



TOIMITILAHANKKEIDEN HANKEOHJE

KH 6.6.2022

KUOPION KAUPUNGIN TOIMITILAHANKKEIDEN HANKEOHJE

SISÄLTÖ

JOHDANTO.....	3
1 TOIMITILAHANKE.....	3
2 INVESTOINNIN JA YLLÄPIDON MÄÄRITELMÄT	5
3 HANKKEEN KULKU.....	6
3.1 PALVELUTARPEEN MÄÄRITTELY JA EDELLYTYKSET / ESISELVITYS	6
3.2 TARVESELVITYS	7
3.3 HANKESUUNNITELMA	9
3.4 PROJEKTISUUNNITELMA	10
3.5 RAKENTAMISEN VALMISTELU, RAKENTAMINEN JA VASTAANOTTO	11
3.51 HANKKEEN TOTEUTUSMUODON MÄÄRÄYTYMINEN JA URAKKAMUODON VALINTA	11
3.52 HANKKEESSA SUORITETTAVAT HANKINNAT	12
3.53 TOTEUTUSSUUNNITTELU	12
3.54 RAKENTAMINEN JA VASTAANOTTO	13
3.55 TAKUU- JA MUISTA VASTUISTA HUOLEHTIMINEN	13
3.56 RAKENNUKSEN ELINKAARENAIKAINEN YLLÄPITO	13
4. HANKKEEN ARVIOINTI.....	14

JOHDANTO

Tätä hankeohjetta käytetään kaikissa Kuopion kaupungin toimitilahankkeissa ja työympäristöjen kehittämishankkeissa. Toimitilahankkeissa lähtökohtana tulee olla kaikkien palvelualueiden tilatarpeiden selvittäminen ja yhteiskäyttöisten tila- ja toimintaympäristöjen kehittäminen yhdessä Kuopion Tilapalveluiden kanssa.

Kuopion kaupungin Toimitilaohjelma (KV 30.11.2020) yhdistää kaupungin toimitiloihin liittyvät strategiset linjaukset ja tavoitteet tilahallinnon operatiivisiksi tavoitteiksi ja toiminnaksi. Lisäksi toimitilaohjelma huomioi kaupungin talouden ennusteet, väestökehityksen, palvelutarpeen muutoksen ja investointien strategisen kohdentamisen.

Ennakoiva dynaaminen palveluverkkosuunnittelu luo vahvan perustan kustannustehokkaaseen toimitilahankkeiden toteutukseen. Se ottaa huomioon tilahallinta-, palvelu- ja maankäytön prosessit ja tuo tiedolla johtamisen keskeiseen rooliin palveluverkkosuunnitteluun. Dynaaminen palveluverkkosuunnittelu yhdistää tarpeet, palvelut, ihmiset, väestöennusteet, talouden ja rakennukset kokonaisvaltaiseksi kaupunkiympäristön suunnitteluksi tarvelähtöisesti ja kustannustehokkaasti.

Toimitilahankkeet ja toimintaympäristöjen kehittäminen käynnistetään aina tekemällä tarveselvitys. Ennen tarveselvitysvaiheen käynnistämistä on arvioitava talousraami ts. palvelun muutostarpeesta aiheutuvat kustannukset sekä kustannusten ajateltu rahoitusmalli. Näiden pohjalta päätetään, onko palvelun kustannusten muutos mahdollinen / tarkoituksenmukainen / kannattava ja käynnistetäänkö tarveselvitysvaihe.

Tämä hankeohje kattaa hankkeen palvelutarpeen määrittelystä takuuajan loppuun.

Kaupunginhallitus on hyväksynyt tämän toimitilahankkeiden hankeohjeen 6.6.2022

1

TOIMITILAHANKE

Toimitilahankkeissa on aina kyse toimintaedellytysten luomisesta palvelutuotannolle. Tilahankkeiden perustana ovat strategiset palvelulinjaukset ja verkostosuunnitelmat. Näiden ajantasaisuus on edellytys toiminnallisesti ja taloudellisesti onnistuneen lopputuloksen saavuttamiseksi.

Mikäli palvelualue kilpailuttaa hankittavan palvelun toimitiloineen, on selvitettävä vaikutukset palvelustrategiaan, toimintojen tilantarpeet tila- ja käyttökustannuksineen sekä esittämään yhdessä Kuopion Tilapalveluiden kanssa vaikutukset kaupungin hallinnassa oleviin toimitiloihin.

Toimitilahankkeisiin tulee aina liittyä palveluverkkotarkastelu, jossa verkostoa tarkastellaan laaja-alaisesti eri käyttäjäryhmien ja toimijoiden näkökulmasta, ja jossa suunnittelu ja päätöksenteko perustuvat kattavaan tilannekuvatietoon ja palvelualuerajat ylittävään yhteistyöhön.

Tarveselvityksessä laaditaan väestöennusteeseen, palvelutarpeen kestoon ja volyymiin sekä toimintaympäristöjen muutoksiin pohjautuva toiminnallinen suunnitelma, jossa huomioidaan toiminnan mitoitus ja sisältö sekä tilantarve ja arvio kustannusvaikutuksista. Tarveselvityksen perusteella päätetään mahdollisesta hankesuunnittelun aloittamisesta.

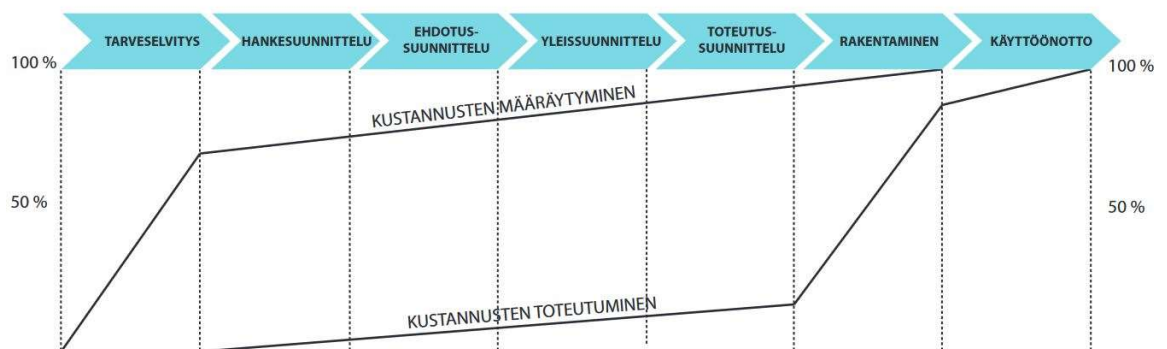
Hankesuunnittelussa määritellään täsmälliset laajuutta, toiminnallisuutta, investointi- ja käyttökustannuksia sekä ajoitusta ja ylläpitoa koskevat tavoitteet, ja selvitetään tilahankintavaihtoehtot sijaintiratkaisuineen toiminnan elinkaari ja ratkaisun muuntojoustavuus huomioiden.

