

KIRKKONUMMEN KUNNAN TALONRAKENNUSHANKKEET

HANKEOHJE

Astuu voimaan 4.2.2014



SISÄLLYSLUETTELO

Yleistä	3
Talonrakennushankkeen prosessin päävaiheet.....	3
Hankeryhmä	4
Hankeprosessi tiivistettynä	4
1. Esitys tarveselvityksen tekemisestä	6
2. Tarveselvitys	7
3. Hankepäätös ja päätös hankesuunnitelman laatimisesta	9
4. Hankesuunnitelma.....	10
5. Investointipäätös ja hankkeen sijoittaminen investointisuunnitelmaan	13
6. Konsulttivalinta	14
7. Yleissuunnittelu (L1, ehdotuspiirustukset)	15
8. Yleissuunnittelu (L2, luonnospiirustukset)	16
9. Pääpiirustukset.....	17
10. Urakkiirustukset.....	18
11. Rakentamispäätös ja urakoitsijavalinta.....	19
12. Rakentaminen	20
13. Vastaanotto	21
14. Käyttö	22
Talonrakentamisen laatutavoitteet ja laadun arviointi	23

Yleistä

Tämä hankeohjeen päivitetty versio korvaa kunnanvaltuuston 12.4.2010 hyväksymän hankeohjeen.

Päivityksen yhteydessä hankeohjetta on mukautettu rakennusalan yleisen hankeprosessin mukaiseksi ja eri osapuolten roolitusta on täsmennetty hankeprosessin sujuvoittamiseksi. Runkona on soveltaen käytetty RT 10-10387:n esitystä talonrakennuksen hankeprosessin vaiheista ja tässä prosessissa tarvittavista rakennuttajan päätöksistä. Lisäksi hankkeissa edellytetään noudatettavan tai sovellettavan Rakennusurakan yleiset sopimusehdot YSE 1998 -asiakirjaa, RT 16-10660. Hankeohjeen lopussa on lyhyt luku Kirkkonummen kunnan talonrakentamisen laatutavoitteista.

Tavoitteena on ollut, että luottamushenkilöt keskittyvät varsinaisten prosessiin kuuluvien välttämättömien päätösten lisäksi yleistasoisten arvovalintojen ja linjauspäätösten tekemiseen sekä kunnan tahtotilan toteutumisen valvontaan. Virkamiesten tehtävänä on asioiden valmistelu sekä operatiivinen hankkeiden hoitaminen päätösten mukaisesti. Hankeohje on sekä tekstin että kaavioiden osalta jaoteltu luottamushenkilöiden ja virkamiesten tehtäviin kussakin hankevaiheessa.

Tämä hankeohje soveltuu perinteisiin toteutusmuotoihin (esim. pääurakka - sivu-urakat). On huomattava, että ei-perinteisissä toteutusmuodoissa kunnan vaikutusmahdollisuudet voivat olla heikommät kuin perinteisissä toteutusmuodoissa, ellei asiaan kiinnitetä erityistä huomiota. Mikäli suunnittelua ja rakentamista halutaan nopeuttaa käyttämällä esim. projektinjohdourakoinnin tapaista ei-perinteistä toteutusmuotoa, hankekokonaisuus suunnittelusta toteutukseen on organisoitava sovellettavaan toteutusmuotoon sopivalla tavalla siten, että kunnan etu tulee kokonaisvaltaisesti otetuksi huomioon. Hankkeessa tehtävien toimielinpäätösten järjestys ja sisältö on tällaisessa tapauksessa myös organisoitava erillisen, toimielimissä hyväksyttävän suunnitelman mukaan.

Hankeohjetta sovelletaan talonrakennushankkeisiin joiden kokonaiskustannusten arvioidaan ylittävän 1000 000 € (alv 0 %). Tätä pienemmät hankkeet toteutetaan yhdyskuntatekniikan toimialan tai tilahallinnon aloitteesta investointien määrärahalta. Pienempää hanketta valmisteltaessa noudatetaan soveltuvin osin tämän ohjeen periaatteita. Tämän hankeohjeen lisäksi noudatetaan voimassaolevia hankintaohjeita ja -lakeja.

Talonrakennushankkeen prosessin päävaiheet

Kirkkonummen kunnan talonrakennushankkeita koskeva prosessi jakaantuu seuraaviin rakennusalalla yleisesti käytetyn terminologian mukaisiin päävaiheisiin (kestot ohjeellisia ja hankekohtaisia, luottamuselinten päätökset **lihavoitu**):

<u>Hankkeen päävaiheet</u>		<u>Päätökset</u>
• Tarveselvitys (kesto 2-5 kk)	=>	hankesuunnittelupäätös
• Hankesuunnittelu (kesto 3-9 kk)	=>	investointipäätös, hanke inv.suunnitelmaan
• Rakennussuunnittelu (kesto 6-15 kk)	=>	rakentamispäätös (urakkasopimus)
• Rakentaminen (kesto 6-24 kk)	=>	vastaanottopäätös
• Käyttöönotto (kesto 1-2 kk)	=>	takuutarkastus

Päävaiheet jakautuvat alavaiheisiin. Sivulla 5 on esitetty hankevaiheet kaaviona alavaiheittain.

Hankeryhmä

Kullekin hankkeelle perustetaan oma hankeryhmä, joka toimii koko hankkeen ajan eli tarveselvityksestä käyttövaiheen alkuun.

Yhdyskuntatekniikan toimialajohtaja nimeää hankkeelle projektipäällikön, joka on hankeryhmän puheenjohtaja ja ohjaa talonrakennushanketta. Projektipäällikkö voi olla myös tehtävään valittu konsultti.

Käyttäjätöimialan toimialajohtaja nimeää hankeryhmään riittävän edustuksen, korkeintaan 3 henkilöä.

Tarvittaessa yhdyskuntatekniikan toimialajohtaja tai projektipäällikkö nimeää muita jäseniä hankeryhmään.

Yhdyskuntatekniikan toimialajohtajalla ja hankkeen käyttäjätöimialojen toimialajohtajilla on läsnäolo- ja puheoikeus omien toimialojensa toiminnan puitteissa hankeryhmän kokouksissa. Hankeryhmien kokouksiin voi osallistua myös muita asiantuntijoita projektipäällikön näin päättäessä.

