväkodeille soveltuvat tontit on pääosin kaavoitettu pienemmille päiväkodeille soveltuviksi. Tontin koosta on usein jouduttu tinkimään, mikä on heikentänyt piha-alueen, liikennöinnin ja huollon toimivuutta ja usein myös nostanut rakennuskustannuksia.

Litmasen kaupunginosassa ei ole tarjolla suurille päiväkodeille soveltuvia Y-tontteja. Jotta 8–10 ryhmäisiä päiväkodeja voidaan rakentaa, joudutaan tällöin hakemaan kaavamutosta, mikä voi hidastaa hanketta huomattavasti.

Nykyiselle tontille rakennettava uudisrakennus soveltuu rakennusoikeudeltaan (1637 kem²) kuudelle lapsiryhmälle. Tontin pinta-ala on kuitenkin vähäinen (3274 m²) eikä tontille voida osoittaa riittäviä ulkotiloja lapsiryhmille. Lisätilaa on jo nyt vuokrattu puistoalueelta (725 m²).

Hanketyöryhmä päätyi esittämään 8-ryhmäisen päiväkodin mallia, mikä tukee alueen varhaiskasvatuksen tavoitteita. Tavoite sulki pois jatkotarkastelusta vanhan päiväkodin peruskorjauksen sellaisenaan. Työryhmän valintojen pohjalta käynnistettiin asemakaavamutoshanke, jossa tontin pinta-alaa ja rakennusoikeutta kasvatetaan.

5.2 Uudisrakennus muulle tontille

Hanketyöryhmä tutki myös lähialueen Y-tonttien soveltuvuutta päiväkotikäyttöön, mutta todettiin, ettei niiden sijainti ja koko palvele tarkoitusta.

5.3 Korjata vai purkaa -selvitys

Tilapalveluilla tiedostettiin tarve menetelmälle, jolla jatkossakin voitaisiin arvioida rakennuksen korjaus- ja uudisrakennusvaihtoehtojen kannattavuutta luotettavasti. Tämän vuoksi Kuopion Tilapalvelut osallistui Kiinteistö- ja rakentamisalan (KIRA) järjestämään haastekilpailuun, jossa valikoituneen yhteistyökumppanin kanssa laadittiin laaja selvitys Kaarenhovin päiväkodin ratkaisuvaihtoehtoista (ks. *Monitavoiteoptimointi_raportti.pdf*). Selvityksen pohjalta voitiin päättää toimivin ratkaisu jatkosuunnittelulle.

Haasteen tarkoituksena oli etsiä uusia ratkaisuja mukana olleiden kiinteistönomistajien korjausrakentamiseen. Korjausrakentamisen haasteet ovat samankaltaisia eri kiinteistönomistajilla, niin kunnilla kuin yksityisillä tahoilla.

KIRA-haasteessa yhteistyökumppaniksi valikoitiin joko konsultti, urakoitsija tai näiden yhteenliittymä. Haasteen kautta etsittiin ratkaisuja, jotka voisivat olla kokonaan uusia, olemassa olevia tai uudella tavalla yhdistettyjä ratkaisuja.

Taustatyökaluna yhteistyökumppaneille oli määritetty kolme tarvetta: työkalut suunnittelun ja seurannan tueksi, korjausrakentamisen vähähiilisyyden ratkaisut ja korjausrakentamisen konseptiratkaisut.

Kuopion kaupungin kohteena KIRA-haasteessa oli Kaarenhovin päiväkotikoti. Haasteen tavoitteena oli vertailla, kannattaako kohde korjata ja laajentaa vai purkaa ja rakentaa uusi päiväkotikoti. Haasteessa vertailuna olivat mm. kustannustehokkuus, elinkaarikustannukset ja riskienhallinta.

Yhteistyökumppaniksi valikoitunut konsultti aloitti selvitystyön syksyllä 2025. Selvitystyön tarkoituksena oli antaa tarvittavat ja riittävän kattavat tiedot kahdesta vaihtoehdosta päätöksentekoa varten. Selvitystyössä oli neljä vaihetta. Ensimmäisessä vaiheessa valittiin mittarit, joita voitiin hyödyntää hankkeessa, ja jotka olisivat päätöksenteon kannalta olennaisia.

Ensimmäisen vaiheen työpajassa sovittiin yhteisesti, mitä mittareita käytetään sekä niiden painoarvot. Tärkeimmäksi mittariksi sovittiin terveellisyys ja turvallisuus, joiden painoarvoksi tuli 70 %. Toisena mittarina oli hinta (investointi- ja elinkaarikustannus), jonka painoarvo oli 30 %. Toiminnallisuus, tilatehokkuus ja hiilijalanjälki otettiin mukaan mittareina, jotka olisi vain hyvä tietää.

Toisessa vaiheessa kartoitettiin kohteen lähtötietoja ja tehtiin kohdekäyntejä, tutkimuksia sekä lisäselvityksiä. Kolmannessa vaiheessa verrattiin purkaa vai korjata -vaihtoehtoja tehtyjen tutkimusten ja selvitysten perusteella, laadittiin elinkaarikustannusarvio vaihtoehtoista sekä tehtiin riskien arviointia ja hallintaa. Neljännessä vaiheessa konsultti koosti aiempia vaiheita yhteen, laati esiselvityksen korjattavuudesta, arvioi hankkeen teknisten ja taloudellisten riskien hallintaa, tunnistettiin mahdolliset rajoitteet sekä reunaehdot.

Selvitystyön perusteella konsultti laati kattavan ja kokonaisvaltaisen esityksen purkavasta ja korjaavasta vaihtoehdosta, mitä voitiin käyttää päätöksenteon tukena.

5.3.1 Peruskorjaus ja laajennus 8R

Hanketyöryhmä tutki olisiko peruskorjauksen yhteydessä mahdollista laajentaa päiväkotikoti kahdeksanryhmäiseksi. Käytännössä tällöin rakennuksen pohjoispäädyn alun perin avoimen varhaiskasvatuksen tilaksi tarkoitettu osa puretaan ja korvataan kaksikerroksisella neljän lapsiryhmän laajennuksella. Samalla vanhassa osassa tehdään tilamuutoksia, joilla kasvatetaan eteis- ja kuraeteistilojen kokoa sekä lisätään pienryhmätiloja. Tulee kuitenkin huomata, että laajennusvara on vähäinen eikä kaikkea toiminnallisuutta mm. aputilojen kohdalla voida toteuttaa. Tällöin myös rakennuksen kokonaisala jää uudisvaihtoehtoa vähäisemmäksi.

Konsultin laatimassa selvityksessä todettiin, että peruskorjausaste on varsin korkea, eikä toiminnallisia ongelmia saada ratkaistua ilman isohkoja tilamuutoksia. Suurimpana huomiona ja korjaustoimenpiteinä nousi tutkimuksissa esille rakenteiden epätiivyydet, vesikattovuodot sekä ulkoseinärakenteen puutteet ja ulkopuoliset kosteusrasitukset. Korjaustoimilla voidaan auttaa rakennusterveydellisiä olosuhteita, mutta ongelmien uusiutumiseen jää kuitenkin merkittävä riski.

Tavoitehinta-arvio hankkeelle on **6 463 000 €** alv 0 %.



Kuva 4. Luonnos laajennuksesta. Piirustuksen oikean reunan tiloja on laajennettu ryhmätiloilla kahteen kerrokseen siten, että kahdeksanryhmäisyys toteutuu. Myös vanhojen ryhmätilojen eteistiloja on laajennettu.

5.3.2 Uudisrakennus 8R nykyiselle tontille

Vaihtoehto peruskorjauslaajennukselle on purkaa vanha päiväkotirakennus ja toteuttaa 8-ryhmäinen päiväkotirakennus uudisrakennuksena. Tällöin toiminnallisuus toteutuu Kuopion päiväkotikonseptin mukaisena ja tekniset ja rakennusterveysriskit voidaan minimoida luotettavasti.

