



Hankeohje

Talonrakennushankkeet

Kunnanvaltuusto x.x.2024

Kirkkonummen kunta
PL 20, 02401 Kirkkonummi
Puh. 09 29 671

www.kirkkonummi.fi

Sisällys

1	Lähtökohdat	4
1.1	Soveltamisala.....	4
1.2	Kunnan palveluverkkosuunnitelma.....	4
1.3	Vastuunjako ja osapuolten tehtävät.....	5
1.3.1	Toimielimet.....	5
1.3.2	Viranhaltijaorganisaatio.....	5
1.3.3	Hankkeen ohjausryhmä (hankeryhmä).....	6
2	Tarveselvitys	8
2.1	Valmistelu	8
2.2	Ennakoimattomat tarveselvitykset	Virhe. Kirjanmerkkiä ei ole määritetty.
2.3	Tarveselvityksen sisältö	8
2.4	Osallistaminen	9
2.5	Päätökset.....	9
3	Hankesuunnitelma	10
3.1	Valmistelu	10
3.2	Konsulttivalinnat.....	11
3.3	Osallisuus	11
3.4	Hankesuunnitelman sisältö	11
3.5	Päätökset.....	12
3.5.1	Hankesuunnittelun ohjaus.....	12
3.5.2	Hankesuunnitelman hyväksyminen	12
3.5.3	Hankesuunnitelman rahoituspäätös	13
3.5.4	Hankesuunnitelmasta poikkeaminen	13
4	Toteutussuunnittelu ja rakentaminen.....	14
4.1	Suunnittelijoiden kilpailutus	14
4.1.1	Valmistelu	14
4.1.2	Päätökset.....	14
4.2	Yleissuunnittelu (L1 ehdotuspiirustukset ja L2 luonnospiirustukset)	14
4.2.1	Valmistelu	14
4.2.2	Osallistaminen	15
4.2.3	Päätökset.....	15
4.3	Pääpiirustukset ja rakennuslupa.....	15
4.3.1	Valmistelu	15
4.3.2	Päätökset.....	15
4.4	Rakennusurakan kilpailutus	16

4.4.1	Valmistelu	16
4.4.2	Päätökset	16
5	Toteutussuunnittelu ja rakentaminen, yhteistoiminnalliset urakkamuodot	16
5.1	KVR- ja elinkaarihanke	16
5.1.1	Valmistelu	16
5.1.2	Osallistaminen	16
5.1.3	Päätökset	17
5.2	Allianssimalli	17
5.2.1	Valmistelu	17
5.2.2	Osallistaminen	17
5.2.3	Päätökset	18
5.3	Yhteistoiminnallinen projektinjohtourakka	18
5.3.1	Valmistelu	18
5.3.2	Osallistaminen	18
5.3.3	Päätökset	18
6	Rakentaminen	19
6.1	19
6.2	19
6.2.1	Rakennustöiden aikaiset kustannukset	19
6.2.2	Päätökset	19
6.3	20
7	Vastaanotto ja käyttö	20
7.1	Valmistelu	20
7.2	Päätökset	20
8	Hankkeen kustannusten hallinta ja vaikutukset sisäiseen vuokraan	21
8.1	Suunnittelun aikana tehtävät kustannusarviot	21
8.2	Rakennustöiden aikaiset kustannukset	22
8.3	Hankkeen vaikutukset sisäisiin vuokriin	22
8.3.1	Peruskorjauskohteet	22
8.3.2	Uudisrakennuskohteet	22
8.3.3	Vuokrakohteet	22

1 Lähtökohdat

1.1 Soveltamisala

Hankeohje määrittelee Kirkkonummen kunnan talonrakennushankkeiden valmistelu- ja päätöksentekoprosessin. Hankeohje käsittelee talonrakennushankkeiden valmistelun vaiheet ja niihin liittyvät päätökset hankkeiden käynnistämisestä rakennuksen käyttöönottoon.

Hankeohjetta sovelletaan kunnan talonrakennushankkeisiin, joiden kokonaiskustannusten arvioidaan ylittävän 1 500 000 € (alv 0 %). Hankeohjetta sovelletaan sekä uudisrakentamis- että peruskorjaushankkeisiin.

Kustannusarvioltaan pienempää kuin 1,5 milj. euron hanketta valmisteltaessa noudatetaan soveltuvin osin tämän ohjeen periaatteita. Tyypillisiä alle 1,5 milj. euron hankkeita ovat olemassa olevaan rakennuskantaan kohdistuvat peruskorjaus-, muutos- tai laajennushankkeet. Talousarvion investointiosan korjausohjelman puitteissa toteutettavat hankkeet ja niiden kustannusarviot määritellään toimitilapalvelujen lautakunnan käyttösuunnitelman yhteydessä. Merkittävien korjaushankkeiden kohdalla ennen toteutusta arvioidaan kuntotutkimusten tulosten ja palveluverkkosuunnitelman perusteella, onko korjaus tarkoituksenmukaista.

Tämän hankeohjeen lisäksi noudatetaan voimassa olevia hankintaohjeita ja -lakeja sekä muita kunnassa voimassa olevia ohjeita.

1.2 Kunnan palveluverkkosuunnitelma

Talonrakennusinvestoinnit perustuvat kunnan palveluverkkosuunnitelmaan sekä kunnan rakennusten investointiohjelmaan.

Palveluverkkosuunnittelussa arvioidaan kunnan palvelutilojen laatua ja palvelukapasiteettia, kunnan kasvun aiheuttamia muutoksia alueellisiin palvelutarpeisiin ja alueellisten kasvuskenaarioiden vaikutuksia palvelutilojen kehittämistarpeeseen. Suunnittelussa huomioidaan maankäytönskenaariot, nykyisen rakennuskannan kunto ja tulevat peruskorjaukset sekä toiminnan tulevaisuuden muutokset. Palveluverkkosuunnitelmassa kuvataan toimipisteiden sijoittuminen sekä miten ne kehittyvät tulevaisuudessa.

Palveluverkkosuunnitelma ohjaa kunnan investointien suunnittelua ja toimii lähtökohtana myös vanhojen rakennusten ylläpidon ja peruskorjausten suunnittelussa ja aikatauluttamisessa.