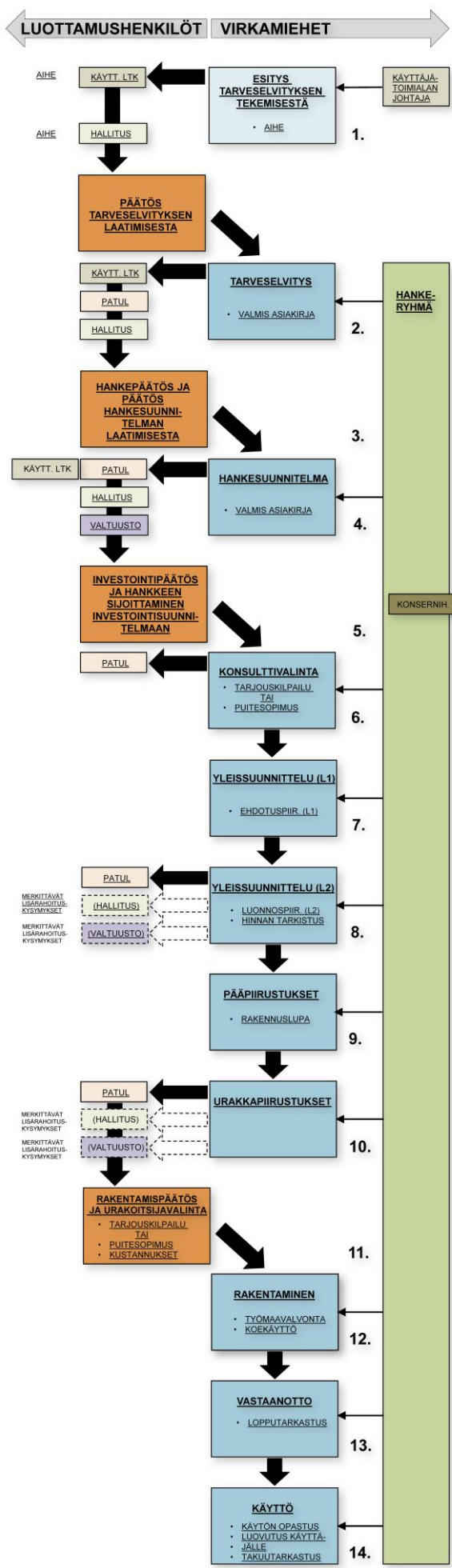
Valmistelu (esimerkiksi tilaohjelman tietojen hankinta) tapahtuu käyttäjätöimialoilla käyttäjätöimialan johtajan johdolla, ja varsinainen eri vaiheiden dokumenttien tuotanto tapahtuu projektipäällikön koordinoimana. Hankkeen aikana eri vaiheiden konsultit toimivat rakennusalan vallitsevan käytännön mukaisesti sihteereinä lukuun ottamatta vaiheita 12. -14., joissa yhdyskuntatekniikan toimiala nimeää sihteerin erikseen.

Hankeprosessi tiivistettynä

Seuraavassa esitettävä kaavio kuvaa koko talonrakennuksen hankeprosessia. Prosessi on jaettu selkeästi luottamushenkilöiden tehtäviin ja virkamiesten tehtäviin.

Hankevaiheet ja toimijat on osoitettu värisymbolein. Erityisesti kannattaa huomata oranssi väri, joka kuvaa merkittäviä hankepääätöksiä. Kaavion numerointi vastaa tämän asiakirjan otsikkonumerointia.

Kaavio on myöhemmissä asiakohdissa paloiteltu selostettavan vaiheen kokoisiksi osiksi. Kohdissa 1.-14. on kaavioita täydentävä selostus.



1. Esitys tarveselvityksen tekemisestä

Yleistä

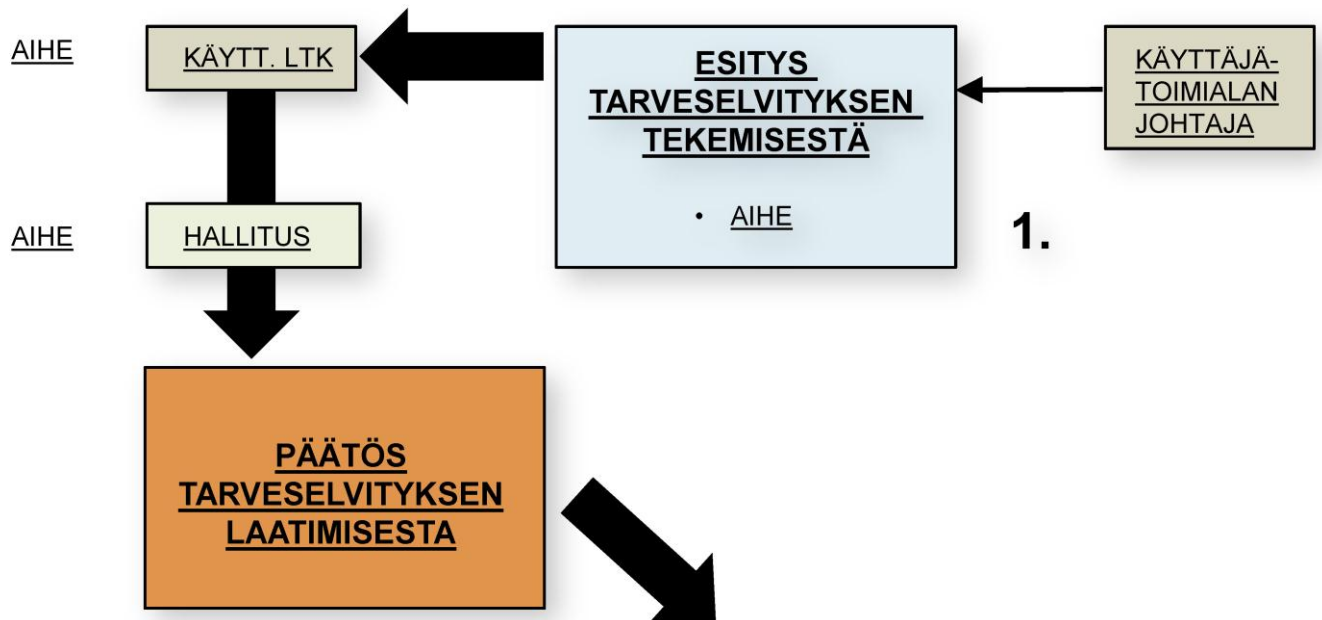
Tarveselvitys on talonrakennushankkeen tausta-asiakirja, jossa selvitetään hankkeen perusominaisuudet ja tavoitteet. Tarveselvityksen idea voi tulla toimielimiltä tai käyttäjätoimialalta

Virkamiehet

- Käyttäjätoimialan johtaja (tai esittelijä sovittuaan asiasta käyttäjätoimialan johtajan kanssa) tekee käyttäjätoimialan lautakunnalle esityksen tarveselvityksestä

Luottamushenkilöt

- Käyttäjätoimialan lautakunta hyväksyy tarveselvityksen tehtäväksi
- Kunnanhallitus hyväksyy tarveselvityksen tehtäväksi



2. Tarveselvitys

Yleistä

Lähtökohtana on kunnanvaltuuston hyväksymä asiakirja kuten esimerkiksi palveluverkkosuunnitelma/rakentamishjelma/investointisuunnitelma ja toimialan näkemys toimintansa pitkän tähtäimen tavoitteista sekä keinoista niiden toteuttamiseksi. Kiinteiden kustannusten pitämiseksi kohtuullisina tavoitteena on myös toiminnan sopeuttaminen käytettävissä oleviin tiloihin.