Tavoitehinta-arvio hankkeelle on **7 371 000 €** alv 0 %.

5.4 Hankeryhmän esitys

Hanketyöryhmä päätyi esittämään kahdeksanryhmäisen päiväkodin sijoittamista uudisrakennuksena Länsikatu 2, 70820 Kuopio, tontille. Tuleva päiväkoti korvaa paikalta purettavan vanhan Kaarenhovin päiväkodin. Päiväkodille hankitaan riittävä maa-ala ja rakennusoikeus kaavamuutoksella.

Uudesta rakennuksesta käytetään tässä hankesuunnitelmassa nimeä Kaarenhovin päiväkoti.

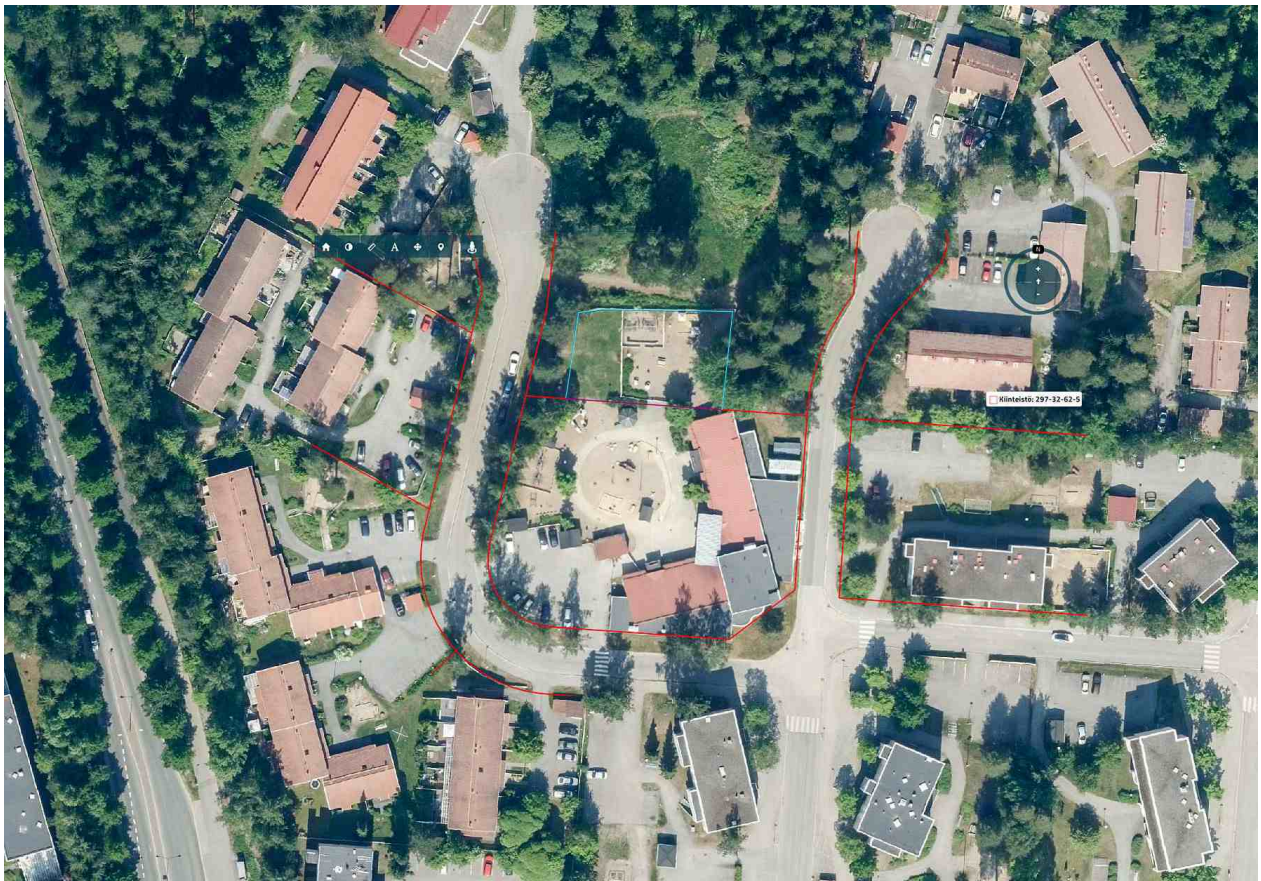
6 RAKENNUSPAIKAN TIEDOT

Tontille saavutaan etelästä Pyörönkaarelta Yläkadun kautta. Vanha rakennuskanta tällä puolella vaalealla tai keltaisella tiellä verhottuja 3–4-kerroksisia asuinkerrostaloja. Tontin pohjoispuolella on välittömästi vanhan päiväkodin käytössä oleva leikkipuisto, jonka molemmin puolin asuinalue jatkuu puu- ja tiiliverhoiltuina 1–2-kerroksisina rivitaloina.

Sijituspaikan tiedot:

- osoite Länsikatu 2, 70820 Kuopio
- kiinteistötunnus 297-32-61-1
- kaavamerkintä YL, julkisten lähipalvelurakennusten korttelialue
- pinta-ala 4909,6 m² (aiemmin 3274 m²)
- rakennusoikeus 2454,8 kem² (aiemmin 1637 kem²).

Tontin pinta-alaa ja samalla rakennusoikeutta on kasvatettu kaavamuutoksella yllä olevan mukaisesti.



Kuva 5. Ilmakuva rakennuspaikasta ja sen ympäristöstä. Nykyinen tontin raja on merkitty punaisella viivalla ja vuokra-alue sinisellä.

6.1 Kaavatilanne

Alueen asemakaava on vuodelta 1987. Tontin asemakaavamerkintä on YL, julkisten lähipalvelurakennusten korttelialue. Kaava sallii päiväkotirakennuksen. Kerrosluku on rajoitettu kahteen. Tontin rakennusoikeus on 1637 kem² (e=0,5), ja tulevan kaavamuutoksen ja tontin laajennuksen jälkeen 2454,8 kem² (e=0,5).

Hanketyöryhmän aloitteesta alueella on aloitettu kaavamuutoshanke, jossa päiväkodin tonttia laajennetaan pohjoiseen puistoalueelle ja rakennusoikeutta tarkistetaan vastaavasti.