Merkittävimmät ratkaisut hankkeen kustannusten osalta tehdään aina hankkeen alkuvaiheessa, tarveselvitystä ja hankesuunnitelmaa laadittaessa. Hankesuunnitelman perusteella tehdään investointipäätös tai päätös ulkopuolisten tilojen vuokraamisesta. Hankkeiden hyväksyminen talousarvion investointiohjelmaan edellyttää hyväksyttyä hankesuunnitelmaa. Hanke voidaan käynnistää, kun kaupunginvaltuusto on hyväksynyt sen investointiohjelmaan.

Rakennussuunnitteluvaiheessa tuotetaan hankkeesta lopulliset toiminnallisesti, arkkitehtonisesti ja teknisesti tilaohjelmaa ja tavoitteita vastaavat toteutussuunnitelmat rakentamista varten ylläpidon vaatimukset huomioiden. Yksityiskohtaisen sisällön määrittämisajankohta riippuu hankkeen toteutusmuodosta.

Rakentamisvaiheen aikana toteutetaan suunniteltu kohde. Rakentamisvaihe päättyy hankkeen vastaanottoon ja luovuttamiseen käyttäjälle palvelutuotantoa varten.

Varsinaisen rakentamisvaiheen jälkeen huolehditaan sopimusten mukaisista rakentamiseen ja ylläpitoon liittyvistä vastuista.



Kuva 1. Rakennuskustannusten määräytyminen hankkeen eri vaiheissa.
Lähde RT 10-11226 Talonrakennushankkeen kulku / Kustannusten muodostuminen ja ohjaus

INVESTOINNIN JA YLLÄPIDON MÄÄRITELMÄT

Kuopion kaupungissa käytetään rakennus- ja muiden investointien suunnittelussa ja toteutuksessa seuraavia yhtenäisiä käsitteitä:

Investointi

Rakennushanke tai muu poistosuunnitelmassa tarkoitettu käyttöomaisuuden hankinta tai muu pitkävaikutteinen meno, joka lisää vaikutusaikanaan poistettavaa kaupungin käyttöomaisuuden määrää.

Uudisrakentaminen / laajennus

Uudisrakentaminen tarkoittaa hanketta, jossa tilantarve täytetään rakentamalla kokonaan uusi rakennus tai laajennus vanhaan rakennukseen.

Peruskorjaus / perusparannus / korjaushanke

Rakennushanke, jolla korjataan tai uusitaan talon tai alueen rakennusosia ja talotekniikan järjestelmiä. Usein samalla toteutetaan huonetilamuutoksia tai tilojen käyttötarkoituksen muutoksia.

Peruskorjauksessa kunnostetaan rakennus sen valmistumishetkeä tai myöhemmin suoritettua perusparannusta vastaavaan kuntoon. Peruskorjaus voidaan tehdä myös rakennuksen ulkopuolisissa kiinteissä rakenteissa. Jos rakennuksen osien käyttöarvo tai laatu nousee tai siihen lisätään talotekniikan järjestelmiä, käytetään nimitystä perusparannus.

Suojeltavien rakennusten korjaus- ja muutostöissä voidaan käyttää myös restauroivaa (palauttavaa) korjaustapaa.

Kustannusarvio

Hankkeen rakentamisen kustannusarvio sisältää yleensä hankkeenjohdon, suunnittelun, aluerakentamisen, liittymien, rakenteiden, rakennelmien, kiinteiden laitteiden ja kiintokalusteiden kustannukset. Väistötilakustannukset ja käyttäjän toimintaan liittyvät perushankintakustannukset eivät sisälly hankkeen kustannusarvioon (tavoitehintaa).

Hankkeen toteutusmuoto (hankemalli, hankkeen toteutusmalli)

Hankkeen toteutusmuotoja on esitetty liitteessä 3. Toteutusmuoto vaikuttaa strategisena päätöksenä koko hankkeen läpivientiin suunnittelusta toteutukseen:

- rakennuttamis-, suunnittelu- ja rakentamispalveluiden hankintatapaan
- hankkeen eri osapuolten valintaan
- sopimusperiaatteisiin
- vastuun- ja riskien jakoon
- aikatauluun
- kustannuksiin

Jokaiselle hankkeelle tulee valita oikeanlainen toteutusmuoto, joka ottaa huomioon hankkeen ominaispiirteet. Toteutusmuoto tulee tarvittaessa räätälöidä hankkeen ominaisuuksien perusteella erilaisten toteutusmuotojen yhdistelmänä.

Hankkeen urakkamuoto

Hankkeen erilaisia urakkamuotoja on esitetty liitteessä 3. Urakkamuoto määrittelee vain ehdot, joiden mukaan urakoitsijan kanssa toimitaan. Ennen urakkamuodon valintaa tehdään päätökset suunnittelun hankkimisesta halutulla hankkeen toteutusmuodolla sekä miten ja millaisilla resursseilla projektia johdetaan.

Hankintamenettely

Erilaisia hankintamenettelyjä on kuvattu liitteessä 3. Hankintamenettely on julkisista hankinnoista annetun lainsäädännön termi ja määrittää, miten hankkeen toteutusmuodon valinnan ja hankkeen urakkamuodon valinnan jälkeen hankinta tai hankinnat hoidetaan. Hankkeessa voi olla yksi tai hyvin lukuisa määrä hankintoja. Hankintayksikön on kohdeltava hankintamenettelyn osallistujia ja muita toimittajia tasapuolisesti ja syrjimättömästi sekä toimittava avoimesti ja suhteellisuuden vaatimukset huomioon ottaen.

Kiinteistön ylläpito

Se osa kiinteistönpitoa, johon kuuluvien toimintojen tarkoituksena on kiinteistön kunnan, arvon, käytettävyyden ja koettavuuden säilyttäminen. Kiinteistön ylläpitoon kuuluvia toimintoja ovat muun muassa kiinteistönhoito ja kiinteistön kunnossapito.