Peruskorjaushankkeiden tarveselvitysehdotuksiin liitetään kuntotutkimus tai kuntoselvitys, mikäli sellainen on tarjolla.

Tarveselvitys pyritään laatimaan viimeistään 2 vuotta ennen hankkeen toteutussuunnittelua. Erityisen kiireellisissä hankkeissa tarveselvitys voidaan tehdä myöhemminkin.

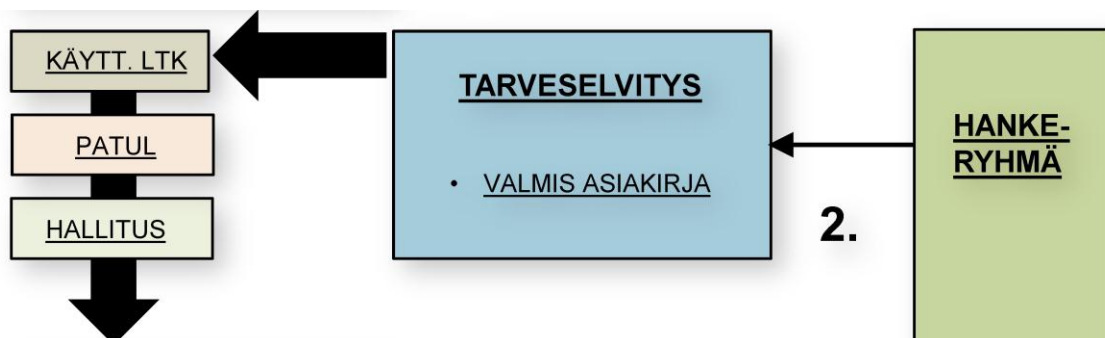
On huomattava, että käyttäjätoimialoja voi olla useampia kuin yksi. Erityistä huomiota tulee kiinnittää **kaikkien** hankkeeseen liittyvien käyttäjätoimialojen asiantuntemuksen hyödyntämiseen.

Virkamiehet

- Hankeryhmä laatii palveluverkkosuunnitelmaan/rakentamishjelmaan/investointisuunnitelmaan perustuvan tarveselvityksen. Työn apuna voidaan käyttää konsulttia
- Hankeryhmä valmistelee tarveselvityksen hyväksyttäväksi käyttäjätoimialan lautakunnalle ja palvelutuotannon lautakunnalle sekä hallitukselle
- Hankeryhmä tekee lautakuntien määrittämät tarkennukset aineistoihin
- Käyttäjätoimialan edustajat valmistelevat toimialan tarpeisiin liittyvät määrittelyt hankeryhmälle sekä laativat tarveselvityksen rungon. Projektipäällikön tehtävänä on tarkistaa käyttäjätoimialan määrittelyjen realistisuus
- ja toimivuus
- Hankeryhmä pyytää tarvittaessa hanketta koskevan lausunnon tai lausuntoja käyttäjätoimialan edustajilta tai lautakunnalta
- Hankeryhmä pyytää tarveselvitystä varten tarvittavat lausunnot muilta hankkeeseen liittyviltä tahoilta, esimerkiksi muilta toimialoilta
- Tilahallinto vastaa peruskorjaushankkeiden tarveselvitysehdotuksien laatimisesta ja esittää ne hankeryhmälle

Luottamushenkilöt

- Käyttäjätoimialan lautakunta hyväksyy tarveselvityksen
- Palvelutuotannon lautakunta antaa lausunnon tarveselvityksestä
- Kunnanhallitus hyväksyy tarveselvityksen; ks. myös kohta 3.



Tarveselvityksessä tulee kiinnittää erityistä huomiota mm seuraaviin seikkoihin:

- vaihtoehtoiset palvelutuotantotavat,
- vaihtoehtoiset tilanhankintamallit (myös kumppanuusmallit)
- yhteiskäyttöisyys
- esitys tilanhankintavaihtoehdosta.

Tarveselvityksen yleispiirteinen sisältö:

- Tarpeen määrittely
 - toiminnan kuvaus, nykytilanne ja tuleva kehitys
 - nykyiset käyttäjämäärät, ennusteet tulevasta
 - käytössä olevat tilat, niiden käyttöaste ja kunto
 - toiminnan muutokset, toiminnan tarkoituksenmukainen järjestäminen
 - seuraukset, mikäli hanke viivästyy tai jää toteutumatta
 - hankkeen kiireellisyys
- Tavoitteiden asettelu
 - tarvittavien tilojen arvioitu määrä ja tarkoituksenmukaisin sijainti
 - tilojen suunniteltu käyttöikä
 - arvioidut henkilöstöresurssit ja kokonaiskustannukset
 - vaihtoehtoiset palvelutuotantotavat
 - tilojen käytön joustavuus, mahdollinen yhteiskäyttöisyys ja käyttöasteen optimointi
- Ratkaisumallit
 - Tilanhankintavaihtoehdot
 - oma/kumppanuushanke (esim. kuntien välinen),
 - osto,
 - vuokraus,
 - muu rahoitusmalli
 - korjaus,
 - uudisrakentaminen,
 - tyypipäiväkoti, tyypikoulu, muu tyypirakennus
 - Mahdollisuudet valtiosuuksien saamiseksi
 - Rakennuspaikat
 - Alustavat kustannus selvitykset (laskentahetken hintataso riittää tässä, ellei ole erityisiä syitä arvioida muiden ajankohtien hintatasoja)
 - Tilanhankintavaihtoehtojen alustava vertailu
 - Tavoiteaikataulu

Jos ratkaisumallina on ns. ”tyypirakennus” esitetään tarveselvityksessä rakennuksen lopullinen rakennuspaikka, kustannusarvio ja vaikutukset käyttötalouteen