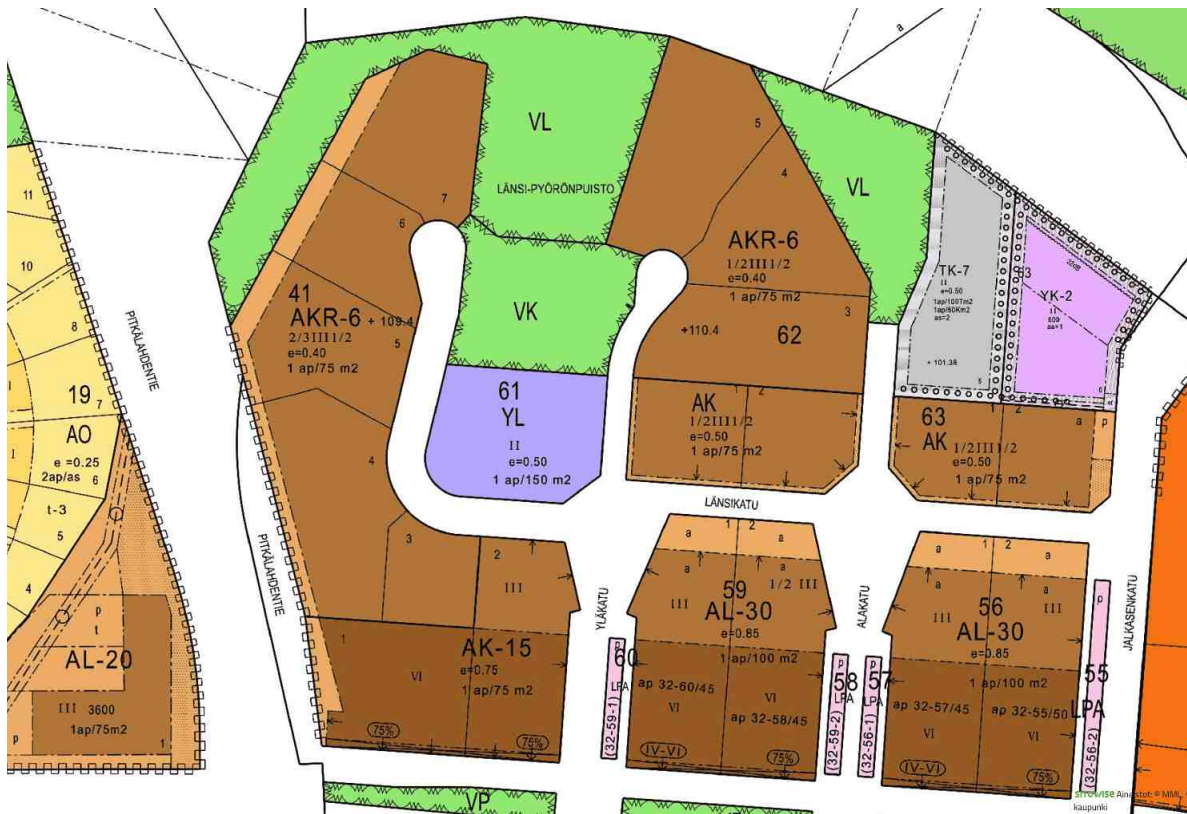
Asianosaiset kaavaviranomaiset ja viher- ja virkistysaluesuunnittelu suhtautuivat hankkeeseen suopeasti.

Kaavamuutoksen aikataulu on tällä hetkellä seuraava:

- luonnos kaupunkirakennelautakuntaan maaliskuussa
- kaavaehdotus nähtäville kesäkuussa
- kaavan mahdollinen hyväksyminen elokuussa
- aikaisin mahdollinen voimaantuloajankohta syyskuussa.

Lähialueille on osoitettu asuinkerros- ja rivitaloja (AK ja AKR), sekä kulmittain vastapäätä asuin-, liike- ja toimistorakennuksille osoitettu kortteli (AL), joskaan päiväkodin puolella ei ole toimisto- eikä liikerakentamista. Heti päiväkodin pohjoispuolella on Länsi-Pyörönpuisto, josta lähintä osaa (VK, leikkipuisto) päiväkoti käyttää toimintaansa. Autopaikkoja asemakaava määrää 1 ap/150 m².

Yleiskaavassa korttelin merkintä on AK, kerrostalovaltainen asuntoalue.



Kuva 6. Ote päiväkodin alueen voimassa olevasta asemakaavasta. Tuleva asemakaava perustuu Tilapalveluiden laatimiin tontinkäyttösuunnitelmiin (ks. kuva 11). Kuvan YL-tontti laajenee pohjoiseen päin, siten, että noin puolet VK-alueesta liitetään päiväkodin tonttiin.

KUOPIO 5.2.2026 21

 **Kaupungin kiinteistöt:**

10. Kaarenhovin päiväkodin ympäristö

Valmistelija: Emmi Anttila
Kaavaprosessin laajuus: M
Alustava arvio rakentamisen määrästä: 4 000 k-m²
Kaava-alueen koko: 1 ha

Työn tavoitteet: Asemakaavan muutoksella tutkitaan päiväkodin rakennusoikeuden kasvattamista sekä teollisuus-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueen muuttaminen asuinkäyttöön.

Tilanne (5.2.2026 EA): Luonnosvaiheen suunnittelu käynnissä, tavoitteena 11.3. lautakunta.



Virailletulo
LOPPUVUOSI
2025

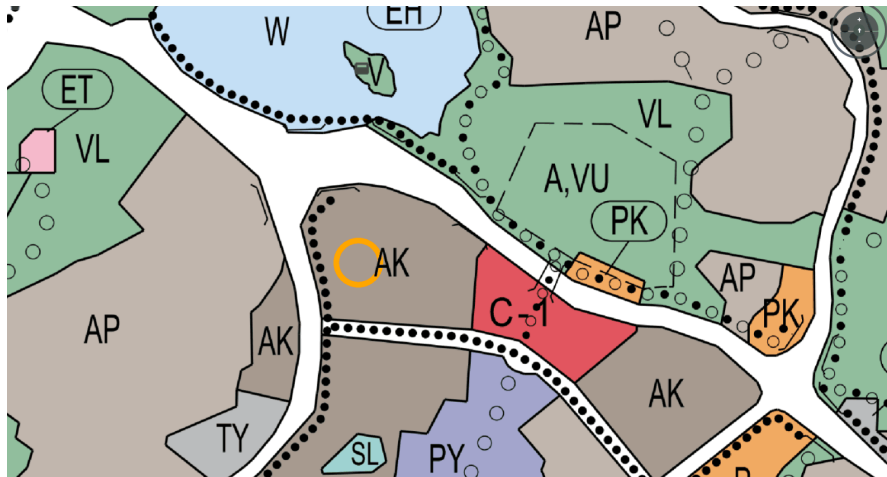
Luonnos
ALKUVUOSI
2026

Ehdotus
KEVÄT/KESÄ
2026

Hyväksyminen
KESÄ/SYKSY
2026

Voimaantulo
SYKSY
2026

Kuva 7: Ote asemakaavoituksen työohjelmasta. M-koon kaavahankkeen hyväksyy kaupunginhallitus.



Kuva 8. Ote yleiskaavasta. K.o. tontin sijainti on merkitty ympyrällä.

6.2 Melu ja ilmanlaatu

EU:n uudistettu ilmanlaatudirektiivi tuli voimaan 10.12.2024, ja se tulee toimeenpanna kansallisesti kahden vuoden kuluessa. Ilmanlaadulle raja-arvot tiukkenevat vuonna 2030, mutta jo vuodesta 2026 lähtien kuntien on verrattava oman alueensa ilmanlaatua uusiin raja-arvoihin.

Hengittävien hiukkasten, pienhiukkasten ja typpidioksidin pitoisuudet nykytilanteessa alittavat kansalliset ohjearvot ja raja-arvot ja pääosin myös Maailman terveysjärjestön ohjearvot.

Hengittävien hiukkasten pitoisuushuippujen arvioidaan alueella kasvavan jonkin verran vuoteen 2035 tieliikenteen katupölyn vaikutuksesta. Pääosin kaava-alueen ilmanlaatu pysyy nykyisellään. Tuloksissa ei ole otettu täysimääräisesti huomioon mahdollisten tehostuvien ilmansuojelutoimien vaikutuksia.

Ennustetulla Petosentien liikennemäärällä noin 10 400 ajoneuvoa/vrk, nykyiset ilmanlaadun minimi- ja suositusarvoja koskevat vaatimukset (20 m ja 40 m) herkille kohteille, kuten päiväkodeille, täyttyvät reilusti.

Taulukko 2. Kuopion ja Siilinjärven ilmanlaatuselvityksen 2020 perusteella ilmanlaatu alueella suhteessa ilmanlaadun ohje- ja raja-arvoihin on seuraava. Taulukko ja yllä oleva selvitys on laadittu asemakaavamuutostyötä varten.