Palveluverkkosuunnitelmassa mukana olevat rakennushankkeet sekä palveluverkon edellyttämät rakennusten peruskorjaukset aikataulutetaan tarkemmin investointiohjelmassa. Kunnan investointiohjelmasta päätetään vuosittain kunnan talousarvion yhteydessä. Talousarvioon sisältyy kunnan viiden vuoden investointisuunnitelma, joka perustuu palveluverkkosuunnitelmaan ja sisältää ennakoitua palveluverkon laajentamiseksi tarvittavat uudisrakennusten investoinnit sekä rakennusten suuret perusparannushankkeet.

Rakennushankkeita valmistellaan ja niistä tehdään hankekohtaisia päätöksiä tämän hankeohjeen mukaisesti.

1.3 Vastuunjako ja osapuolten tehtävät

1.3.1 Toimielimet

Kunnanvaltuuston rooli rakennushankkeissa on päättää kunnan strategiasta, palveluverkkosuunnitelmasta ja talousarviosta. Kunnanvaltuusto hyväksyy hankesuunnitelmat sekä talousarvion investointisuunnitelmassa esitetyt hankkeiden kokonaiskustannukset.

Kunnanhallitus vastaa kunnan tarkoituksenmukaisesta ja tuloksellisesta johtamisesta ja kehittämisestä, kunnan toiminnan yhteensovittamisesta, hyväksyy tarveselvitykset ja päättää hankesuunnitelman laadinnasta. Kunnanhallitus hyväksyy osaltaan hankesuunnitelmat ja päättää esityksistä kunnanvaltuustolle.

Toimitilapalvelujen lautakunta vastaa kunnan talonrakentamisen investointien toteuttamisesta hyväksytyjen hankesuunnitelmien ja talousarvion sekä voimassa olevien hankintaohjeiden ja -lakien sekä muita kunnassa voimassa olevien ohjeiden mukaisesti.

Käyttäjäpalvelualueen lautakunta määrittää käyttäjän toiminnan tilatarpeita ja osaltaan hyväksyy tarveselvityksen sekä edelleen esittää sitä kunnanhallitukselle hyväksyttäväksi. Käyttäjäpalvelualueen lautakunta lausuu hankesuunnitelmista ja vastaa käyttäjän toimintaa koskevista suunnitelmista ja tehtävistä.

Toimielinten tehtävänä on prosessiin kuuluvien päätösten lisäksi arvovalinta- ja linjauspäätösten tekeminen sekä kunnan tahtotilan toteutumisen valvonta.

1.3.2 Viranhaltijaorganisaatio

Viranhaltijaorganisaation tehtävänä on valmistelu sekä operatiivinen hankkeiden hoitaminen päätösten mukaisesti.

Kunnan toimitilojen rakennuttamisesta vastaavan toimialan ja palveluyksikön (jäljempänä tässä asiakirjassa ”toimitilapalvelut”) tehtävänä on toimia rakennuttajana; valvoa hankkeessa tilaajan etua, hankkeen toiminnallisuuden toteutumista ja taloutta sekä aikataulua. Toimitilapalvelut vastaa rakennushankkeiden valmistelusta, suunnittelusta ja toteuttamisesta ja toimii rakentamisen, rakennusten kunnon sekä teknisten ratkaisujen ja rakentamisen kustannusten asiantuntijoina. Rakennushankkeeseen osallistuu tarvittaessa myös muita toimialan viranhaltijoita asiantuntijaroolissa.

Käyttäjätöimialan edustajien tehtävänä on määritellä käyttäjän toiminnan tarpeet tiloille. Käyttäjän edustajat vastaavat omalta osaltaan hankkeen toiminnallisuuden toteutumisesta ja vastaavat käyttäjän toimintaan liittyvien suunnitelmien valmistelusta sekä rakennusten ensikertaisesta kalustamisesta.

Viranomaistoiminnasta vastaa tarvittavat viranomaiset, kuten kunnan rakennus- ja ympäristövalvonta sekä pelastus- ja ympäristöterveyden viranomaiset.

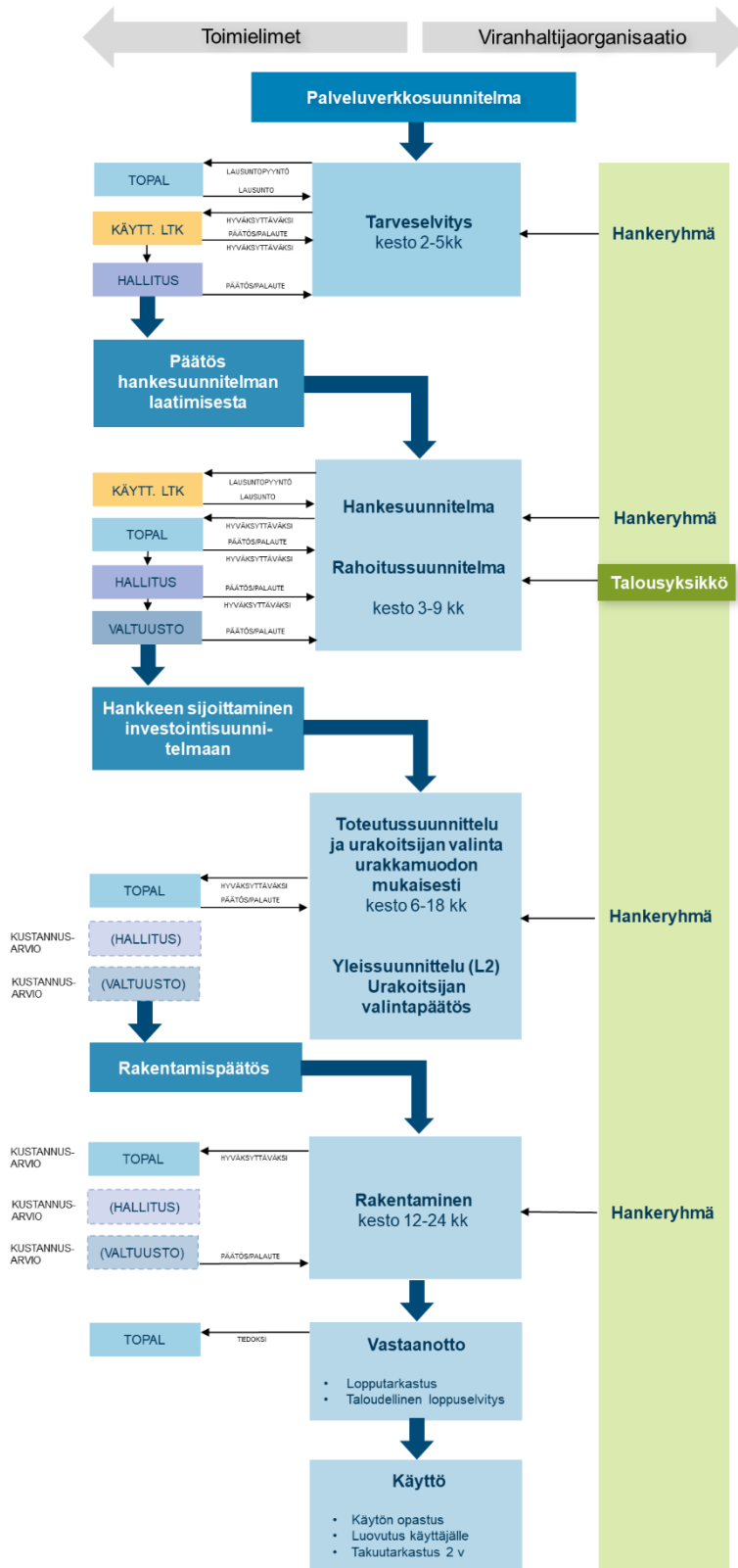
1.3.3 Hankkeen ohjausryhmä (hankeryhmä)