Kiinteistönhoito

Kiinteistön ylläpitoon kuuluva säännöllinen päivittäinen toiminta, jolla pysytetään kiinteistön olosuhteet halutulla tasolla. Kiinteistönhoitoa ovat mm. kiinteistön teknisten järjestelmien hoito ja huolto, siivous, ulkoalueiden hoito sekä kiinteistön jätehuolto.

Kiinteistönhuolto

Kiinteistönhoitoon sisältyvä toiminta, jonka tarkoitus on estää vikojen ilmaantuminen ja pitää kohde käyttö- ja toimintakunnossa Kiinteistönhuolto kohdistuu mm. kiinteistön rakenteisiin, rakennusosiin ja teknisiin järjestelmiin.

Kunnossapito

Kiinteistön ylläpitoon kuuluva toiminta, jossa kohteen ominaisuudet pysytetään korjaamalla tai uusimalla kuluneet ja vialliset osat ilman, että kohteen laatuolento olennaisesti muuttuu. (Perukorjaus/-parannus jakson ajalle huomioiden rakennusosilta edellytetty kunto...)

3 HANKKEEN KULKU

3.1 PALVELUTARPEEN MÄÄRITTELY JA EDELLYTYKSET / ESISELVITYS

Selvitystarve voi käynnistyä olevan palvelun muutostarpeesta, uuden palvelutarpeen syntymisestä tai kiinteistölähtöisesti. Kiinteistölähtöisellä muutoksella tarkoitetaan tilannetta, jossa palvelurakennus joudutaan joko korjaamaan laajasti tai korvaamaan uudisrakennuksella. Samassa yhteydessä on tarkoituksenmukaista päivittää tieto, vastaako nykyinen kiinteistö edelleen palvelualueiden tarvetta.

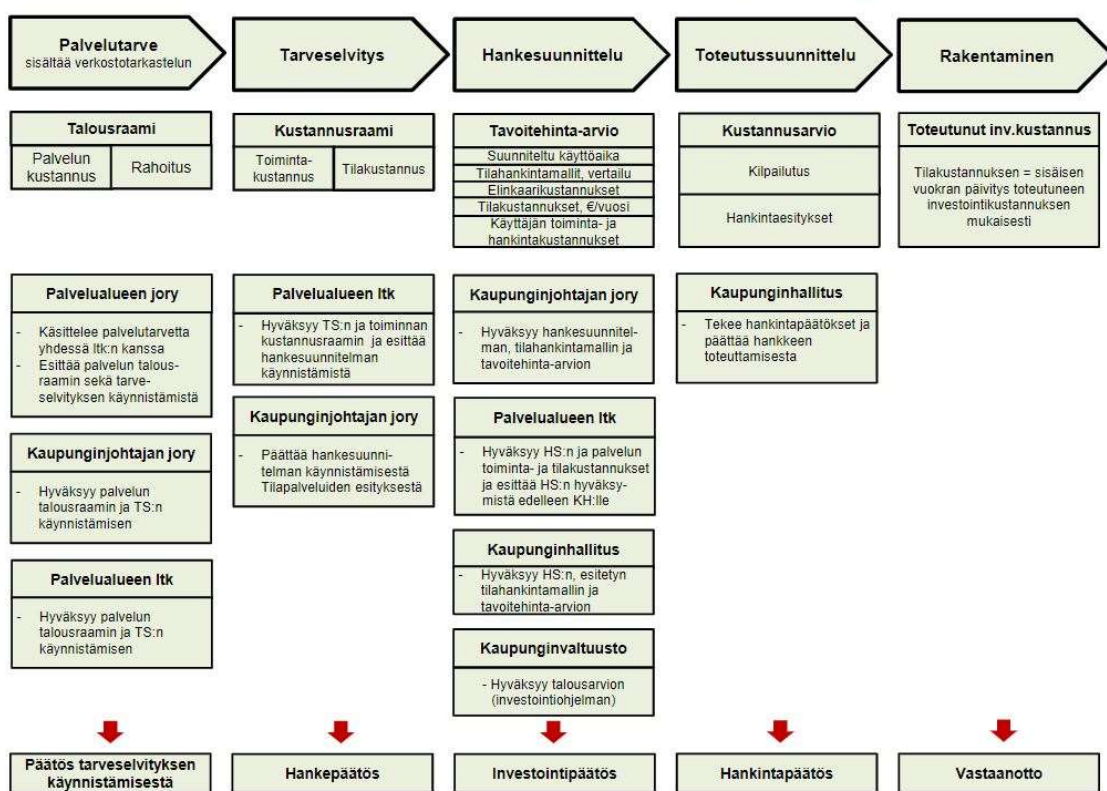
Palvelutarpeen muutoksen yhteydessä on tarkasteltava palveluverkoston laaja-alaisesti eri käyttäjäryhmien ja toimijoiden näkökulmasta. Palveluverkkosuunnittelun keskeinen tavoite on, että eri toimialojen prosessit muodostavat kokonaisuuden, jossa yhteistyön ja yhteisen tietopohjan avulla kyetään muodostamaan toimivia palvelukokonaisuuksia ja asiakastarpeisiin vastaavia palveluja. Tarkastelua tehdään yhdessä palvelualueiden, kaupunkisuunnittelun ja Kuopion Tilapalveluiden kanssa.

Ennen tarveselvitysvaiheen käynnistämistä on arvioitava muutoksen mahdolliset kustannusvaikutukset sekä kustannusten rahoitus. Arvion pohjalta on ratkaistava, onko tarveselvitysvaiheen käynnistämiseksi edellytyksiä.

Palvelualueen johtoryhmä käsittelee asian ja valmistelee lautakunnalle esityksen tarveselvityksen käynnistämisestä. Ennen lautakuntakäsittelyä asia viedään kaupunginjohtajan johtoryhmään, joka käsittelee palvelun talousraamin ja perustelut tarveselvityksen käynnistämiseksi. Kaupunginjohtajan johtoryhmän myönteisen päätöksen jälkeen asia viedään palvelualueen lautakuntaan, joka hyväksyy palvelun talousraamin ja tarveselvityksen käynnistämisen.

Toimitilahankkeen kustannusten määräytyminen ja päätöksentekoprosessi hankkeen eri vaiheissa on kuvattu liitteessä 1.