3. Hankepäättös ja päätös hankesuunnitelman laatimisesta

Yleistä

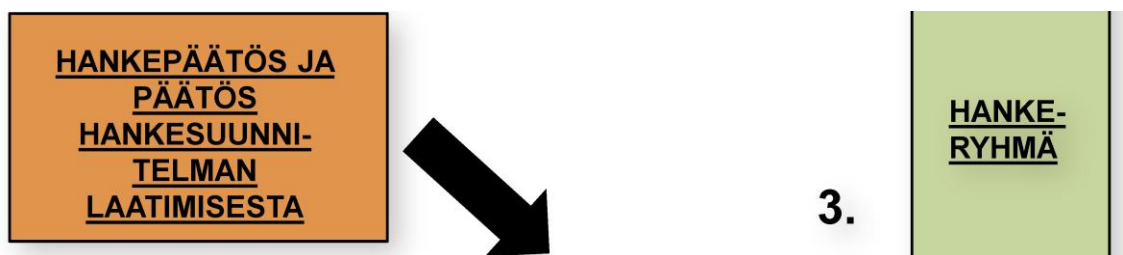
Hankepäättös johtaa hankesuunnitelman laatimiseen.

Virkamiehet

- Hankeryhmä valmistelee tarveselvityksen hyväksyttämisen yhteydessä esityksen hankepäättöksestä sekä hankesuunnitelman laatimisesta

Luottamushenkilöt

- Kunnanhallitus tekee hankepäättöksen sekä määrää hankesuunnitelman laatimisen aloitettavaksi



4. Hankesuunnitelma

Yleistä

Hankesuunnitelma on useimmiten enimmäkseen tekstiä sisältävä asiakirja, joka kuvaa talonrakennushankkeen päälinjat. Hankesuunnitelmaa varten selvitetään rakennushankkeen reunaehdot perusteellisesti sekä teetetään erilaisia tutkimuksia ja selvityksiä. Hankesuunnitelman keskeiset osat ovat rakennushankkeen **perustelut** (nykytilan aiheuttamat tarpeet), **sisältö** (erityisesti tilaohjelma), **kustannukset** ja **aikataulu**. Hankesuunnitelmaan saattaa liittyä erilaisia toteutusvaihtoehtojen vertailuja eli **vaihtoehtotarkasteluja**.

Hankesuunnitelman tulee olla valmis vähintään vuosi ennen hankkeen rakentamista. Erityisen kiireellisissä hankkeissa aikataulu voi olla nopeampi.

Hankkeen tavoitehinta lasketaan tilaohjelman, siitä laaditun viitesuunnitelman ja laatu-
tasomääritysten (rakennustapaselostus) sekä muiden erityissuunnitelmien (mm. alustavat
pohjatutkimukset, kuntokartoitukset, elinkaari/energia-analyysit yms.) pohjalta

Niin sanottujen ”tyyppirakennusten” osalta ei tehdä hankesuunnitelmaa vaan hanke sijoitetaan investointiohjelmaan ja siirrytään konsulttivalintaan (vaihe 6.).

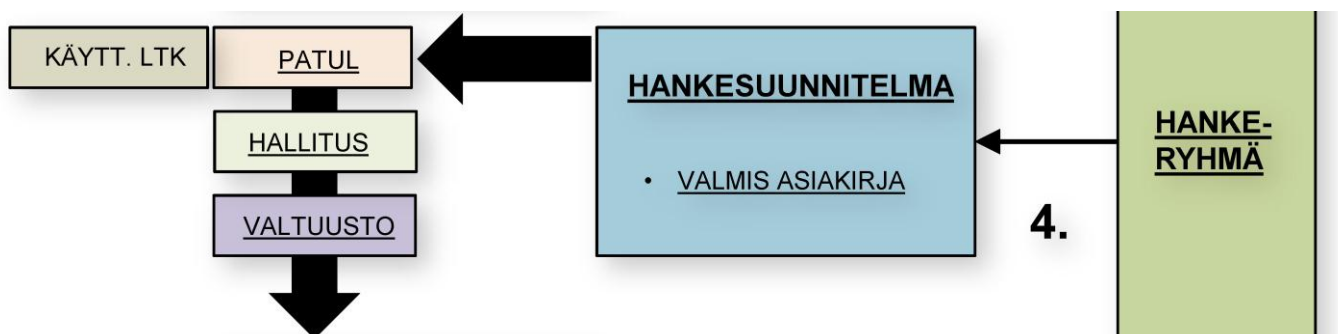
Yli kolme vuotta vanhojen tarveselvitysten ja hankesuunnitelmien ajanmukaisuus tarkistetaan ennen toteutussuunnittelun aloittamista ja tarvittaessa ne päivitetään sekä hyväksytään kuten edellä.

Virkamiehet

- Hankeryhmä laatii tai laadituttaa hankesuunnitelman konsultilla
- Hankeryhmä pyytää tarvittaessa hanketta koskevan lausunnon tai lausuntoja käyttäjätoimialan edustajilta tai lautakunnalta
- Hankeryhmä pyytää hankesuunnitelmaa varten tarvittavat lausunnot muilta hankkeeseen liittyviltä tahoilta

Luottamushenkilöt

- Käyttäjätöimialan lautakunta hyväksyy hankesuunnitelman
- Palvelutuotannon lautakunta hyväksyy hankesuunnitelman
- Kunnanhallitus hyväksyy hankesuunnitelman
- Kunnanvaltuusto hyväksyy hankesuunnitelman, ks myös kohta 5.
- Mikäli hankesuunnitelmasta poiketaan, muutoksen hyväksymisestä päätetään hankesuunnitelman hyväksymisprosessin mukaisesti. Vähäiset muutokset hankesuunnitelmaan (vaikutus toteutusaikatauluun alle 6 kk, taloussuunnitelmaan alle 200 000 €, ei merkittäviä toiminnallisia muutoksia) hyväksyy palvelutuotannon lautakunta



Hankesuunnitelman sisältö on vähintään seuraava:

- *Hankkeen nimi, hankeryhmä ja toimeksianto*
- *Hankkeen tausta, nykytilanteen ja tulevien tarpeiden kuvaus*
- *Hankkeen tärkeyden ja tarpeellisuuden perustelu*
- *Tilan hankintatapa*
Hankintatavan vaihtoehtoverailut (oma/kumppanuushanke, osto, vuokraus, korjaus, uudisrakentaminen, muu)
- *Rakennuspaikan rakennuskelpoisuus*
 - *osoite*
 - *tiedot rakennuspaikan omistus- ja hallintaoikeudesta sekä*
 - *kaavoitus tilanne ja liikenne ratkaisut*
 - *alustavat maaperätutkimukset*
 - liitteet;*
 - *kaavakartta selityksineen*
 - *alustavat pohjatutkimukset*
- *Huonetilaohjelma*
 - *luettelo huonetoista ja hyötyalat (hym²) tiloittain, yhteenlaskettuna ja per henkilöä (käyttäjä),*
 - *liitteet; tilaohjelma luettelo*
 - *yhteiskäyttömahdollisuudet*
- *Tekniset ratkaisut, varusteet ja laitteet*
 - *rakennetekniset ratkaisut*
 - *LVIA- ja sähkötekniset järjestelmät*
 - *ympäristö- ja elinkaaritavoitteet (lämmitysmuoto, energialuokan tavoitetaso, jätehuolto yms.)*
 - *turvajärjestelyt*
 - *piha-alueet (pihasuunnitelma)*
 - *kalusteet*
- *Hankkeen aikataulu*

- **Hankkeen alustava kustannusarvio, joka laaditaan laskenta-ajankohdan sekä arvioidun rakentamisajankohdan kustannustasoihin**
 - rakennuskustannukset kiintokalusteineen
 - mahdollinen valtionosuus
 - toiminnan käynnistämiskustannukset (ensikertainen kalustaminen, tarvikkeet, varusteet, laitteet)
- **Vaikutukset käyttötalouteen**
 - kiinteistön käyttötalouskustannukset ja sisäinen vuokra
 - käyttäjähallintokunnan käyttötalouskustannukset
- **Vertailu nykytilanteeseen**
 - Muutoksen kuvaus
 - Ominaisuuksien yleinen vertailu
 - Taloudellinen vertailu
 - Edut ja haitat
- **Muut selvitykset**
 - liitteet
 - elinkaari/energia-analyysi
 - peruskorjaushankkeissa rakennustyön aikaiset väliaikaistilat ja toimintaolosuhteet korjaus- ja muutostyön aikana (tarvittaessa)
- **Toteuttamisajankohta**
 - perustuu hankkeen tarpeellisuuteen ja kiireellisyyteen,
 - huomioon otettava mahdolliset maa-alueiden hankintaa, kaavoitusta, poikkeamislupaa, työllisyysnäkökohtia ja rahoitusmahdollisuuksia koskevat seikat

5. Investointipäätös ja hankkeen sijoittaminen investointisuunnitelmaan

Yleistä

Investointipäätös määrittää ja myöntää hankkeelle rahoituksen. Hankesuunnitelman hyväksymiskäsittelyn yhteydessä konsernihallinto laatii hankkeelle rahoitussuunnitelman ja selvittää hankkeen vaikutukset kunnan taloussuunnitelmaan, mm:

- eri rahoitusvaihtoehdot: oma, yksityinen (kumppanuusmallit) tai muu rahoitus kuten erilaiset tuet ja kehittämisavustukset
- Rahoitussuunnitelmassa otetaan huomioon mahdollinen valtionosuus

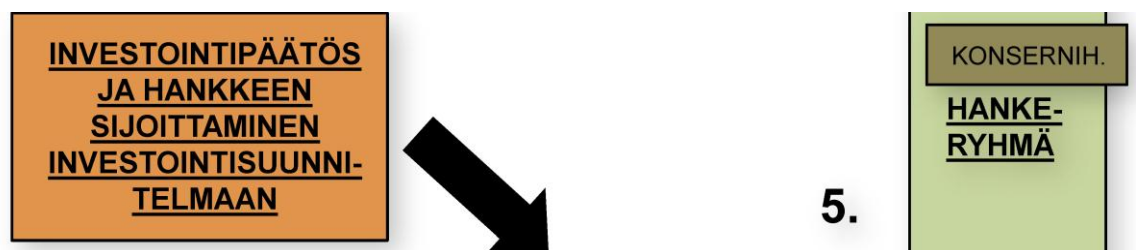
Yhdyskuntatekniikan toimiala toteuttaa hankkeen, jos sille on taloussuunnitelmassa varattu riittävä määräraha. Jos talousarviossa on osoitettu hankesuunnitelmasta poikkeava määräraha, hankesuunnitelmaa tai rahoitusta päivitetään tilanteen vaatimalla tavalla.

Virkamiehet

- Hankeryhmä valmistelee esityksen investointipäätökseksi
- Konsernihallinto huolehtii valtionosuuden hankkimisesta sekä erilaisten tukien ja avustusten hyödyntämisestä hankkeessa toimialojen valmistelun pohjalta. Yhdyskuntatekniikan toimiala tarjoaa tarvittaessa asiantuntijapalveluja konsernihallinnolle
- Hankeryhmä valmistelee investointipäätöksen osaksi ehdotuksen hankkeen kilpailuttamismuodosta sekä suunnittelun että toteutuksen osalta (kiinnitetään erityistä huomiota kulloisellekin hankkeelle parhaiten soveltuvaan, mahdollisesti edistykselliseen kilpailuttamistapaan, joita ovat esim. suunnittelun puolella rinnakkaistoimeksianto ja urakoinnin puolella neuvottelumenettely)
- Hankeryhmä valmistelee investointipäätöksen osaksi ehdotuksen hankkeen toteutusmuodosta (esim. pääurakka - sivu-urakat)

Luottamushenkilöt

- Kunnanhallitus tekee investointipäätöksen sekä sijoittaa hankkeen investointiohjelmaan
- Kunnanvaltuusto tekee lopullisen investointipäätöksen



6. Konsulttivalinta

Yleistä

Tässä vaiheessa valitaan talonrakennushankkeen suunnittelijat (konsultit), joita tyypillisesti ovat arkkitehti (pääsuunnittelija), rakenne-, LVI-, sähkö- ja rakennusautomaatiosuunnittelijat.

Virkamiehet

- Projektipäällikkö ohjaa suunnittelutarjouskilpailun hankintalakien mukaisesti sekä laatii palvelutuotannon lautakunnalle esityksen suunnittelijavalinnoista.