Hankkeen ohjausryhmän tehtävänä on toimia yhteistyöryhmänä, joka ohjaa valmistelua ja tekee päätökset esitettävistä laajuus- ja laatutavoitteista. Hankkeen ohjausryhmä toimii koko hankkeen ajan.

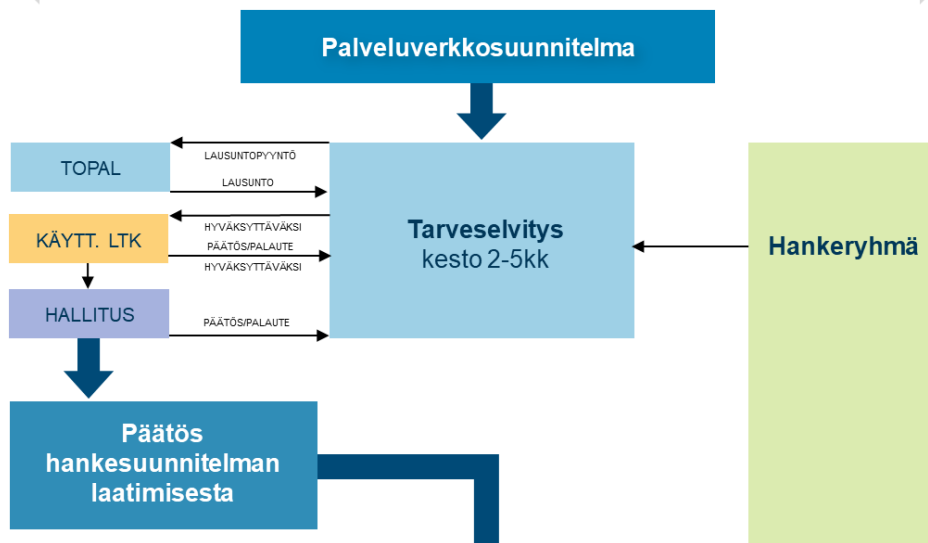
Hankkeen ohjausryhmä koostuu:

- Palveluryhmän johtajat (kunnan toimitilapalvelujen johtaja ja käyttäjäpalveluryhmän johtaja)
- Projektipäällikkö sekä tarvittavat muut toimitilapalvelujen investointihankkeesta vastaavat viranhaltijat, jotka toimitilajohtaja nimeää ohjausryhmään
- Käyttäjätoimialan käyttäjäpalvelualueen investointihankkeista vastaavat viranhaltijat, jotka toimialajohtaja nimeää ohjausryhmään
- Toimialajohtajilla on osallistumisoikeus

Talonrakennushankkeen päävaiheet ja prosessi



2 Tarveselvitys



2.1 Valmistelu

Tarveselvityksen lähtökohtana on kunnanvaltuuston hyväksymä palveluverkkosuunnitelma sekä kunnan pitkän tähtäimen investointisuunnitelma. Tarveselvitys muodostaa yleiskuvan hankkeesta ja sisältää hankkeen alustavan kustannusarvion laatimisen.

Tarveselvityksen tarkoituksena on kuvata tilahankkeen tarve. Hanke voi perustua tarpeeseen laajentaa, supistaa tai muuttaa palveluverkkoa, käyttäjän toiminnan edellyttämiin muutostarpeisiin kiinteistössä tai kiinteistön elinkaareen perustuvaan perusparannustarpeisiin. Rakennushankkeen toiminnallisen tarpeen määrittelee käyttäjäpalvelualue. Kiinteistön elinkaareen perustuvan investointitarpeen määrittelee toimitilapalvelut.

Tarveselvitys laaditaan yhteistyössä toimitilapalvelujen ja käyttäjätoimialan kanssa.

Hankkeen ensimmäinen, alustava kustannusarvio tehdään tarveselvityksen yhteydessä. Kustannusarvion tarkoituksena on esittää hankkeen kustannustaso mahdollisimman realistisesti käytettävissä olevien lähtötietojen perusteella. Hanke esitetään kunnan talousarvion investointisuunnitelmassa tarveselvityksen hyväksymisen jälkeen tarveselvityksen mukaisella kustannusarviolla.

Kunnan vuosittaisissa talousarvioissa ja lautakuntien käyttösuunnitelmissa määritellään käynnistyvät tarveselvitykset. Kunnan talousarvioissa varataan lautakunnille tarvittavat määrärahat talousarviovuonna toteutettavien tarveselvitysten laatimiseksi.