Toimitilahankkeen kustannusten määräytyminen ja päätösprosessi



3.2

TARVESELVITYS

Toimitilahankkeita ja toimintaympäristöjen kehittämistä koskeva prosessi käynnistetään tarveselvityksellä, jossa kuvataan hankkeen lähtökohdat ja tavoitteet ja esitetään muutostarpeen perusteet sekä niiden toiminnalliset ja taloudelliset vaikutukset.

Tarveselvityksen laatii kaupungin ao. palvelualue yhteistyössä hankkeeseen liittyvien muiden toimijoiden sekä kaupungin tilapalveluista vastaavan tahon (Kuopion Tilapalvelut) kanssa.

Tarveselvitysryhmä

Pääkäyttäjäröhmän palvelualue (apulaiskaupunginjohtaja) perustaa tarveselvityksen laatimista varten tarveselvitysryhmän, jossa palvelualueen käyttäjien edustajien lisäksi on Kuopion Tilapalveluiden nimeämät edustajat (asiakkuuspäällikkö ja hankesuunnitteluarkkitehti) sekä tarpeen mukaan edustajia myös muilta palvelualueilta. Lisäksi mukaan kutsutaan kaavoittajan edustaja. Käyttäjien näkökulmien kokoamisesta/koordinoinnista vastaa palvelualueen tilahallintapäällikkö ja/tai muu palvelualueen keskuudestaan nimeämä yhdysenkilö. Tarveselvitysryhmän puheenjohtajana toimii ao. palvelualueen edustaja.

Mikäli palveluverkon kannalta on edullista perustaa monitoimihanke, kaikkien asianosaisten palvelualueiden edustajat kuuluvat tarveselvitysryhmään. Monitoimihankkeen puheenjohtajana toimii aina tilatarpeiltaan suurimman käyttäjäryhmän edustaja.

Tarveselvityksen sisältö

Tarveselvityksen tulee perustua voimassa oleviin väestöennusteisiin, palveluverkkosuunnitelmiin, strategioihin, palveluohjelmiin ja toimintasuunnitelmiin. Tarveselvityksessä tulee aina huomioida myös kaupungin muiden palvelualueiden tarpeet, palvelujen alueelliset yhdistämismahdollisuudet tarjottavien palveluiden ja tilojen osalta sekä mahdollisten kaupungin ulkopuolisten toimijoiden osallistuminen hankkeeseen toimijoina, tilojen tarjoajana tai palvelun tuottajana osana kaupungin palvelutuotantoa.

Tarveselvityksessä tulee kuvata toiminnan nykytilanne, tarkastella vaihtoehtoisia toiminnan kehittämismalleja ja laatia uusi toiminnallinen kuvaus, jonka pohjalta toimitilavaihtoehtoja selvitetään tarkemmin hankesuunnitteluvaiheessa. Tarveselvityksessä tarkastellaan myös palvelun sijaintivaihtoehtoja sekä alustavia toteutus- /rahoitusmalleja aikatauluineen. Tarveselvitysvaiheessa arvioidaan myös toimintakustannusten ja tilakustannusten kustannustaso. Palvelukustannusten ilmoittaminen esim. €/oppilas/hoitopaikka tms.

Toimitilahankintaa tarkastellaan tilojen toiminnallisuuden, tilatehokkuuden ja kokonaistaloudellisen edullisuuden näkökulmasta **kaupunkitasoisesti** pitkällä aikavälillä.

Tarveselvityksen tulee sisältää riittävän selkeät lähtökohdat hankesuunnittelun / hankeselosteen laadinnan käynnistämiseksi. Tarveselvitys tulee laatia lisäksi riittävän ajoissa ennen kuin hanke on tarkoitus toteuttaa, jotta hankkeen kaikkiin vaikutuksiin ja sen edellyttämiin resurssien organisointiin on mahdollisuus varautua ja että hanke voidaan sisällyttää kaupungintalouden suunnitelmalliseen ohjaukseen.

Myös rakennuksen tekninen peruskorjaustarve voi käynnistää tarveselvityksen kautta hankesuunnittelun, jolloin kiinteistön käyttötarkoituksen muutostarpeet ja uudet toiminnalliset mallit on aina kartoitettava.

Tarveselvityksen sisällöstä on oma erillinen Kuopion Tilapalveluiden laatima tarveselvitysohje.

Tarveselvityksen käsittely

Palvelualueen johtoryhmä käsittelee tarveselvityksen ja vie sen palvelualueen lautakunnan hyväksyttäväksi. Palvelualueen lautakunta hyväksyy tarveselvityksen ja toiminnan kustannusraamin ja esittää hankesuunnittelun käynnistämistä.

Tilapalvelut esittää kaupunginjohtajan johtoryhmälle hyväksytyn tarveselvityksen perusteella hankesuunnittelun käynnistämistä, hankesuunnitteluryhmän kokoonpanoa ja ryhmän puheenjohtajaa. Kaupunginjohtajan johtoryhmän hyväksyessä esityksen, syntyy hankepäätös.

HANKESELVITYS

Hankeselvitys on sisällöltään tarveselvitystä laajempi, mutta hankesuunnitelmaan verrattuna kevyempi menettelytapa investointitarpeen selvittämiseksi. Hankeselvitys laaditaan yleensä pienemmille, kiireellisille rakennus- tai toimintalähtöisille tilahankkeille, joiden taustalla ei yleensä ole tarveselvitystä.

Hankeselvityksen yhteydessä varmistetaan aina palvelutarve. Hankeselvityksen laadinnan lähtökohtana kuitenkin on, että nykyinen palvelutarve ei ole muuttumassa, mutta palvelutarpeen tilatarpeita varten tarvitaan rakennuksiin kohdistuvia investointeja. Mikäli hankkeeseen sisältyy muutoksia palvelutuotannossa, laaditaan tarveselvitys ja hankesuunnitelma.

Hankeselvityksen sisältö

- mistä hanketarve on syntynyt
- palvelutarve, tilatarve ja tilatarpeen pituus
- vaihtoehtoiset ratkaisut ja vaihtoehtojen vertailu (toiminnallisuus, tekniset ratkaisut, kustannukset)
- toteutusesitys (sisältö, kustannukset, hankinta, aikataulu)

Hankeselvityksissä päätöksenteko tehdään toimintasääntöjen ja päätettyjen talousarvioraamien puitteissa.

3.3

HANKESUUNNITELMA

Hankesuunnitelma pohjautuu hyväksyttyyn tarveselvitykseen. Hankesuunnitelmassa tulee tarkastella erilaisia toimitilahankinnan vaihtoehtoja kustannusnäkökulma huomioon ottaen.