Luottamushenkilöt

- Palvelutuotannon lautakunta tekee päätöksen konsulttivalinnoista



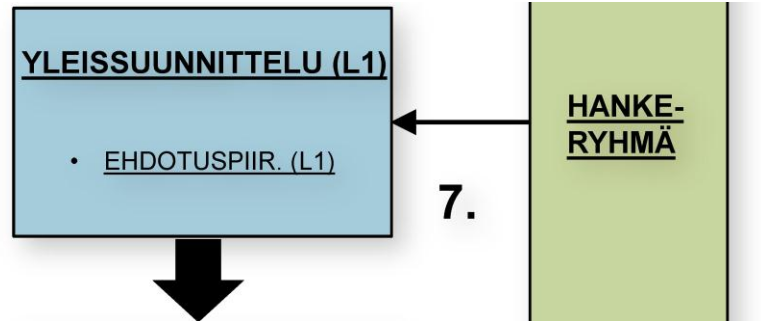
7. Yleissuunnittelu (L1, ehdotuspiirustukset)

Yleistä

Tässä hankevaiheessa arkkitehti (pääsuunnittelija) tekee ehdotuksen tai ehdotuksia suunnitelman perusratkaisuista eli laatii ehdotuspiirustukset.

Virkamiehet

- Hankeryhmä ohjaa ehdotuspiirustusten (L1) laatimista



8. Yleissuunnittelu (L2, luonnospiirustukset)

Yleistä

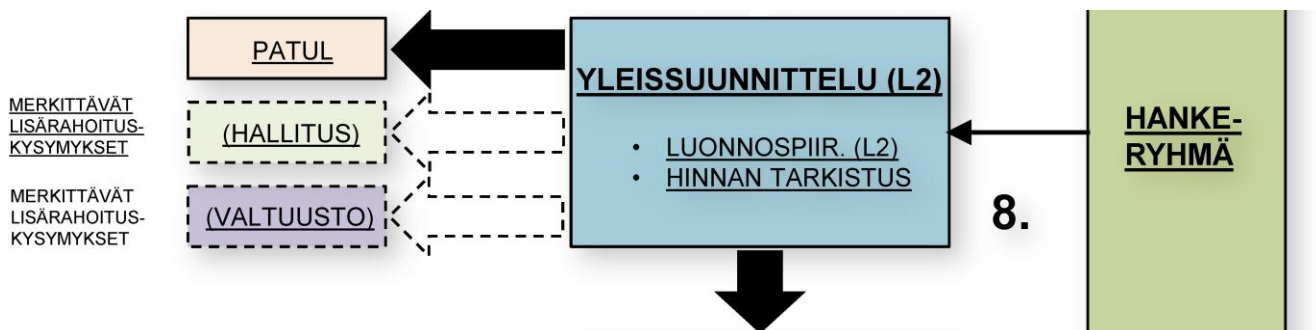
Tässä hankevaiheessa arkkitehti (pääsuunnittelija) tekee luonnospiirustussarjan sekä tarvittavat muut dokumentit lähtökohdaksi valittujen ehdotuspiirustusten pohjalta. Muut suunnittelijat tekevät omien erikoisalojensa ensimmäiset dokumentit arkkitehdin luonnosten perusteella. Näin aikaansaadun aineiston perusteella tarkistetaan hankkeen kustannukset. **On huomattava, että tässä hankevaiheessa määrittyvä hinta on hankkeen lopullinen hintatavoite. Kustannusarvio laaditaan laskenta-ajankohdan sekä arvioidun rakentamisajankohdan kustannustasoihin.**

Virkamiehet

- Projektipäällikkö laadituttaa L2-aineiston
- Projektipäällikkö laadituttaa kustannusarvion. Projektipäällikkö pyytää tarvittaessa lausunnot eri valvontaviranomaisilta ja edunvalvontatahoilta kuten terveysturvallista, työ- suojelu, väestönsuojelulta ja vammaisneuvostolta
- Hankeryhmä ohjaa L2-aineiston tuottamista. Tarvittaessa pyydetään lausunto tai lausuntoja käyttäjätoimialan edustajilta tai lautakunnalta

Luottamushenkilöt

- Palvelutuotannon lautakunta hyväksyy L2-suunnitelmat ja hankkeen hinnan, mikäli se on investointisuunnitelman mukainen **tai sellaiseksi kehitettävissä**
- Mikäli hankkeeseen liittyy tässä vaiheessa rahoituskysymyksiä (esim. kustannusten ylittyminen), ne käsitellään hallituksessa ja valtuustossa.



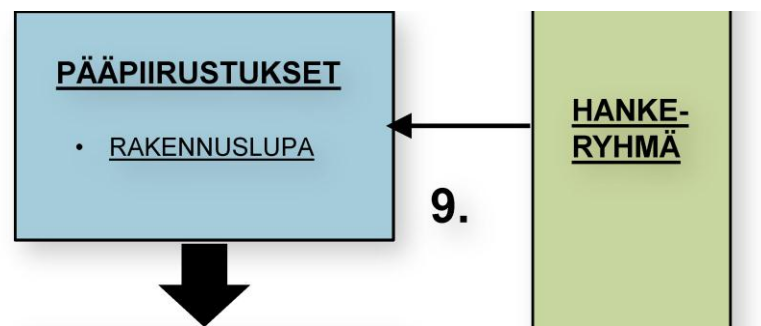
9. Pääpiirustukset

Yleistä

Tässä hankevaiheessa laaditaan ns. pääpiirustukset, joita käytetään rakennusluvan hakemiseen. Pääpiirustukset ovat pitkälti L2-vaiheen dokumentteja, mutta niihin joudutaan lisäämään rakentamismääräyskokoelman ja rakennusvalvonnan määrittelemiä lisätietoja ja täydentäviä asiakirjoja.

Virkamiehet

- Projektipäällikkö ohjaa pääpiirustusten laatimisen ja lupaprosessin
- Hankeryhmän toiminta vähenee tai loppuu väliaikaisesti aktivoituen uudelleen rakentamisvaiheen (12.) loppupuolella



10. Urakkapiirustukset

Yleistä

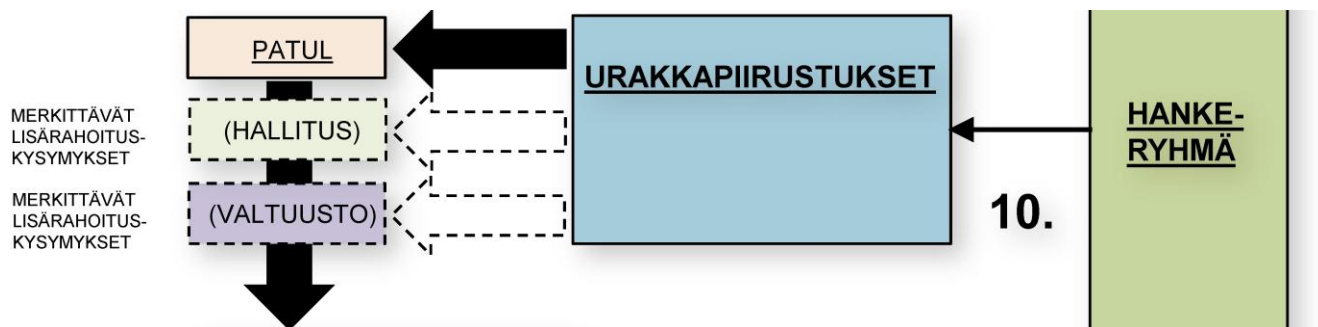
Tässä hankevaiheessa laaditaan urakkapiirustukset urakoitsijan kilpailuttamista varten.