2.2 Tarveselvityksen sisältö

Tarveselvityksen yleispiirteinen sisältö:

Tarpeen määrittely:

- Palveluverkkosuunnitelma
- Mitoitettava käyttäjämäärä
- Tilojen tehokkuus ja kapasiteetti
- Tilan tarve

Toiminnan kuvaus:

- Pääkäyttötarkoitus
- Oheiskäyttö
- Ilta- ja viikonloppukäyttö
- Yhteiskäyttö

Nykyiset tilat:

- Laajuus
- Muunneltavuus
- Kunto ja korjattavuus

Mahdollisten ratkaisuvaihtoehtojen yleispiirteinen kuvaus

- Peruskorjaus
- Laajennus
- Uudisrakennus
- Vuokraus

Tarveselvitysprosessi:

- Aikaisemmin tehdyt päätökset
- Operatiivinen työskentely
- Jatkotoimenpiteet

2.3 Osallistaminen

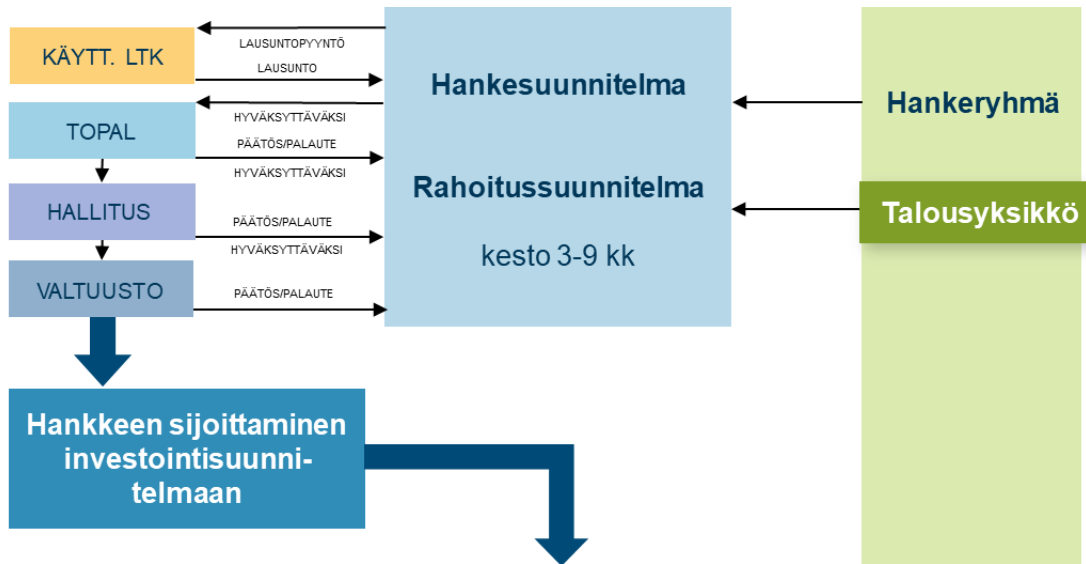
Tarveselvityksen laadinnan aikana kuullaan tarkoituksenmukaisella tavalla vaikuttamistoimielimien (nuorisovaltuusto, vanhus- ja vammaisneuvosto) näkemyksiä esimerkiksi hankkeessa toteutettavien tilojen käytettävyydestä vaikuttamistoimielimien näkökulmasta.

2.4 Päätökset

- Toimitilapalvelujen lautakunta lausuu tarveselvityksestä.
- Käyttäjälautakunta hyväksyy tarveselvityksen osaltaan ja esittää sen hyväksyttäväksi kunnanhallitukselle.
- Kunnanhallitus hyväksyy tarveselvityksen ja päättää hankesuunnittelun käynnistämisestä.
- Tarveselvityksen yhteydessä voidaan järjestää lähetekeskustelu tai iltakoulu tarveselvityksen tavoitteista.
- Toimitilapalvelujen lautakunta tai käyttäjäpalvelualueen lautakunta voi esittää kunnanhallitukselle tarveselvityksen käynnistämistä ja kunnanhallitus päättää siitä, mikäli tarveselvitystä ei ole ohjelmoitu talousarviossa.

- Kiinteistön elinkaareen perustuvan perusparannuksen tarveselvityksen käynnistämisestä toimitilapalvelujen lautakunta voi päättää käyttösuunnitelmansa määrärahojen puitteissa, vaikka tarveselvitystä ei ole ohjelmoitu talousarviossa.

3 Hankesuunnitelma



3.1 Valmistelu

Hankesuunnitelma on asiakirja, joka kuvaa talonrakennushankkeen päälinjat. Hankesuunnitelma perustuu kunnanhallituksen hyväksymään tarveselvitykseen. Valmistelun vastuutaho on toimitilapalvelut. Hankkeen ohjausryhmä ohjaa hankesuunnitelman laadintaa.

Toimitilapalvelut käynnistää hankesuunnittelun, kun kunnanhallitus on hyväksynyt tarveselvityksen. Hankesuunnittelun lähtötiedot perustuvat tarveselvityksessä annettuihin tietoihin. Tärkeitä mitoittavia tekijöitä ovat esimerkiksi sijainti, kaavatilanne, mitoitettava henkilömäärä, toiminnalliset tavoitteet ja muut kunnan asettamat tavoitteet hankkeelle.

Hankesuunnitelman lopputuloksena on tulevan rakennuksen tilaohjelma, toiminnallinen kuvaus, tavoite-hintalaskelma, hankkeen urakkamuoto (sisältäen toteutuksen urakkamuotojen vertailun), tekniset laatutavoitteet, hankkeen alustava aikataulu (ja mahdollisesti alustavat viitesuunnitelmat).

Hankesuunnitelmaan saattaa liittyä erilaisia toteutusvaihtoehtojen vertailuja eli vaihtoehtotarkasteluja. Hankesuunnitelmaa varten selvitetään rakennushankkeen reunaehdot perusteellisesti sekä teetetään erilaisia tutkimuksia ja selvityksiä.

Hankkeen tavoitehinta lasketaan tilaohjelman, siitä mahdollisesti laadittujen viitesuunnitelmien ja laatutasomäärittysten (rakennustapaselostus) sekä muiden erityissuunnitelmien (mm. alustavat pohjatutkimukset, kuntokartoitukset, elinkaari/energia-analyysit yms.) pohjalta.

3.2 Konsulttivalinnat

Toimitilapalvelut kilpailuttaa tarvittaessa rakennuttajakonsultin tai muita konsultteja hankesuunnitteluvaiheessa. Konsultin valintapäätös tehdään toimeksiannon laajuuden perusteella kunnan hankintavaltuuksien mukaisesti viranhaltijapäätöksenä tai toimitilapalvelujen lautakunnassa.