Hankesuunnitelma määrittelee hankkeelle toiminnalliset, laadulliset ja tekniset tavoitteet, elinkaaritavoitteet ja ylläpitoa koskevat tavoitteet sekä tarkennetun tilaohjelman, aikataulun, tavoitehinnan ja käyttökustannukset tilakustannukset ja toiminnalliset kustannukset eriteltynä.

Hankesuunnitteluryhmä

Kaupunginjohtajan johtoryhmä asettaa Tilapalveluiden esityksestä hankesuunnitteluryhmän, jonka puheenjohtajana toimii pääsääntöisesti Tilapalveluiden edustaja. Hankesuunnitteluryhmän muodostavat palvelualueen (monitoimihankkeessa palvelualueiden) tilahallintapäällikkö ja/tai muu palvelualueen keskuudestaan nimeämä yhdyshenkilö ja hankkeen kannalta oleelliset käyttäjän edustajat sekä Tilapalveluiden asiakkuuspäällikkö ja suunnittelupalveluiden edustaja (hankesuunnitteluarkkitehti). Työryhmän sihteerinä toimii palvelualueen

keskuudestaan valitsema edustaja. Hankesuunnitteluryhmä voi kutsua ryhmään lisäksi hankkeen kannalta oleellisia asiantuntijoita joko pysyvästi tai tarvittaessa.

Varsinainen hankesuunnittelu sisältää yleensä seuraavat tehtävät:

- Palvelutarpeen toiminnallinen elinkaari
- Hankkeen toiminnallinen mitoitus palvelutarpeen toiminnalliseen suunnitelmaan perustuen
- Hankkeen laajuus, tilamitoitus ja tilatehokkuustarkastelu
- Vaihtoehtoiset toteuttamistavat (tilaratkaisut) ja vaihtoehtojen vertailu
- Rakennuspaikka / vaihtoehtoinen rakennuspaikka
- Toiminnalliset, tekniset ja laadulliset vaatimukset kaupungin strategiset tavoitteet huomioiden
- Tavoitteet ylläpidon aikaiselle käytettävyydelle ja olosuhteille, huollettavuudelle, kunnossapidettävyydelle sekä energia- ja kustannustehokkuudelle
- Tilahankintamallien vertailu
- Hankkeen investointi ja perushankintakustannusennusteet
- Hankkeen käyttötalousvaikutukset (käyttökustannukset)
- Pääpiirteet hankkeen toteutusmuodosta, urakkamuodosta ja hankintamenettelystä
- Hankkeen rahoitus (myös ulkopuoliset rahoitukset ja avustukset)
- Hankkeen tavoitteellinen aikataulu (ajoitussuunnitelma)
- Hanketyöryhmän esitys

Nämä osiot on käsitelty yksityiskohtaisesti Kuopion Tilapalveluiden laatimassa erillisessä hankesuunnitteluohjeessa.

Hankesuunnitelman käsittely

Hankesuunnitelma esitellään ensin Tilapalveluiden johtoryhmässä, Tilatyöryhmässä sekä kaupunginjohtajan johtoryhmässä, joka hyväksyy hankesuunnitelman, hankkeen toteutusmuodon ja hankkeen tavoitehinta-arvion.

Tämän jälkeen hankesuunnitelma käsitellään sen palvelualueen lautakunnassa tai muussa mahdollisessa käyttäjän päättävässä elimessä, jonka käyttöön tilat tulevat. Lautakunta hyväksyy hankesuunnitelman sekä palvelualueelle syntyvät tila-, toiminta- ja hankintakustannukset ja esittää hankesuunnitelman hyväksymistä edelleen kaupunginhallitukselle.

On huomioitavaa, että hankkeen laajuus ja kustannukset sidotaan jo tässä vaiheessa, joten hankesuunnitelman huolellinen laatiminen on ehdoton edellytys onnistuneelle hanketoteutukselle. Kaupunginhallituksen hyväksyessä hankesuunnitelman syntyy valmius investointipäätökseen. Samassa yhteydessä hyväksytään muuttuvat käyttökustannukset. Kaupunginvaltuuston hyväksyessä hankkeen rahoituksen investointiohjelmaan syntyy investointipäätös.

3.4

PROJEKTISUUNNITELMA

Rakentamisen valmisteluvaiheessa organisoidaan rakennushanke (suunnittelun ja rakentamisen organisointi) ja laaditaan projektisuunnitelma. Hankesuunnitelmassa on yleensä esitelty vaihtoehtoisia ratkaisuja toiminnallisen tarpeen ratkaisemiseksi. Projektisuunnitelma ohjaa rakennushankkeen toteuttamista valitun hankeratkaisun perusteella.

Projektisuunnitelma on itsenäinen asiakirja ja sisältää hankesuunnitelmasta/-selvityksestä ne tiedot, jotka tarvitaan hankkeen edistämiseksi sekä tarkentaa niitä asioita, joita ei ole hankesuunnitteluvaiheessa ollut järkevää lukita liian tarkasti, mm. hankkeen toteutusmuodon tarkennukset sekä hankkeen hankintojen suorittamisen pääpiirteet.

3.5 RAKENTAMISEN VALMISTELU, RAKENTAMINEN JA VASTAANOTTO

3.51 HANKKEEN TOTEUTUSMUODON MÄÄRÄYTYMINEN JA URAKKAMUODON VALINTA

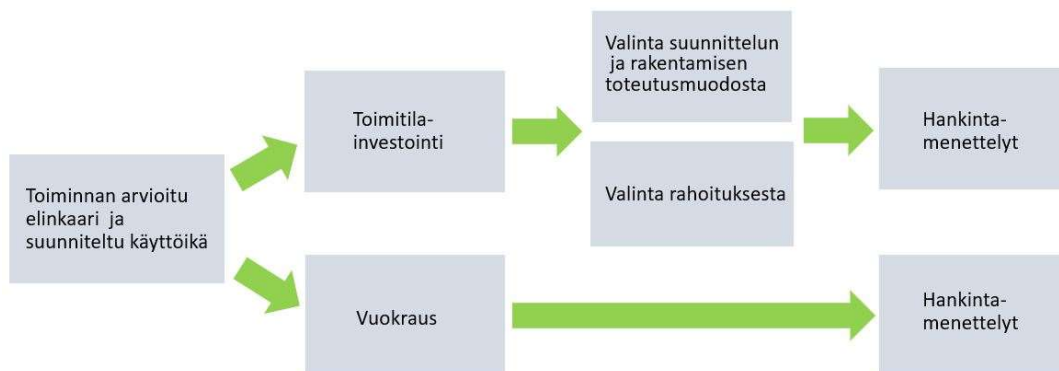
Ks. Liite 3 Hankkeen toteutusmuodon valintaan vaikuttavia osa-alueita

Hankkeen toteutusmuodolla tarkoitetaan tapaa organisoida rakennushanke, prosessia, jolla suunnittelu ja toteutus viedään läpi sekä sopimusmuotoa, jolla vastuista ja kaupallisista ehdoista sovitaan. Valittu toteutusmuoto määrittää sen, miten rakennushankkeen tehtävät ja vastuut jaetaan eri osapuolten kesken.