Virkamiehet

- Projektipäällikkö ohjaa urakkapiirustusten laatimisen, valmistelee rakentamispäätöksen, kilpailuttaa urakoitsijat hankintalain mukaisesti ja valmistelee ehdotuksen rakentamispäätökseksi

Luottamushenkilöt

- Palvelutuotannon lautakunta hyväksyy L2-suunnitelmat ja hankkeen hinnan, mikäli se on investointisuunnitelman mukainen
- Mikäli hankkeeseen liittyy tässä vaiheessa rahoituskysymyksiä (esim. kustannusten ylittyminen), ne käsitellään hallituksessa ja valtuustossa



11. Rakentamispäätös ja urakoitsijavalinta

Yleistä

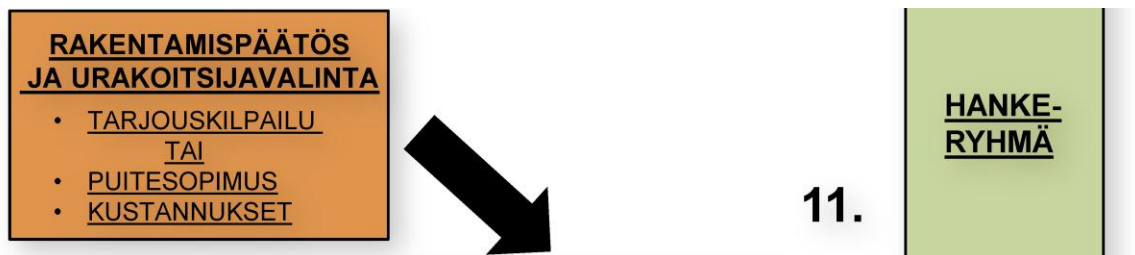
Tässä hankevaiheessa tehdään lopullinen päätös rakentamisesta ja hyväksytään hankkeeseen kilpailutettu urakoitsija tai puitesopimusurakoitsija.

Virkamiehet

- Yhdyskuntatekniikan johtaja vie projektipäällikön valmisteleman ehdotuksen urakoitsijavalinnoista sekä urakkatarjoukset (erit. hinta) hyväksyttäväksi palvelutuotannon lautakuntaan

Luottamushenkilöt

- Palvelutuotannon lautakunta hyväksyy urakoitsijan ja parhaan tarjouksen hinnan, mikäli hinta on investointisuunnitelman mukainen
- Mikäli hankkeeseen liittyy tässä vaiheessa rahoituskysymyksiä (esim. kustannusten ylittyminen), ne käsitellään hallituksessa ja valtuustossa



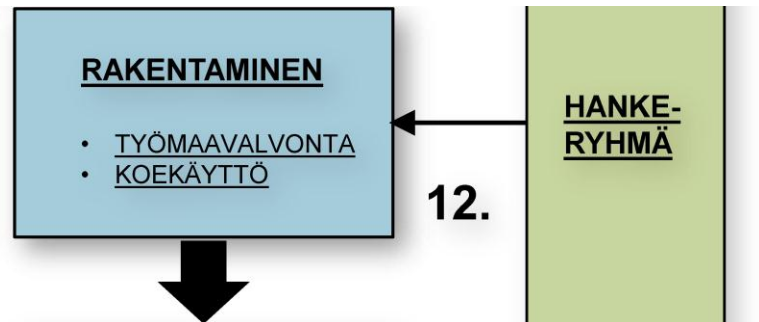
12. Rakentaminen

Yleistä

Rakennus toteutetaan rakentamisvaiheessa. Työmaavalvonnan systemaattisuuteen, aktiivisuuteen ja tarkkuuteen tulee kiinnittää erityistä huomiota. Kaikki työmaan kanssa sovittu tulee dokumentoida kirjallisesti.

Virkamiehet

- Projektipäällikkö ohjaa rakentamisvaiheen
- Hankeryhmän toiminta aktivoituu ja jatkuu käyttövaiheen (14.) alkuun saakka



13. Vastaanotto

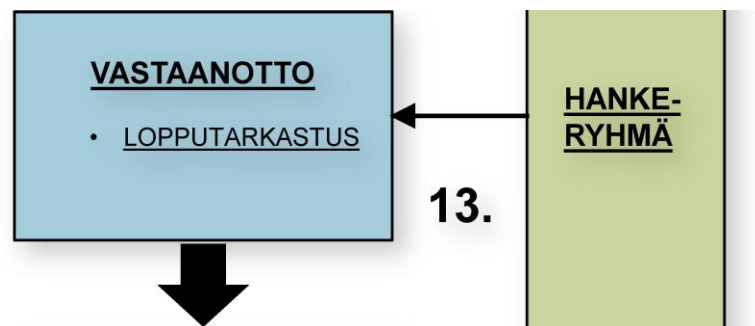
Yleistä

Rakennushankkeen vastaanotossa urakoitsija luovuttaa rakennuksen tilaajan edustajalle. Vaihe on kriittinen tilaajan (kunnan) edunvalvonnan kannalta: urakoitsijan vastuiden tulee ehdottomasti säilyä täysimääräisinä vastaanotossa ja vastaanoton jälkeen.

Keskeneräisen rakennuksen vastaanotto on pääsääntöisesti kielletty. Tarvittaessa tämä tulee ennen urakkasopimuksen solmimista ilmoittaa urakkaohjelmassa tai vastaavassa asiakirjassa poikkeamana YSE 1998:sta. Poikkeustapauksissa kohde voidaan ottaa vastaan puutelistan avulla, mikäli puutteet ovat vähäisiä. Puute katsotaan vähäiseksi, jos kysymyksessä on kokonaistyömäärältään pieni puute, esim. puute maalauksessa tai puute teknisen järjestelmän vähäisessä osassa tai yleensä rakennusosan pienessä osassa. Puutelistan avulla vastaanotettaessa vähäisten puutteiden kokonaismäärän tulee olla pieni, ja puutteiden korjaaminen ei saa haitata rakennuksen käyttöönottoa ja käyttöä.