Käyttäjä kilpailuttaa tarvittaessa hankesuunnitelman tueksi tarvittavien käyttäjän omien toiminnallisten suunnitelmien laatimiseksi mahdollisesti tarvittavat konsultit. Konsultin valintapäätös tehdään toimeksiannon laajuuden perusteella kunnan hankintavaltuuksien mukaisesti viranhaltijapäätöksenä tai käyttäjäpalvelualueen lautakunnassa.

3.3 Osallisuus

Hankesuunnitelman yhteydessä suunnitellaan käyttäjien ja muiden sidosryhmien osallistaminen hankkeen eri vaiheissa. Hankesuunnittelussa osallisia voivat olla tilojen tulevien käyttäjien lisäksi kunnan eri toiminnot kuten talousyksikkö, työsuojelu, kaavoitus, puhtaus- ja ruokapalvelut. Hankesuunnitteluun osallistetaan myös vaikuttamistoimielimet (nuorisovaltuusto, vammais- ja vanhusneuvosto) ja tarvittaessa kuntalaiset, loppukäyttäjät ja eri sidosryhmät hankkeen erityispiirteisiin soveltuvalla tavalla.

Tavoitteena on, että rakennukset soveltuvat pääkäyttötarkoitukseensa lisäksi myös muuhun kuntalaisten monipuoliseen käyttöön.

3.4 Hankesuunnitelman sisältö

Hankesuunnitelman sisältö yleispiirteittäin:

Hankkeen perustiedot

Rakennuspaikka

- perustiedot
- omistussuhteet
- asemakaava ja liikennejärjestelyt
- pohjatutkimus ja mahdolliset muut tutkimukset

Tilaohjelma, hankkeen laajuus

- tilaohjelman perusteet
- mitoituserusteet
- yhteiskäyttömahdollisuudet
- tilaohjelma ja tavoiteltu laajuus

Tekniset ratkaisut

- tavoitellut olosuhteet
- ympäristö- ja elinkaaritavoitteet (lämmitysmuoto, energiankulutuksen tavoitetaso)
- merkittävät tekniset ratkaisut

Alustavat kustannus selvitykset

- rakennushankkeen kustannukset

3.5.3 Hankesuunnitelman rahoituspäätös

Hankesuunnitelman hyväksymiskäsittelyn yhteydessä kunnan talousyksikkö 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

Kunnanhallitus tekee valtuustolle esityksen hankkeen rahoitusmuodosta hankesuunnitelman käsittelyn yhteydessä. Kunnanvaltuusto päättää rahoitustavasta hankesuunnitelman yhteydessä.

3.5.4 Hankesuunnitelmasta poikkeaminen

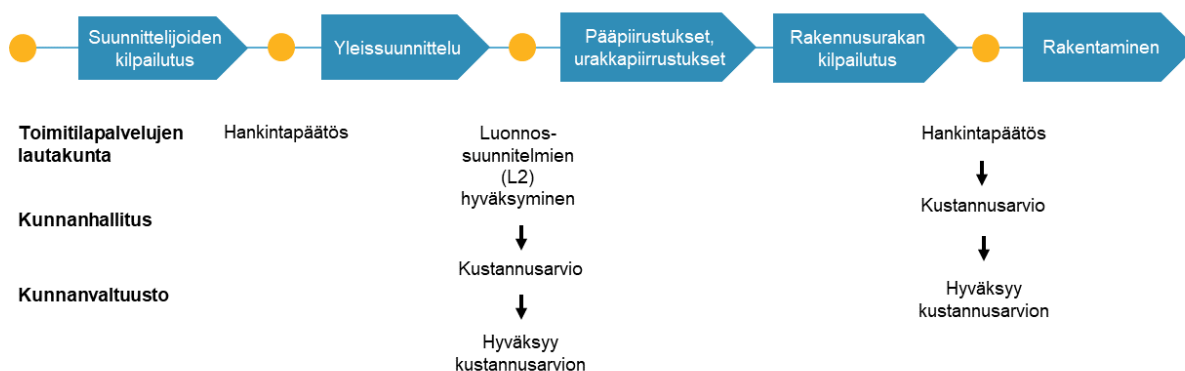
Mikäli hankesuunnitelman hyväksymisen jälkeen jatkosuunnittelussa ilmenee tarve poiketa hankesuunnitelman sisällöstä, voidaan muutokset tehdä viranhaltijatyönä, mikäli niillä ei ole vaikutusta indeksoituun hankesuunnitelman kustannusarvioon.

Mikäli muutokset vaikuttavat hankesuunnitelman mukaiseen indeksoituun kustannusarvioon, voi toimitilapalveluiden lautakunta hyväksyä muutokset, joiden kustannukset ovat korkeintaan 200 000 euroa.

Mikäli muutostarpeen kustannukset ylittävät 200 000 euroa alkuperäisestä, indeksoidusta hankesuunnitelman mukaisesta, kustannusarviossa, muutokset hyväksytään hankesuunnitelman hyväksymisprosessin mukaisesti.

Hankkeen ohjausryhmä voi ehdottaa perustellusta syystä hankkeen toteutusmuodon (urakkamuodon) vaihtamista. Päätöksen tästä tekee toimitilapalveluiden lautakunta.

4 Toteutussuunnittelu ja rakentaminen



4.1 Suunnittelijoiden kilpailutus

Valitaan talonrakennushankkeen suunnittelijat (konsultit), joita tyypillisesti ovat arkkitehti (pääsuunnittelija), rakenne-, talotekniikka- ja muut tarvittavat suunnittelijat.

4.1.1 Valmistelu

Toimitilapalvelut valmistelee ja ohjaa suunnittelutarjouskilpailun hankintalain mukaisesti sekä laatii palvelutuotannon lautakunnalle esityksen suunnittelijavalinnoista.

4.1.2 Päätökset

Toimitilapalveluiden lautakunta tekee suunnittelijavalinnasta suunnittelun hankinnasta hankintapäätöksen.

4.2 Yleissuunnittelu (L1 ehdotuspiirustukset ja L2 luonnospiirustukset)

4.2.1 Valmistelu

Yleissuunnitteluvaiheessa suunnitteluun valittu pääsuunnittelija laatii yleissuunnitelman, joka perustuu hankesuunnitelmaan. Se tuodaan päätöksentekoon ja se toimii jatkosuunnittelun lähtökohtana. Yleissuunnittelun valmistuttua laaditaan myös lopullinen tavoitehinta.