Hankkeen toteutusmuodon valintaan vaikuttaa mm. hankkeelle asetettu toiminnallinen elinkaari ja suunniteltu käyttöikä. Valintaan voi vaikuttaa myös rakennuksen elinkaarikustannukset, joiden arvioinnissa huomioidaan vaikutus kaupungin talouteen sekä lyhyellä että pitkällä aikajänteellä.

Rakennushankkeelle valitaan sen piirteiden ja lähtötietojen perusteella hankkeelle parhaiten soveltuva toteutusmuoto. Jotta toteutusmuodon valinta onnistuisi mahdollisimman hyvin, tilaajan pitää tunnistaa hankkeen kannalta tärkeät tavoitteet, käytettävissä olevat resurssit sekä millaisiin asioihin hankkeen edetessä halutaan vaikuttaa.

Valittu hankkeen toteutusmuoto vaikuttaa siihen, missä vaiheessa ja millä tarkkuustasolla hankkeen yksityiskohdat määritellään.



Onnistunut rakennushanke tarvitsee sille sopivan, oikeilla lähtötiedoilla määritetyn urakamuodon. Urakamuodon valintaan vaikuttaa monet tekijät. Urakamuotoa valittaessa tehdään mm. päätökset suunnittelun hankkimisesta halutulla muodolla sekä miten ja millaisilla resursseilla projektia johdetaan ja millaiset ovat sopimussuhteet eri osapuolten välillä.

3.52

HANKKEESSA SUORITETTAVAT HANKINNAT

Hankintamenettelyn /-menettelyjen valinta

Ks. Liite 3 Hankkeen toteutusmuodon valintaan vaikuttavia osa-alueita

Hankintamenettelyllä tarkoitetaan kaupallista prosessia, joka johtaa hankintasopimukseen ja sitä ohjaa laki julkisista hankinnoista. Hankinta voi koskea yksittäistä suoritusta tai kokonaishankintaa / suurempaa kokonaisuutta tai niiden yhdistelmiä. Hankkeen hankintojen määrä riippuu valitusta hankkeen toteutusmuodosta.

Hankinnat suoritetaan hankkeen toteutusmuodon ja urakkamuotovalinnan vaatimusten mukaisesti käyttämällä hankintamenettelyjä, joka on hankintalain yleisten periaatteiden mukainen. Menettelyssä on huomioitava avoimuus, tarjoajien tasapuolinen ja syrjimätön kohtelu sekä suhteellisuus asetetuissa vaatimuksissa. Hankintamenettely ja sen valinta riippuu hankinnan kohteesta ja arvosta. Määräaikojen vaihtelut saattavat myös vaikuttaa hankintamenettelyn valintaan. EU-hankinnoissa on käytettävä ensisijaisesti avointa tai rajoitettua menettelyä, mutta joskus voi olla tarve turvautua neuvottelumenettelyyn, suoramarkintaa, kilpailulliseen neuvottelumenettelyyn tai puitejärjestelyyn. Kansallisissa hankinnoissa noudatettavat menettelysäännökset ovat joustavampia kuin EU-hankinnoissa noudatettavat menettelyt, mutta mikään ei estä noudattamasta EU-hankintoja koskevia menettelyjä kansallisissa hankinnoissa.

Hankkeen toteutusmuodon, urakkamuodon ja hankintamenettelyjen valinnan ja keskinäisen määräytymisen välillä on riippuvuussuhteita, jotka on otettava huomioon riittävän ajoissa ja määrittelyn on tapahduttava riippuvuussuhteet huomioiden

3.53

TOTEUTUSSUUNNITTELU

Toteutussuunnittelun lähtökohtana on hyväksytty hankesuunnitelma ja sitä tarkentava projektisuunnitelma. Pienemmissä hankkeissa suunnittelun lähtökohtana voi perustellusta syystä olla vain hyväksytty hankeselvitys. Hankkeen suunnittelu organisoidaan valitun hankkeen toteutusmuodon vaatimusten mukaisesti sekä suoritetaan tarvittavat hankinnat suunnitteluun liittyen. Konkreettisemmin toteutussuunnittelu on rakennuskohteen ympäristöön soveltuvan, arkkitehtonisen, toiminnallisen ja teknisen ratkaisun kehittämistä tarveselvitys- ja hankesuunnitteluvaiheissa määriteltujen tavoitteiden ja puitteiden mukaan.

Rakentamisen valmistelu

Rakentamisen valmistelu etenee toteutussuunnitteluvaiheen rinnalla. Rakentaminen ja suunnittelu voi edetä myös samanaikaisesti hankkeen toteutusmuodosta riippuen. Suunnitelmien valmiusasteen ollessa riittävä varmistetaan hankerahoitus ja hankkeen lopullinen toteutusaikataulu.

Osana rakentamisen valmistelua koordinoidaan hankkeeseen sisältyvien tilaajan tai käyttäjän erillishankintojen hankintamenettelyä ja aikataulutusta sekä varmistetaan mahdollisten väistötilojen soveltuvuus.

Hankintapäätös (budjettipäätös)

Hankintapäätös tehdään hankkeen kilpailutusvaiheen jälkeen tai kun hankinnan lopulliset tavoitteet (esim. laajuus, laatu, toiminnallisuus, kustannukset) on muulla tavoin luotettavasti selvitetty. Päätös tehdään Tilapalveluiden toimintasäännön mukaan. Esityksen hankintapäätökseksi valmistelee rakennuttamisesta vastaava organisaatio. Hankintapäätöksen tekee hankkeesta riippuen joko toimivaltainen viranhaltija tai kaupunginhallitus.