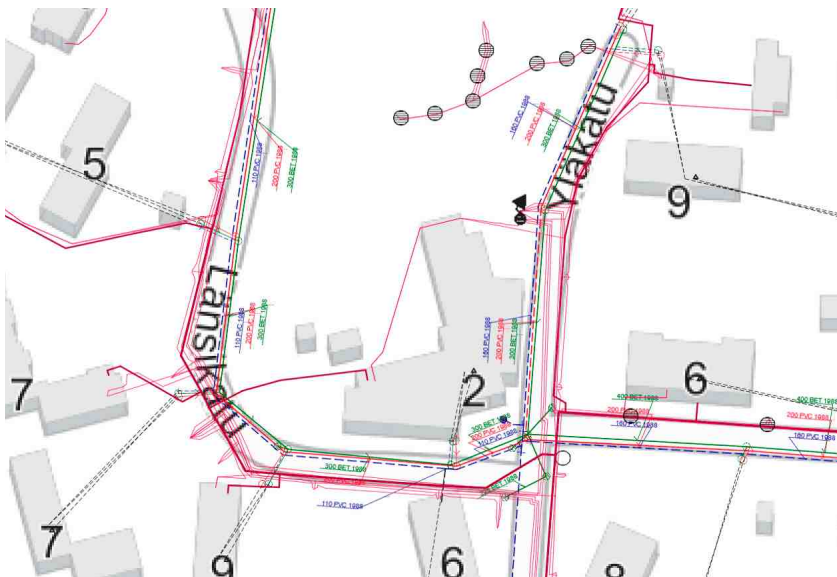
Epäpuhtaus	Pitoisuustaso nykytilanteessa (µg/m³)	Pitoisuustaso ennustetilanteessa 2035 (µg/m³)	Kansallinen ohjearvo (µg/m³)	WHO:n ohjearvo (µg/m³)	Raja-arvo (µg/m³)	Uusi raja-arvo (µg/m³)
Hengitettävät hiukkaset (PM ₁₀) vuorokausiarvo	30–40	30–50	70	45	50 (sallitaan 35 ylitystä vuodessa)	45 (sallitaan 18 ylitystä vuodessa)
Hengitettävät hiukkaset (PM ₁₀) vuosikeskiarvo	7–9	7–9		15	40	20
Pienhiukkaset (PM _{2,5}) vuorokausiarvo	10–15	10–15		15		25 (sallitaan 18 ylitystä vuodessa)
Pienhiukkaset (PM _{2,5}) vuosikeskiarvo	5–6	5–6		5	25	10
Typpidioksidi (NO ₂) vuorokausiarvo	30–40	30–40	70	25		50 (sallitaan 18 ylitystä vuodessa)
Typpidioksidi (NO ₂) vuosikeskiarvo	7–10	7–10		10	40	20

6.3 Rakennuspaikan pohjaolosuhteet

Rakennuspaikalta on tallessa perustamistapaselvitys, pohjatutkimuskartta ja geotekniset leikkaukset vuodelta 1988. Vanha päiväkotito on osin voitu perustaa kalliolle (itäreuna tontista), mutta perustus on suurelta osin vaatinut myös paalujen käyttöä.

6.4 Liittymät

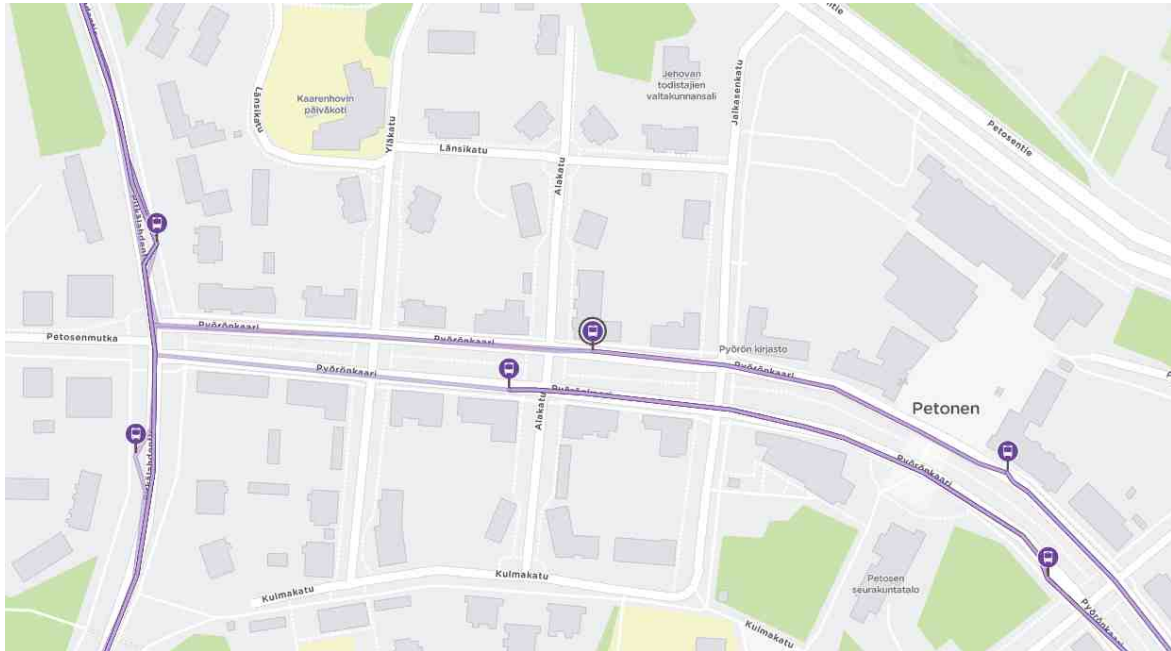
Vesi- ja viemäri- ja sähköliittymät sekä kaukolämpö tulevat Länsikatua ja Yläkatua myöten tontin reunaan.



Kuva 9. Kunnallistekniikan liittymät tontille: sähköliittymät, vesi- ja viemäri-liittymät sekä kaukolämpö.

6.5 Saavutettavuus

Tontti sijaitsee Litmasen kaupunginosan pohjoisosassa jokseenkin keskeisesti ja palvelee näin lähiseudun asujia. Se on hyvin saavutettavissa julkisella liikenteellä. Linjat 21, 22, 23, 31, 31T ja 35 bussipysäkit sijaitsevat Pitkälahdenkadulla noin 300 metrin päässä päiväkodista. Lisäksi linjat 5, 16 ja 23 kulkevat pitkin Pyörönkaarta, jolloin pysäkiltä tulee matkaa 250 metriä.



Kuva 10. Lähistön bussiyhteydet.

7 TILARATKAISUT

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.

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.

7.1 Tilaohjelma

Tilavaatimukset on esitetty erillisessä tilaohjelmassa, joka on hankesuunnitelman liitteenä. Päiväkodin tilamitoituksessa noudatetaan Kuopion kaupungin päiväkotikonseptin mitoitusperiaatteita. Tilaohjelmasta koottu hankkeen laajuus on bruttoalana **2 180** brm², josta kylmää varastoa/jätetilaa on 70 brm². Hankkeeseen käytetty kerrosala on noin **2 030** kem².

Päiväkoti tarjoaa tällöin 135 tilapaikkaa kahdeksassa lapsiryhmässä. Henkilökuntaa on laskennallisesti 31 henkilöä, johon lukuun sisältyvät harjoittelijat ja tilapäistyöntekijät.

7.2 Avoin päiväkotitoiminta ja kerhotoiminta

Kaarenhovin päiväkotiin ei osoiteta avoimen varhaiskasvatuksen eikä kerhotoiminnan tiloja. Salitilaa ja siihen liittyviä tiloja voidaan kuinkin 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. Myös ruokailutila voi olla yhteiskäyttöinen.