Arkkitehti (pääsuunnittelija) tekee ehdotuksen tai ehdotuksia suunnitelman perusratkaisuista eli laatii ehdotuspiirustukset. Hankkeen ohjausryhmä ohjaa ehdotuspiirustusten (L1) laatimista.

Arkkitehti (pääsuunnittelija) tekee luonnospiirustussarjan (L2) 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.

Kustannusarvio laaditaan laskenta-ajankohdan sekä arvioidun rakentamisajankohdan kustannustasoihin.

Toimitilapalvelut ohjaa yleissuunnitelmien (L2), muiden suunnitelmien ja kustannusarvion laatimista.

Toimitilapalvelut pyytää tarvittaessa lausunnot käyttäjätoimialan edustajilta tai lautakunnalta, eri valvontaviranomaisilta ja edunvalvontatahoilta kuten terveystalvonnalta, työsuojelulta ja vaikuttamistoimielimiltä.

4.2.2 Osallistaminen

Suunnitteluun osallistetaan tarvittavat tahot. Näitä tahoja voivat olla esimerkiksi viranomaiset, tilojen tulevat käyttäjät, työsuojelu, kaavoitus, puhtaus- ja ruokapalvelut ja vaikuttamistoimielimet (nuorisovaltuusto, vammais- ja vanhusneuvosto), kolmas sektori tarpeen mukaan ja käyttäjätoimialojen lautakunnat.

4.2.3 Päätökset

Toimitilapalvelujen lautakunta hyväksyy L2-suunnitelmat ja hankkeen kustannusarvion, mikäli se on vastaa kunnanvaltuuston hyväksymää kustannusarviota indeksikorjattuna. Mikäli hankkeen kustannusarvio ylittää kunnanvaltuuston hyväksymän kokonaiskustannuksen indeksikorjattuna, kustannusarvio käsitellään hallituksessa ja valtuustossa.

4.3 Pääpiirustukset ja rakennuslupa

4.3.1 Valmistelu

Laaditaan ns. pääpiirustukset, joita käytetään rakennusluvnan hakemiseen. Pääpiirustusten lähtökohdana ovat yleissuunnitteluvaiheen suunnitelmat (L2), joihin täydennetään rakentamismääräyskokoelman ja rakennusvalvonnan määrittelemiä lisätietoja ja täydentäviä asiakirjoja.

4.3.2 Päätökset

Rakennus- ja ympäristölautakunta päättää rakennusluvasta.

4.4 Rakennusurakan kilpailutus

4.4.1 Valmistelu

Tehdään lopullinen päätös rakentamisesta ja valitaan hankkeeseen kilpailutettu urakoitsija tai puitesopimusurakoitsija.

Toimitilapalvelut ohjaa urakkapiirustusten laatimisen urakoitsijan kilpailuttamista varten. Toimitilapalvelut valmistelee tarjouspyyntöaineiston ja kilpailuttaa urakoitsijat hankintalain mukaisesti ja valmistelee ehdotuksen urakoitsijan valinnasta toimitilapalvelujen lautakunnalle. Tarjouspyyntöaineisto tuodaan palvelutuotannon lautakunnalle tiedoksi.

Toimitilapalvelut vastaa tarjouspyyntöasiakirjojen laadinnasta hankesuunnitelman mukaisesti ja vastaa kilpailutuksen järjestämisestä.

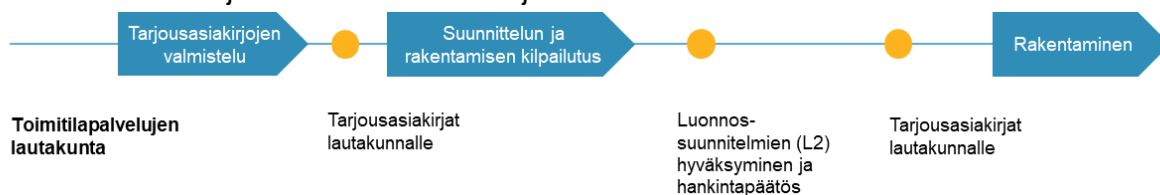
4.4.2 Päätökset

- Urakan kilpailutuksen tarjouspyyntöaineisto tuodaan toimitilapalveluiden lautakunnalle tiedoksi.
- Toimitilapalvelujen lautakunta tekee hankintapäätöksen urakoitsijan valinnasta.
- Mikäli voittanut urakkatarjous ylittää kunnanvaltuuston hyväksymän kustannusarvion, hankintapäätös tehdään ehdollisena. Kunnanvaltuusto päättää kustannusarvion hyväksymisestä.

5 Toteutussuunnittelu ja rakentaminen, yhteistoiminnalliset urakkamuodot

5.1 KVR- ja elinkaarihanke

Toteutussuunnittelu ja rakentaminen KVR- ja elinkaariurakalla



5.1.1 Valmistelu

KVR- hankkeessa kilpailutetaan samalla suunnittelu ja toteutus, elinkaarihankkeessa myös rakennuksen ylläpito. Toimitilapalvelut valmistelee yhteistyössä käyttäjän kanssa tarjousasiakirjat hankesuunnitelman ja hankintalain mukaisesti.

5.1.2 Osallistaminen

Osallistaminen tapahtuu valmisteluvaiheessa siten, että osapuolten näkemykset on mahdollista huomioida tarjousasiakirjoissa.

Osallistetaan tarvittavat tahot, esimerkiksi viranomaiset, tilojen tulevat käyttäjät, työsuojelu, kaavoitus, puhtaus- ja ruokapalvelut ja muut tahot tarpeen mukaan.