Ylläpidon valmistelu

Ylläpitovaiheen valmistelulla tarkoitetaan toimenpiteitä, joilla varmistetaan, että vastaanotettava rakennus on hallitun ja suunnitelmallisen ylläpidon piirissä. Ylläpitovaiheen valmistelu käsittää elinkaarenaikaisen kunnossapidon ohjelmoinnin, ylläpitopalveluiden palvelukuvaukset sekä palveluiden kilpailutuksen ja hankinnan.

3.54 RAKENTAMINEN JA VASTAANOTTO

Rakentamisvaiheessa toteutetaan suunniteltu kohde. Rakentaminen alkaa, kun sopimussuhteet ovat selvät ja hankintapäätökset ovat lainvoimaisia.

Rakennustyön aikana hankkeenjohto-organisaatio vastaa työmaan aikataulutuksen koordinoinnista, valvoo rakennustyön laatua, koordinoi mahdollisesti tarvittavaa täydennys- ja muutossuunnittelua sekä vastaa kohteen vastaanotosta ja siihen liittyvistä säädöistä, koekäytöistä ja opastuksista.

Vastaanottotarkastus

Vastaanottotarkastuksessa hankkeenjohto-organisaatio ottaa urakoitsijalta vastaan valmiin rakennuksen. Tämän jälkeen se luovuttaa valmiin rakennuksen Tilapalveluiden ylläpidolle luovutettavaksi edelleen käyttäjälle.

3.55 TAKUU- JA MUISTA VASTUISTA HUOLEHTIMINEN

Rakennuksen valmistumisen jälkeen huolehditaan hankkeessa määritellyistä takuu- ja muista vastuista siten kuin erilaisissa hankkeen sopimuksissa on määriteltä.

Lisäksi rakennuksen valmistumisen jälkeen tehdään seuranta ja toimenpiteitä, jolla varmistetaan rakennuksen tekninen toimivuus ja toiminnallisuus käyttäjän toiminnalle. Menetelmät tähän ovat esimerkiksi toimivuustarkastus, hankkeen ulkopuolisen osapuolen tarkastukset tai muu rakennuksen luonteen mukaan määritetty menetelmä.

3.56 RAKENNUKSEN ELINKAARENAIKAINEN YLLÄPITO

Rakennusta huolletaan ja kunnossapidetään säännöllisesti sen kunnon, käyttöominaisuuksien ja arvon säilyttämiseksi. Rakennushankkeen aikana laadittuja huolto- ja kunnossapitosuunnitelmia pidetään ajan tasalla eritasoisin selvityksin ja tutkimuksin.

Rakennuksen huolto- ja kunnossapitotoimenpiteet toteutetaan laadittujen suunnitelmien mukaisesti.

Laajat peruskorjaukset ja perusparannukset toteutetaan tässä hankeohjeessa kuvattujen periaatteiden mukaisesti.

4. HANKKEEN ARVIOINTI

Hanketta arvioidaan hankkeen työmaavaiheen päätyttyä hankkeessa mukana olleiden osapuolten toimesta. Arviointi käsittää hankkeen arvioinnin tarveselvityksestä työmaavaiheen / toteutusvaiheen loppuun saakka. Hankkeenjohto-organisaatio vastaa arvioinnin menettely- ja dokumentointitavasta hankekohtaisesti.

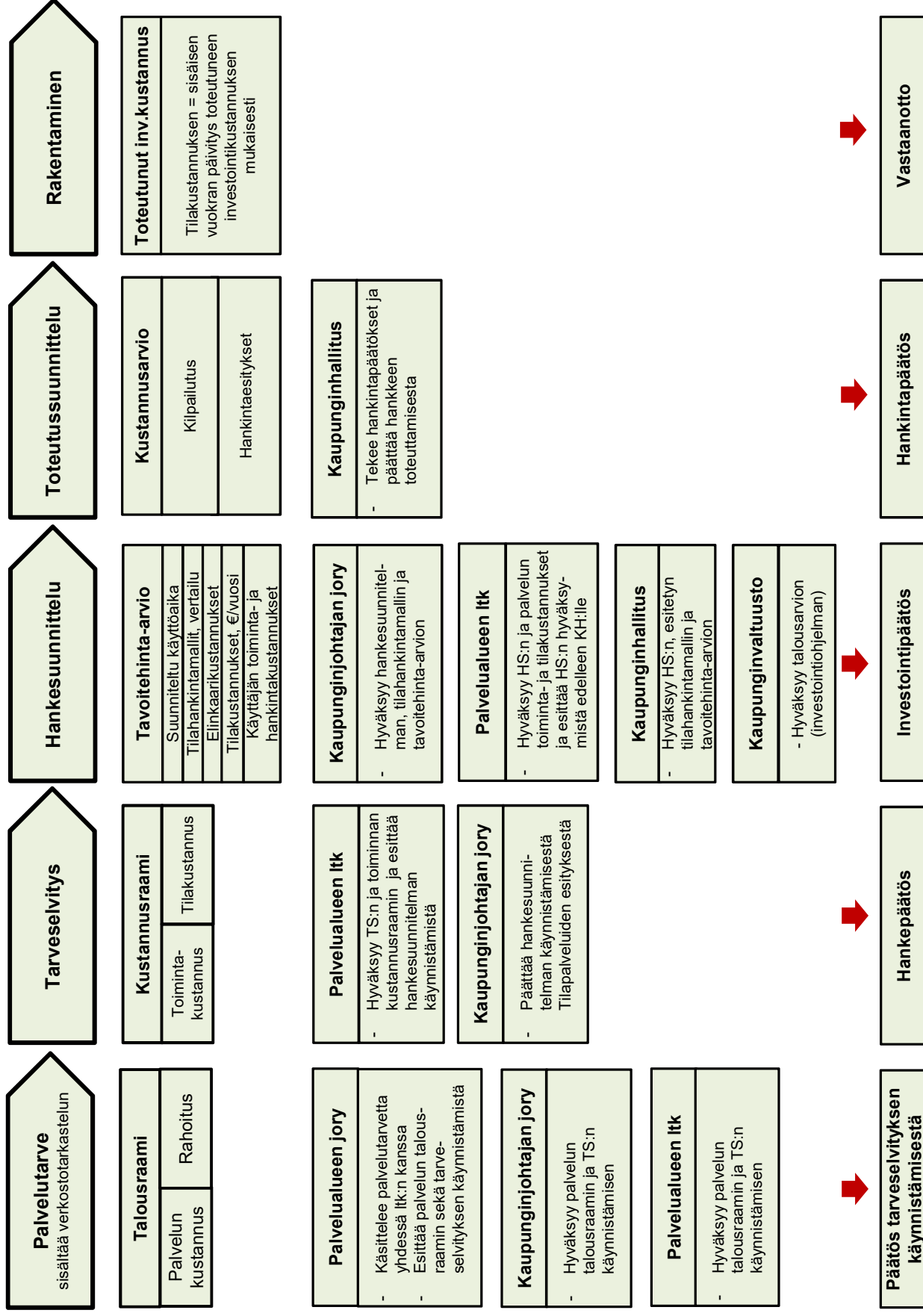
LIITTEET:

Liite 1: Toimitilahankkeen kustannusten määräytyminen ja päätöksentekoprosessi hankkeen eri vaiheissa

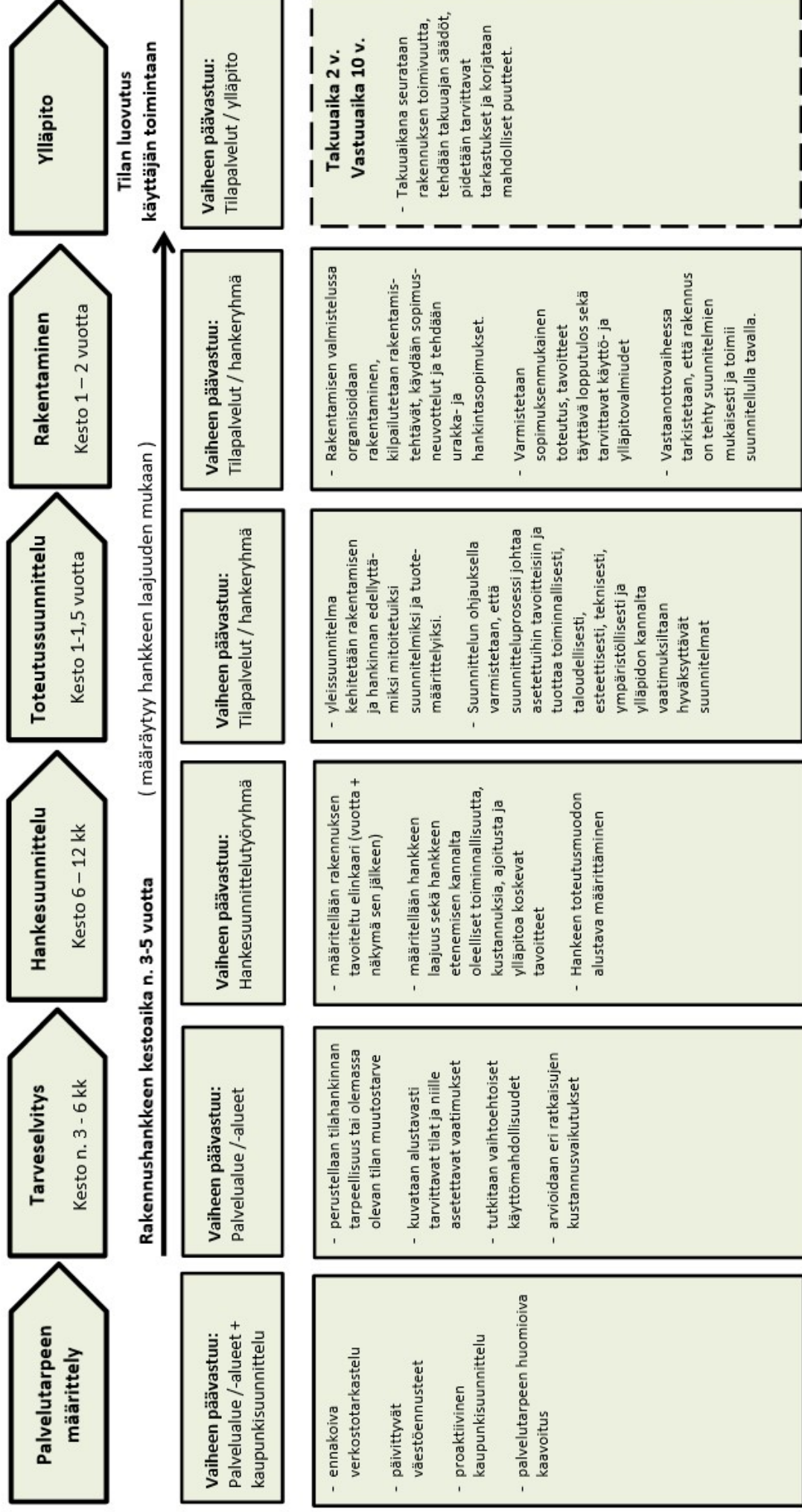
Liite 2: Toimitilahankkeen ajallinen toimintakaavio, vastuutahot ja vaiheiden sisältö

Liite 3: Hankkeen toteutusmuodon valintaan vaikuttavia osa-alueita

Toimitilahankkeen kustannusten määrittäminen ja päätösprosessi



Toimitilahankkeen ajallinen toimintakaavio



Hankkeen toteutusmuodon valintaan vaikuttavia osa-alueita

Toiminnan arvioitu elinkaari ja suunniteltu käyttöaika - Pysyvä (25v – 50v ->) - Määräaikainen (0-25v) - Tilapäinen (< 5v)	Urakkamuoto (osapuolten välisten suhteiden /suoritusvelvollisuuden mukaan) Pääurakkamuodot Suunnittele ja rakenna –muodot Osaurakkamuodot Yhteisvastuumuodot	Hankintamenettely (laki julkisista hankinnoista 1397/2016) - Avoin menettely - Rajoitettu menettely - Neuvottelumenettely - Kilpailullinen neuvottelumenettely - Innovaatiokumppanuus - Suorahankinta - Suorahankinta lisätilauksissa - Puitejärjestely - Sähköinen huutokauppa (käyttö rivit 1-4) - Dynaaminen hankintajärjestelmä - Suunnittelukilpailu
Elinkaarikustannukset ohjaamassa toteutus- ja rahoitusmuotoa - Omistaminen, oma tase - Vuokraus - Elinkaarimalli / PPP - Leasing - Avustukset	Maksuperuste (suunnittelu, rakentaminen) - Kokonaishinta - Tavoitehintaa (sis. kattohinnan) - Yksikköhinta - Laskutyö - Ranskalainen urakka	Suunnittelun toteutusmuoto - Kokonaissuunnittelu - Jaettu suunnittelu - Ositettu suunnittelu