7.3 Yhteisruokailu

Kaarenhovin päiväkodissa ruokailu toteutetaan yhteisruokailuna ruokasalissa tai vastaavassa tilassa. Ruoka jaetaan jakelulinjastoa käyttäen; isoimmat voivat ottaa ruoan lautaselleen itse, kasvattajan avustaessa toimintaa. Aterimet, lasit, juoma ja leivät ovat joko erillisellä noutopöydällä tai valmiina pöydissä.

Pienten ryhmissä ruokailu tapahtuu ryhmähuoneessa. Ruoka kuljetetaan vaunuilla tilaan, jolloin tilassa oleva työtaso on varustettu ruoan jakelua varten.

Ruokasalin ja keittiön ratkaisuihin tulee erityistä huomiota kiinnittää lämpökuormien hallintaan (sekä aurinkosuojaus että keittiön laitteiden lämmöntuotto) sekä akustiikan ratkaisuihin.

7.4 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:

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

7.4.1 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*.

7.5 Pihan järjestelyt

Leikkipiha kokotavoite on vähintään 2700 m² (20 m²/tilapaikka), joka voidaan jakaa useampaan osaan (isojen ja pienten alueet). Päiväkotiryhmät käyttävät myös läheistä puistoaluetta.

Ulkotilat ja piha-alueet jäsennetään 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.

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.

7.6 Paikoitus ja liikenneyhteydet

Autopaikkoja tarvitaan asemakaavan vaatimuksen mukaan 11 kpl (1 ap/150 kem²). Määrä on kokemusten mukaan päiväkotikäyttöön liian vähäinen. Arvion mukaan kuitenkin vain puolet asiakkaista tulee paikalle omalla autolla, jolloin autopaikkatarve on pienempi kuin normaalisti. Autopaikkatavoite tontilla on 30 kpl seuraavasti:

- asiakkaille 15 ap
- henkilöstölle 15 ap

Kokonaismäärään lukeutuu 1 esteetön autopaikka, joka voi olla sekä henkilöstön että asiakkaiden käytössä. Osa autopaikoista voi olla sekä asiakkaiden että henkilöstön yhteiskäytössä. Tarvittaessa henkilöstöpaikkoja voidaan varata henkilöstön yksinkäyttöön kilvellä. Henkilöstölle osoitetut autopaikat varustetaan lämmitystolpin. Sähköauton latausmahdollisuus toteutetaan asetuksen mukaisesti. Osa asiakaspaikoista, kuitenkin vähintään yksi, mitoitetaan esteettömiksi, vaikka niitä ei varatakaan pelkästään liikkumis- ja toimimisesteisten käyttöön.

Lisäksi asiakkaiden on mahdollista tarvittaessa käyttää tontin ulkopuolella sijaitsevia kadunvarsipaikkoja.

Saattopaikkojen suunnittelussa tulee erityistä huomiota kiinnittää turvallisuuteen ja pyrkiä erottamaan ajoneuvo- ja jalankululiikenne 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 sisääntuloreitin 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.

8 RAKENNUSHANKKEELLE ASETETTUJA TAVOITTEITA

8.1 Arkkitehtisuunnittelu

Arkkitehtisuunnittelussa huomioitavia asioita:

- rakennuksen julkinen luonne
- sopeutuminen korttelin ja kaupunginosan ilmeeseen
- ympäröivät puisto- ja liikunta-alueet.

Tontin ahtauden vuoksi toteutussuunnittelussa tulee tutkia myös kaksikerroksinen ratkaisu, minkä kaava myös sallii. Teknisten tilojen sijoitus ullakolle tai kolmanteen kerrokseen voidaan myös tutkia. Rakennus pyritään rakentamaan osin tai kokonaan puurakenteisena, mikä sopii hyvin paikalliseen ympäristöön.

Rakennukselta vaaditaan muuntojoustavuutta. Päiväkotikäytössä lapsiryhmien käytössä tulee olla eri kokoisia leikki- ja oppimistiloja. Osan tiloista tulee soveltua yhteiskäyttöön esimerkiksi

iltaisain ja viikonloppuisin. Elinkaaren aikana tapahtuvat käyttötarkoituksen muutokset tulee ottaa huomioon siinä määrin kuin se taloudellisesti on mahdollista.

Värisuunnittelussa sekä sisustus- ja pintamateriaalien valinnassa kiinnitetään huomioita pienille lapsille soveltuviin väri- ja materiaalivalintoihin.

8.2 Tekniset tavoitteet

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 jäähdystystä käytetään, jos simulointi osoittaa, etteivät rakenteelliset ratkaisut riitä
- toimintatilojen välinen riittävä äänieristys ja niiden meluisuuden vähentäminen tilaratkaisuina 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*.

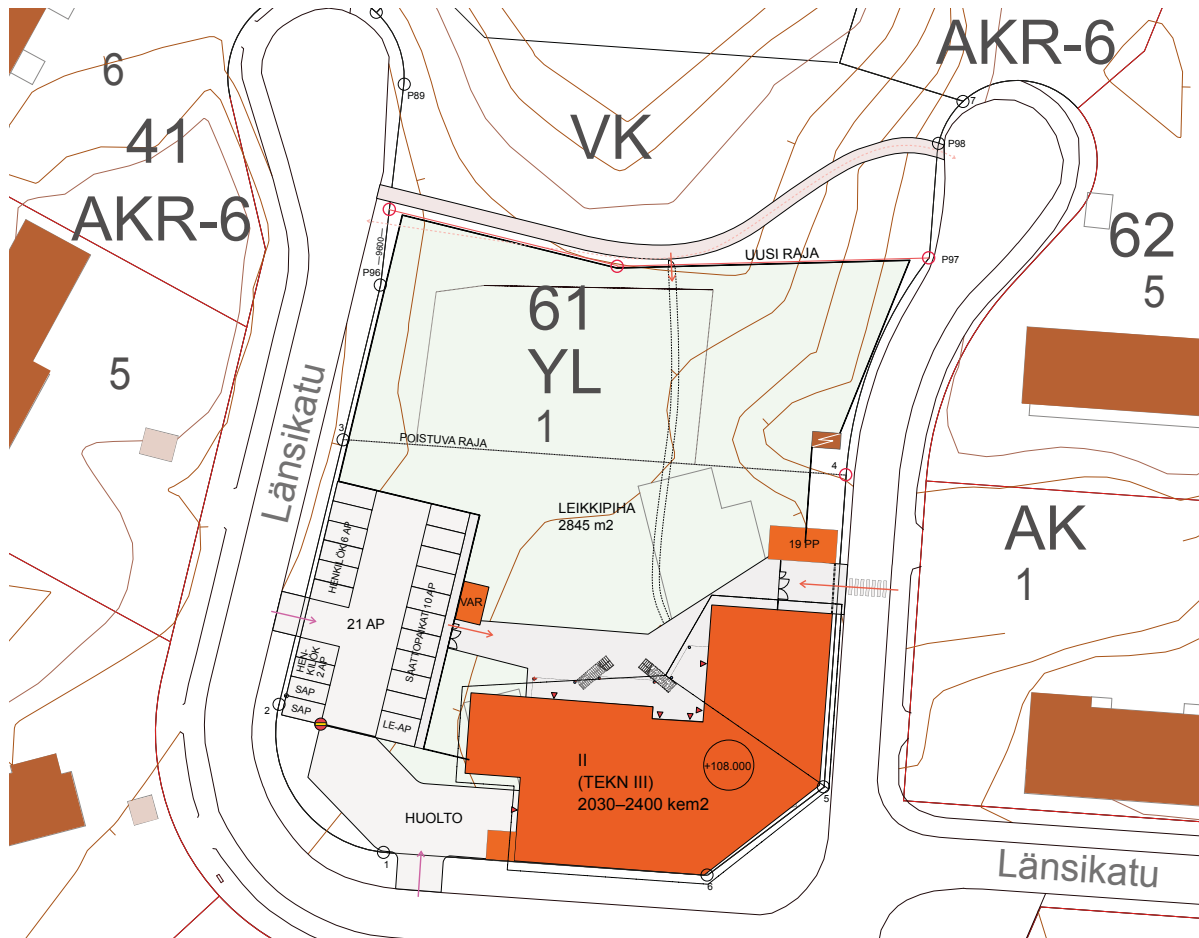
Rakennuksen elinkaaren aikaiselle ylläpitovaiheelle laaditaan kunnossapito- ja huolto-ohjelma, jota rakennuksen ylläpitovaiheen aikana toteuttamalla rakennuksen ylläpito voidaan toteuttaa kustannustehokkaasti ja laadukkaasti. Huolto-ohjelma liitetietoineen laaditaan sähköiseen huoltokirjaan.