5.1.3 Päätökset

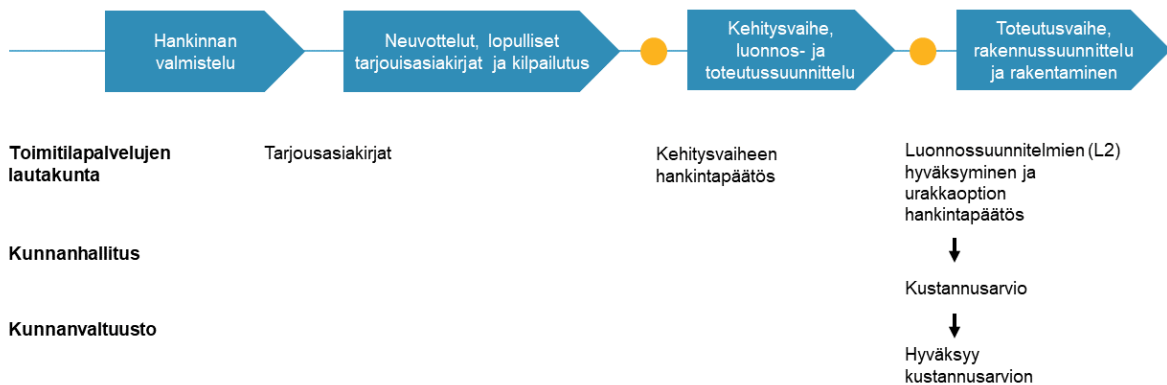
Tarjouspyynnön keskeiset asiakirjat tuodaan Toimitilapalveluiden lautakunnalle tiedoksi.

Toimitilapalveluiden lautakunta päättää urakoitsijan palveluntuottajan valinnasta ja hyväksyy samalla luonnossuunnitelmat (L2). Mikäli voittanut urakkatarjous ylittää kunnanvaltuuston hyväksymän kustannusarvion, hankintapäätös tehdään ehdollisena. Kunnanvaltuusto hyväksyy kustannusarvion.

5.2 Allianssimalli

Allianssimalli on avoin ja yhteistoiminnallinen hankemalli, jossa toimitaan hankkeen keskeisten toimijoiden (ainakin tilaajan, suunnittelijan ja urakoitsijan) yhteisellä projektiorganisaatiolla.

Toteutussuunnittelu ja rakentaminen allianssimallilla:



5.2.1 Valmistelu

Allianssimallissa kilpailutetaan allianssiurakan kehitysvaiheen kumppanit. Kehitysvaiheen jälkeen tehdään päätös toteutusvaiheen hankinnasta.

Toimitilapalvelut valmistelee allianssiurakan hankinnan ja hankinta-asiakirjat hankesuunnitelman ja hankintalain mukaisesti.

5.2.2 Osallistaminen

Osallistaminen tapahtuu valmisteluvaiheessa siten, että osapuolten näkemykset on mahdollista huomioida tarjousasiakirjoissa. Osallistetaan tarvittavat tahot, esimerkiksi viranomaiset, tilojen tulevat käyttäjät, työsuojelu, kaavoitus, puhtaus- ja ruokapalvelut ja muut tahot tarpeen mukaan.

5.2.3 Päätökset

- Lopulliset tarjouspyyntöasiakirjat tuodaan Toimitilapalveluiden lautakunnalle tiedoksi.
- Toimitilapalvelujen lautakunta päättää kehitysvaiheen hankinnasta.
- Toimitilapalvelujen lautakunta päättää luonnossuunnitelmien (L2) hyväksymisestä ja toteutusvaiheen hankinnasta. Mikäli kehitysvaiheen jälkeen hankkeen kustannusarvio ylittää kunnanvaltuuston hyväksymän kustannusarvion, hankintapäätös tehdään ehdollisena. Kunnanvaltuusto hyväksyy kustannusarvion.

5.3 Yhteistoiminnallinen projektinjohtourakka

5.3.1 Valmistelu

Yhteistoiminnallisessa projektinjohtourakassa kilpailutetaan joko erikseen suunnittelijat ja urakoitsija tai urakoitsijan ja suunnittelijoiden ryhmittymän.

Toimitilapalvelut valmistelee hankinnan ja hankinta-asiakirjat hankesuunnitelman ja hankintalain mukaisesti.

5.3.2 Osallistaminen

Osallistaminen tapahtuu valmisteluvaiheessa siten, että osapuolten näkemykset on mahdollista huomioida tarjousasiakirjoissa/ suunnitteluvaiheessa. Osallistetaan tarvittavat tahot, esimerkiksi viranomaiset, tilojen tulevat käyttäjät, työsuojelu, kaavoitus, puhtaus- ja ruokapalvelut ja muut tahot tarpeen mukaan.

5.3.3 Päätökset

- Tarjouspyyntöasiakirjat tuodaan Toimitilapalveluiden lautakunnalle tiedoksi.
- Toimitilapalveluiden lautakunta päättää suunnittelijoiden ja urakoitsijan tai ryhmittymän valinnasta.
- Toimitilapalveluiden lautakunta hyväksyy luonnossuunnitelmat (L2) joko erillisellä päätöksellä tai urakoitsijan valintapäätöksen yhteydessä. Mikäli voittanut urakkatarjous ylittää kunnanvaltuuston hyväksymän kustannusarvion, hankintapäätös tehdään ehdollisena. Kunnanvaltuusto hyväksyy kustannusarvion.

6 Rakentaminen

6.1



6.2

Toimitilapalveluista nimetty henkilö johtaa rakennushanketta. Työmaavalvonnalla systemaattisuuteen, aktiivisuuteen ja tarkkuuteen kiinnitetään erityistä huomiota. Kaikki työmaan kanssa sovittu dokumentoidaan kirjallisesti. Käyttäjän edustajat ohjaavat omalta osaltaan hankkeen toiminnallisuuden toteutumista suunnitteluryhmässä.

6.2.1 Rakennustöiden aikaiset kustannukset

Hankkeen suunnittelu jatkuu usein vielä rakentamisvaiheen aikana suunnitelmia täydentävänä suunnitteluna. Mikäli rakennustöiden aikana ilmenee tarvetta suunnitella/ toteuttaa muutoksia käyttäjän toiminnallisten tarpeiden perusteella, käyttäjän edustaja tuo em. tarpeet esille suunnitteluryhmässä ja suunnitteluryhmä ratkaisee toteuttamisen hyväksytyt kokonaiskustannusarvion puitteissa.

Rakennusurakan aikaisia muutoksia hankkeen kustannuksiin aiheuttavat jaetussa urakassa, kokonaisurakassa urakan aikaiset lisä- ja muutostyöt ja näihin liittyvät suunnittelutyöt (projektinjohtourakassa tavoitehinnan muutokset). KVR- tai elinkaarihankkeessa lisä- ja muutostyöt tarkoittavat tilaajan päättämiä laajuus- ja laatuolosuhteiden muutoksia tai esim. rakennuspaikan ennakoimattomia olosuhteita.