Virkamiehet

- Rakennuskohteen ottavat vastaan projektipäällikkö ja tilahallinnon edustajat



14. Käyttö

Yleistä

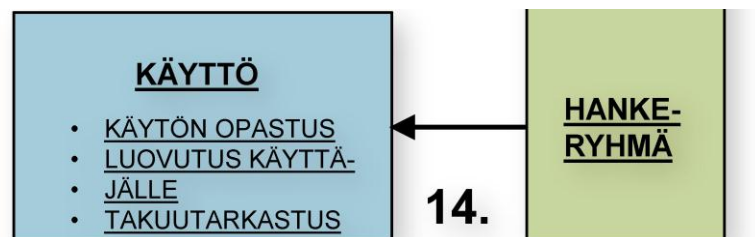
Käyttövaiheen alkaessa siirrytään rakennuksen normaaliin käyttöön.

On huomattava, että - toisin kuin sarjatuotantona tehtävät, tuotantoon laatutestatut ja tarkistettut hyödykkeet kuten autot - uudisrakennukset ovat pääsääntöisesti luonteeltaan prototyyppisiä. Tämä merkitsee, että parin ensimmäisen vuoden aikana uudisrakennuksissa hyvin todennäköisesti esiintyy erilaisia ”lastentauteja”. Valitettavasti ei ole olemassa kohtuuhintaisia laadunvalvonnan menetelmää, jolla tällaiset ilmiöt voitaisiin kokonaan poistaa.

Takuuaika on lain, asetuksen tai alan yleisen käytännön mukainen maksimiaika, kuitenkin vähintään kaksi vuotta.

Virkamiehet

- Ensikertaisen kalustamisen toteuttaa ja kustantaa käyttäjä
- Projektipäällikkö organisoii ylläpito- ja käyttäjähenkilökunnan koulutuksen
- Kohteen takuuasioista vastaa projektipäällikkö, joka myös tekee hankkeesta taloudellisen loppuselvityksen ja huolehtii asiakirjojen arkistoinnista, vakuutus- ja vakuusasioista
- Projektipäällikkö ottaa vastaan käyttäjien palautteen virheistä, suorittaa ensimmäisen vuoden välitarkastuksen sekä varsinaisen takuutarkastuksen ja valvoo, että urakoitsijat korjaavat takuuajana havaitut virheet
- Projektipäällikkö organisoii taloudellisten loppuselvitysten sisällyttämisen palvelutuotannon lautakunnan toimintakertomukseen



Talonrakentamisen laatutavoitteet ja laadun arviointi

Kirkkonummen kunnan rakennuttamien rakennusten tulee täyttää seuraavat kriteerit, joita käytetään soveltaen kaikissa talonrakennusta käsittelevissä asiakirjoissa kuten projekti- ja urakkaohjelmissa, rakennusselityksissä sekä suunnittelukilpailujen ohjelmissa:

Käyttökelpoisuus

- Rakennusten tulee sijaita yhdyskuntarakenteessa niin, että ne ovat helposti erilaisin liikennemuodoin saavutettavia. Joukkoliikennettä tulee painottaa saavutettavuutta arvioitaessa
- Rakennusten tulee olla käyttötarkoituksen näkökulmasta yleiseltä käytettävyydeltään hyvää tasoa (tilaohjelma: huoneiden keskinäiset yhteydet, tilojen koko, varustus jne.)
- Rakennusten tulee olla turvallisia ja terveellisiä
- Rakennusten tulee olla esteettömiä

Kestävyys

- Rakennusten tulee olla hyvin kulutusta kestäviä
- Rakennusten tulee olla helposti ja edullisesti huollettavia
- Teknisten päivityskorjausten tekemisen rakennuksiin tulee olla helppoa
- Rakennusten tulee noudattaa kestävä kehityksen periaatteita tasolla, jonka tulisi mieluiten olla vallitsevia rakentamismääräyksiä parempi (mm. hiilijalanjäljen osalta)

Esteettisyys

- Kaikkien Kirkkonummen kunnan rakennuttamien rakennusten ja niiden ympäristöjen tulee olla esteettisesti korkeatasoisia
- Rakennusten tulee sopia lähiympäristöönsä sekä visuaalisesti että kunnan historiaa ja vastaavia arvoja kunnioittaen
- Tapauskohtaisesti voidaan korostaa esimerkiksi elämyksellisyyttä, kokemuksellisuutta jne.

Kokonaistaloudellisuus

- Pelkkä halpa hinta ei ole keskeinen laatukriteeri, vaan rakennusten tulee olla panostuotos -suhteeltaan hyviä. Kaikkien tämän kriteeristön tavoitteiden tulee toteutua optimaalisesti ja edullisin kustannuksin
- Rakennusten elinkaarikustannusten tulee olla korkeintaan keskitasoa mutta mieluiten matalia verrattuna rakentamisajankohdan keskitasoon
- Rakennusten tulee olla kohtuullisen helposti myytävissä

Valmiiden tai suunnitteilla olevien rakennusten laatua arvioitaessa tulee ottaa huomioon, että määrällinen arviointi on pääsääntöisesti objektiivista, ja että laadullinen arviointi on aina subjektiivista. Pisteyttävät, määrää ja laatua samanaikaisesti tarkastelevat arviointimenetelmät ovat tämän vuoksi ongelmallisia.

Mikäli yleistä rakennuksen suorituskykyä kuitenkin halutaan arvioida numeerisesti, käytetään asteikkoa 0-5, missä 0 = ei hyväksyttävä, 1-2 = alaluokka (välttävä), 3 = keskiluokka (kohtalainen) ja 4-5 = yläluokka (hyvä-erinomainen). Arvioinnin osa-alueita voidaan tarvittaessa painottaa painokertoimin. **Tällä asteikolla keskimääräinen minimitavoitetaso kunnan omissa rakennushankkeissa on 3.**

Hinta-laatu -tyyppisissä pisteyttävissä arvioinneissa on käytettävä keskihajontakorjattua menetelmää (aineisto ja ohjeet ovat saatavilla mm. Arkkitehtitoimistojen liitosta).

Kaikkien laatuarvioiden tekoon on käytettävä arvioinnin kohdetta koskevien alojen ammattilaisia.