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.

Kuopion ilmastopoliittisen ohjelman Liikkuminen ja yhdyskuntarakenne -toimenpidekokonaisuuteen kuuluu **puurakentamisen edistäminen**. Ohjelman mukaan jokaisen julkisen rakennuksen suunnittelun alussa arvioidaan, miten rakentamisessa voidaan hyödyntää puuta. Puun käyttömäärän kehitystä kaupungin rakennuksissa seurataan vuosittain. Lisäksi rakennushankkeessa tulee arvioida, onko **aurinkopaneelien** hyödyntäminen rakennuskohteessa kannattavaa.

Palotekninen suunnittelu *Ympäristöministeriön asetuksen 848/2017* mukaisesti kuuluu hankkeen toteutussuunnitteluun ja on esitettävä myös tarjouksen suunnitelma-asiakirjoissa. Palotekniset toteutusratkaisut tulee tarvittaessa hyväksyttävä paikallisella rakennusvalvonta- ja pelastusviranomaisilla tarjoussuunnitelmien laadinnan yhteydessä, jos poiketaan asetuksen mukaisesta ratkaisusta.



Kuva 11. Alustava tontinkäyttösuunnitelma/asemapiirros.



Kuva 12. Perspektiivikuva päiväkodista. Havainnekuva on laadittu asemakaavamuutoshankkeen liitemateriaaliksi.

8.3 Kuopion kaupungin työllistämisehto

Kuopion kaupunki käyttää hankinnassa työllistämisehtoa, jonka tavoitteena on edistää työ- ja oppisopimuspaikkojen syntymistä erityisesti vaikeassa työmarkkina-asemassa oleville. Kohteen rakennusurakoitsija sitoutuu osana hankintaa työllistämään hankinnan sopimuskauden aikana Tilaajan määriteltyjä henkilöitä. Tarkemmat ehdot määritellään hankinnan yhteydessä.

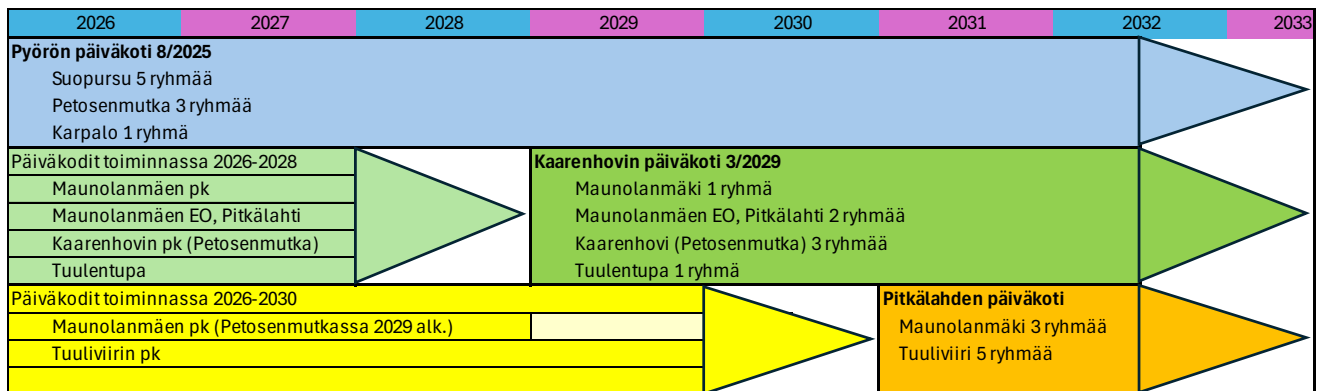
9 HANKEJUOKSUTUS JA VÄISTÖTILAT

9.1 Hankejuoksutus ja väistötilat

Kaarenhovin päiväkotihanke on osa alueelle kaavailtua hankejuoksutusta, jonka mukaan Kaarenhovin tilapaikat siirretään osittain kolmen ryhmän osalta väliaikaisesti Petosenmutkan ja yhden ryhmän osalta pysyvästi Pyörön päiväkoteihin, kunnes Kaarenhovin hanke valmistuu. Kun uusi Kaarenhovin päiväkoti valmistuu, Petosenmutkassa tällä hetkellä olevat ryhmät siirtyvät uuteen päiväkotiin. Viimeistään tässä vaiheessa alueella luovutaan erillisestä Tuulentuvan pienyksiköstä. Lisäksi Pitkälähdän koululla toimivat kaksi Maunolanmäen esiopetusryhmää siirtyvät Kaarenhovin tiloihin niiden valmistuttua.

Petosenmutkan päiväkoti toimii alueen väistötiloina rakennusten peruskorjausten ajan ja rakennuksesta luovutaan, kun väistötilan tarve päättyy. Maunolanmäen päiväkoti siirtyy Kaarenhovin valmistuttua Petosenmutkan tiloihin väliaikaisesti kolmen ryhmän osalta ja Kaarenhovin tiloihin yhden ryhmän osalta.

Hankejuoksutuksen seuraavassa vaiheessa Pitkälähdän koulun tiloihin peruskorjataan tilat päiväkodille. Maunolanmäen päiväkoti toimii väistötiloissa ja Tuuliviirin päiväkoti toimii omalla paikallaan siihen saakka, kunnes peruskorjaus Pitkälähdän koulun tontille valmistuu. Ajankohta Pitkälähdän peruskorjaukselle ei vielä ole vahvistunut.



Kuva 13. Juoksutuskaavio.

10 HANKEKUSTANNUKSET

10.1 Hankkeen kokonaiskustannukset

10.1.1 Tavoitehinta-arvio

Tavoitehinalaskelman mukaiset perustamiskustannukset on esitetty seuraavassa taulukossa.

Taulukko 4. Tavoitehinalaskelman mukainen perustamiskustannus.

bruttopinta-ala brm ²	€/brm ² , alv 0 %	investointi €, alv 0
2180	3 381	7 371 000

Pääryhmittäinen tarkempi laskelma löytyy liitteenä olevasta kustannuslaskennan yhteenvedosta *Kustannuslaskelman yhteenveto Kaarenhovin päiväkotin uudisrakennus Kuopio 10.11.2025 korjattu20.2.26.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 (kustannusvaraus kohdassa toimintavarustus) ja on 71 000 €.

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 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.

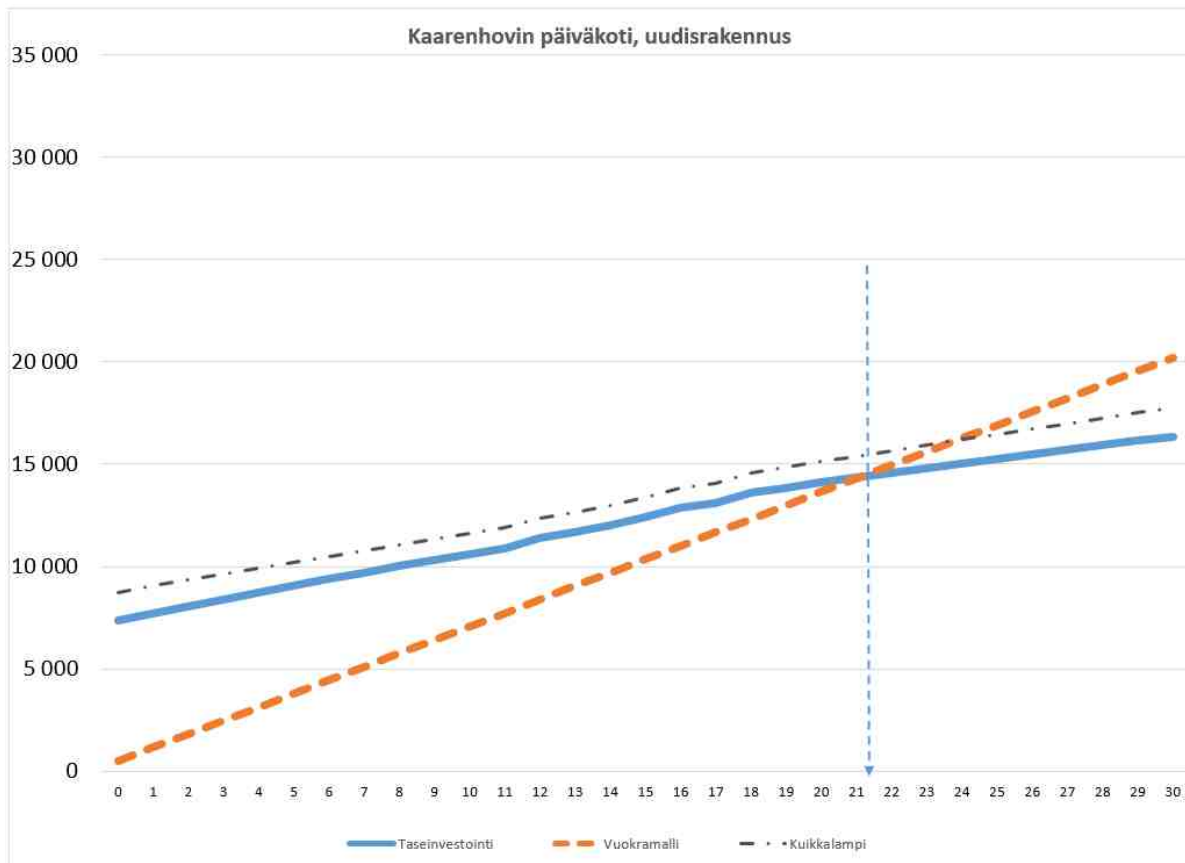
10.2.1 Valittu tilahankintamalli

Pyörön päiväkodin tilahankintamalliksi esitetään **investointimallia**.

Perusteluna investoinnille on alustavien laskelmien mukaan kokonaisedullisin tilakustannustaso pitkällä aikavälillä. Hankesuunnitelman mukainen kahdeksanryhmäinen päiväkotihanke on kaupungin päiväkotihankkeena pitkäaikainen ja koska päiväkoti tulee jatkossa olemaan ainakin kolmen päiväkodin lopullinen sijoituspaikka, tulee se sijaitsemaan valitulla paikalla koko rakennuksen elinkaaren.

Hanke kilpailutetaan avoimella menettelyllä.

Seuraavassa taulukossa on kuvattu Kaarenhovin päiväkotirakennusta investointi- ja vuokramalleina. Vertailun vuoksi taulukoihin on otettu kahdeksanryhmäinen **Kuikkalammen päiväkoti**. Kuvaajista nähdään, että investointimalli tulee kaupungille edullisemmaksi n. 21 vuoden kohdalla. Rakennuksen investoinnin kuoletusaikana on käytetty 30 vuotta. Rakennuksen käyttöikä on kuoletusaikaa huomattavasti pidempi.



Kuva 14. Hankintamallivertailu päiväkodista, vertailukohteena Kuikkalammen päiväkoti sekä vuokrahankkeen indikaatiivinen hankekustannus. Oman taseen hanke on kaupunkitasoisesti edullisempi noin 21,5 vuoden jälkeen. 30 vuoden kuoletusajan arvioidut kustannukset taseinvestoinnissa ovat 16,3 Meur ja vuokrahankkeessa 20,2 Meur perustuen 2 % inflaatioon ja normaalitasoa olevaan 3 % vuokrien korotusprosenttiin.

10.3 Purkukustannukset

Käyttöikänsä päähän saapunut Kaarenhovin päiväkoti puretaan. Purkukustannukset ovat noin 126 000 € (alv 0 %). Vanhojen päiväkotien purkukustannukset eivät kuulu hankkeen kustannuksiin, vaan niitä käsitellään erillisenä menoeränä. Kaarenhovin päiväkoti viedään asianmukaiseen purkusalkkuun kevään 2026 aikana.

10.4 Rakennusten tasearvo

Kaarenhovin päiväkodin tasearvo on poistettu vuoden 2025 tilinpäätöksessä ja on näin ollen 0 euroa. Maunolanmäen päiväkodin tasearvo on vuoden 2025 tilinpäätöksessä 267 800,00 euroa ja se tullaan alaskirjaamaan vuoden 2028 loppuun. Petosenmutkan päiväkodin tasearvo on vuoden 2025 tilinpäätöksessä 113 000,00 euroa ja se tullaan alaskirjaamaan vuoden 2028 loppuun.

10.5 Käyttäjähankinnat

Päiväkoti varustetaan pääasiassa uusilla oppilas- ja toimistokalusteilla, varusteilla 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 käyttäjä-hankintatarpeisiin. Hankkeen käyttäjähankintojen kustannusarvio on 250 000 euroa. Laskelma perustuu vuoden 2025 hintatasoon.

10.6 Käyttökustannukset

10.6.1 Tilakustannukset (vuokra- ja ylläpitokustannukset)

Seuraavassa taulukossa esitetään arvioidut tilakustannukset.

Taulukko 5. Arvioidut tilakustannukset.

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

10.6.2 Toiminnalliset kustannukset

Kustannukset muodostuvat pääasiassa henkilöstökuluista, jotka ovat noin 1 095 000 € vuodessa. Henkilöstökulut kahdeksan ryhmän yksikössä; 1 varhaiskasvatusyksikön johtaja, 8 varhaiskasvatuksen opettajaa, 8 varhaiskasvatuksen sosionomia ja 8 varhaiskasvatuksen lastenhoitajaa.

Lasten ja henkilökunnan ateriakustannukset, pesulapalvelut, kiinteistöhuoltopalvelut, tietohallinnon sekä materiaalikustannukset ovat yhteensä noin 307 000 € vuodessa.

Viimeistään Kaarenhovin päiväkodin valmistuttua alueella luovutaan Tuulentuvan pienyksiköstä, jolloin kustannukset vähenevät pienyksikön tukipalveluista (ruokakuljetukset, pyykkihuolto, laitoshuolto).

10.7 Kustannushyötyanalyysi

Palvelualue on todennut alueella tarpeen uusia ja lisätä varhaiskasvatuksen palveluita. Tarve johtuu osin alueen väestönkasvusta (laskennallisesti 40 varhaiskasvatettavaa lisää, ks. 2.2 *Asuntotuotanto ja väestöennusteet*) ja osin olemassa olevien pienyksiköiden heikkokuntoisuudesta, jolloin ne on parempi korvata uudella yksiköllä (ks. 4. *Nykytilanteen kuvaus*).

Hanketyöryhmä on todennut tämän hankesuunnitelman mukaisen päiväkotirakennus-hankkeen olevan kustannustehokkain tapa tuottaa alueella tarvittavat varhaiskasvatuksen palvelut. Palvelutarpeen on myös todettu olevan väestöennusteiden valossa jatkuvaa, joten normaalimuotoisen 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 varhaiskasvatuspalveluita myös yksityisin palveluin.

Hanke noudattaa Kuopion talousarviota 2026 ja taloussuunnitelmaa 2025–2028 (Kaupunginvaltuusto 16.12.2024 § 102).

Hankkeen investointikustannukset on esitetty *taulukossa 4*, käytön kustannukset (tilakustannukset) *taulukossa 5* ja toiminnalliset kustannukset *kohdassa 10.7.2*.

	KAARENHOVI		NYKYISET					
	PERUSKORJ. / LAAJEN.	UUSI	KAARENHOVI	MAUNOLANMÄKI	PETOSENMUTKA	TUULENTUPA	YHTEENSÄ	Muutos
Lapsimäärä		135	63	45	21	129		6
Ryhmiä lukumäärä		8	4	3	1	8		0
Henkilöstömäärä		25						25
Henkilöstökulut		1 095 000 €	675 124	520 000	171 557	1 366 681		-271 681
Palvelu- ja materiaaliostot		307 000 €	174 500	112 000	33 333	319 833		-12 833
Neliöt		2 071	773	691	186	1 650		421
Ylläpitokustannukset/ vuosi		159 030 €	147 000 €	118 000 €	25 000 €	290 000 €		-130 970 €
Pääomakustannukset/ vuosi		540 540 €	89 000 €	67 000 €	28 000 €	184 000 €		356 540 €
Tilakustannukset yhteensä / vuosi		699 570 €	0 €	236 000 €	185 000 €	53 000 €	474 000 €	225 570 €
Ylläpitokustannus /lapsi		1 178 €	2 333 €	2 622 €	1 190 €	2 248 €		-1 070 €
Ylläpitokustannus /neliö		77 €	190 €	171 €	134 €	176 €		-99 €
Tilakustannus /lapsi		5 182 €	3 746 €	4 111 €	2 524 €	3 674 €		1 508 €
Tilakustannus /neliö		338 €	305 €	268 €	285 €	287 €		51 €
Neliöt / lapsi		15	12	15	9	13		3
Investointihinta	6 463 000 €	7 371 000 €	2 710 000 €	2 419 000 €	500 000 €	5 629 000 €		1 742 000 €
Investointihinta / neliöt		3 559 €	3 506 €	3 501 €	2 688 €	3 412 €		148 €
Investoinnissa mukana olevia tekijöitä								
Prosenttitaide		71 000 €						
Tasearvo			0 €	267 800 €	113 000 €			
Purkukustannust			126 000 €					

Kuva 16. Kustannushyötyanalyysitaulukko.

Uudisrakennuksen ylläpitokustannukset laskevat merkittävästi nykyiseen verrattuna. Pääomakustannukset kasvavat, koska nykyisten yksiköiden pienemmät pääomakustannukset ovat ajalta, jolloin rakentamisen kustannukset ovat olleet nykyistä merkittävästi matalammat ja lisäksi vertailukohteiden koko per lapsi on pienempi, kuin uudessa Kaarenhovissa. Uuden investointikustannus verrattuna vanhojen peruskorjaukseen on neliöhinnaltaan n. 2,5 % matalampi, joka tarkoittaa n. 3,5 Meur suurempaa pääomakustannusta rakennuksen 30 vuoden pääoman kuoletusaikana, mutta ylläpitokustannus uudessa verrattuna peruskorjattaviin on puolestaan yli 45 % matalampi, joka samalla aikajaksolla tarkoittaa n. 4Meur pienempää kustannusta ylläpidossa. Kiinteistökustannukset voidaan siis arvioida n. 0,5Meur edullisemmaksi uudisrakennuksessa sen kuoletusaikana, kuin peruskorjauskohteissa.

Kustannuksina on käytetty tiedossa olevia toteutuneita peruskorjauskustannuksia sekä toteutuneita ylläpidon kustannuksia. Lisäksi uudisrakennuksen investointikustannus on kustannuslaskennan asiantuntijaorganisaation laskentatulosta hankesuunnitelmaa varten.

Henkilöstö- ja palveluhankintakustannuksissa uudiskohteen edut tulevat selkeästi esille. Yhtenäinen suurempi päiväkotitoiminta samalla ryhmämäärällä vaikuttaa toimintaan siten, että samalla ryhmämäärällä voidaan pitää laskennallisesti pienempi henkilöstömäärä verrattuna pieniin erillään oleviin yksiköihin. Tähän vaikuttaa osin nykyisten korvattavien yksiköiden koko, jolloin ryhmäkoot eivät välttämättä ole verrannollisia nykymitoituksen mukaan rakennettaviin päiväkoteihin. Myös koko päiväkodin laajuudessa voidaan huomioida sekä aamu- että ilta-aikojen pienempi henkilöstömäärä huomattavasti optimaalisemmin verrattuna hajallaan oleviin yksiköihin, jossa hoitajamäärä ko. ajankohtina joudutaan pitämään suurempana. Kustannushyötyanalyysin mukaan vuosittainen hyöty henkilöstö- ja palveluhankintakuluissa on n. 285 teur, mikä tarkoittaa n. 8,5 Meur säästöä vertailussa käytetyllä 30 vuoden kiinteistön kuoletusajalla.

11 TAVOITTEELLINEN AIKATAULU

Hankkeen aikataulu on riippuvainen valitusta hankemuodosta. Yhteistoiminnalliseen KVR-hankkeeseen perustuva tavoitteellinen aikataulu on esitetty seuraavassa taulukossa.

Taulukko 6. Hankkeen aikataulu yhteistoiminnallisena KVR-hankkeena.

Hankevaihe	Aikataulu
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 valmistelu 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 käyttöönotettavissa	10/2028

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.

13 HANKETYÖRYHMÄN ESITYS

Hanketyöryhmä esittää, että tämän hankesuunnitelman mukaisesti rakennetaan osoitteeseen Länsikatu 2 kahdeksanryhmäinen päiväkotirakennus investointihankkeena Kuopion kaupungin omaan taseeseen. Kilpailutuksessa tulee painottaa puun käyttöä, jolloin se seuraa Kuopion kaupungin ilmastopoliittisessa ohjelmassa esitettyjä periaatteita.

Hanketyöryhmän puolesta

Seppo Niiranen

hankesuunnitteluarkkitehti
Kuopion Tilapalvelut

14 LIITTEET

PK Kaarenhovi Tilaohjelma 14112024.pdf

PK Kaarenhovi kustannuslaskelman yhteenveto 10.11.2025 korjattu 20.2.26.pdf

PK Kaarenhovi tavoitehinta-arvio muutettu bruttoala 20.2.2026.pdf

Rakennushankkeen riskit.pdf

PK Kaarenhovi monitavoiteoptimointi raportti.pdf

15 VIITTEET

Asumisen rakentamisen eteneminen ja käyttöönotettavia alueita vuosina 2022–2026.

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

Kuopion resurssiviisausohjelma.

<https://www.kuopio.fi/documents/7369547/7583060/Kuopion+resurssiviisausohjelma/b9c68ee3-fb3a-492b-82ff-47ea882a0542>

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

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

Kuopion ilmastopoliittinen ohjelma. Ilmastoviisas Kuopio – Hiilineutraali vuoteen 2030 mennessä.

<https://www.kuopio.fi/documents/7369547/7610270/Kuopion+kaupungin+ilmastopoliittinen+ohjelma+2020-2030/76ea28ee-7adb-44fa-9496-b46dd9ee8f78>

Kuopion kaupungin päiväkotikonsepti. <http://publish.kuopio.fi/kokous/2019544273-3-1.PDF>

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

Ympäristöministeriön asetus rakennusten paloturvallisuudesta.

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