Hankesuunnitelman yhteydessä valtuuston hyväksymä hankkeen kokonaiskustannusarvio sisältää hankevarauksen, eli varauksen rakennustöiden aikaisille mahdollisille poikkeamille.

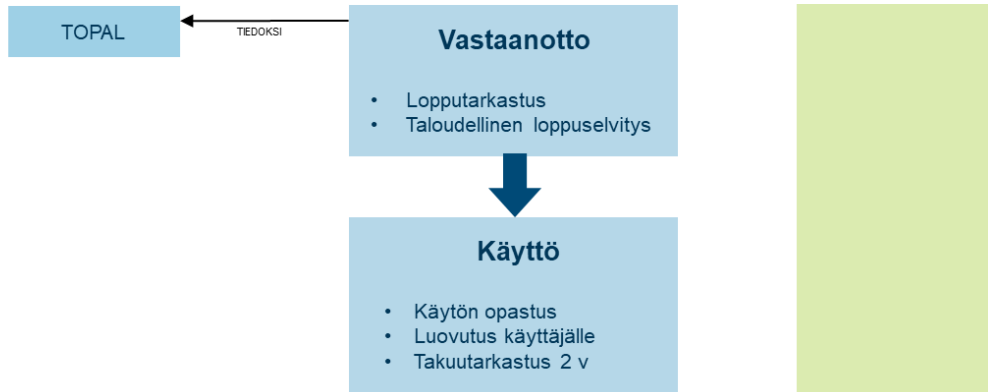
Rakennusurakan aikaiset lisä- ja muutostyöt (projektinjohtourakassa tavoitehinnan muutokset) käsitellään työmaakokouksissa. Projektipäällikkö hyväksyy urakkasopimukseen ja Rakennusalan yleisiin sopimusehtoihin (YSE) perustuen tarvittavat lisä- ja muutostyöt hankkeen hyväksytyt kokonaiskustannusarvion puitteissa. Mikäli hankkeen kokonaiskustannukset uhkaavat ylittyä rakennusurakan aikana, tarvittava lisämäärärahan tarve käsitellään toimitilapalvelujen lautakunnassa (ja edelleen kunnanhallituksessa ja kunnanvaltuustossa) ennakoivasti.

6.2.2 Päätökset

- Rakennusurakan kustannusten toteutumista raportoidaan osavuosisikatsausten ja tilinpäätöksen yhteydessä.

- Mahdolliset poikkeamat ja lisämäärärahan tarve käsitellään toimitilapalvelujen lautakunnassa (ja edelleen kunnanhallituksessa ja kunnanvaltuustossa) ennakoivasti.

6.3



7 Vastaanotto ja käyttö

7.1 Valmistelu

Toimitilapalvelut vastaa hankkeen rakennuttamisesta ja rakennuksen vastaanotosta. Rakennustöiden valmistuttua järjestetään rakennuksen vastaanottokatselmus.

Taloudellinen loppuselvitys pidetään vastaanottokatselmuksen jälkeen, kun kaikki hankkeelle kohdistetut kustannukset ovat selvillä. Taloudellisen loppuselvityksen hyväksynnän jälkeen kaikki kustannusveloitteet, kuten urakoitsijan lopputilitys ja tilaajan vaateet, on sovittu urakoitsijan ja tilaajan kesken. Taloudellisen loppuselvityksen jälkeen toimitetaan tieto talousyksikölle, joka aktivoi hankkeen kunnan taseeseen, eikä hankemäärärahaan voida tämän jälkeen kohdistaa kuluja.

Toimitilapalvelut vastaa tilojen luovuttamisesta käyttäjälle. Hankkeen käyttöönottoon kuuluvat luovutus ja opastus käyttäjälle, toiminnallinen ja tekninen seuranta, ylläpito, palaute sekä muut rakentamisen jälkeiset toimenpiteet.

Toimitilapalvelut ottaa vastaan käyttäjien palautteen, suorittaa ensimmäisen vuoden välitarkastuksen sekä varsinaisen takuutarkastuksen ja valvoo, että urakoitsijat korjaavat takuuajana havaitut virheet.

Ensikertaisen kalustamisen toteuttaa ja kustantaa käyttäjä erillisen määrärahan puitteissa.

Elinkaarihankkeissa toimitaan palvelusopimuksen mukaisesti.

7.2 Päätökset

Palvelutuotannon lautakunnalle tuodaan tiedoksi hankkeen taloudellinen loppuselvitys.

8 Hankkeen kustannusten hallinta ja vaikutukset sisäiseen vuokraan

Hankkeen kustannusten arviointiin ja hallintaan on kiinnitettävä erityistä huomiota. Kunnanvaltuuston hyväksymä hankkeen kokonaiskustannusarvio on sitova rakennuskustannusindeksillä korjattuna.

Hankkeen kustannuksia arvioidaan ja seurataan:

- tarveselvityksen yhteydessä alustava arvio viitekohdemenettelyllä
- hankesuunnitelman yhteydessä tilaohjelmaan perustuvana kustannusarviona
- toteutussuunnittelun aikana (perinteiset urakkamuodot)
- urakan kilpailuttamisvaiheessa (kvr-, elinkaari- ja allianssiurakat)
- rakennusurakan aikana kustannusseuranta

8.1 Suunnittelun aikana tehtävät kustannusarviot

Hankkeen ensimmäinen, alustava kustannusarvio tehdään tarveselvityksen yhteydessä viitekohdemenettelyllä sen hetkisen kustannustason vallitessa. Hanke esitetään kunnan talousarvion investointisuunnitelmassa tarveselvityksen hyväksymisen jälkeen tarveselvityksen mukaisella kustannusarviolla.

Hankesuunnitelman yhteydessä laaditaan kustannusarvio tilaohjelman ja mahdollisten muiden tavoitteiden perusteella. Hankesuunnitelman laadintavaiheessa arvioidaan rakennuskustannusten lisäksi hankkeen edellyttämät irtaimiston hankintakustannukset (ensikertainen kalustaminen) sekä hankkeen mahdollisesti aiheuttamat muutostarpeet henkilöstöön sekä muihin toimintakuluihin (ja –tuottoihin).

Hankesuunnitelman yhteydessä laaditaan kustannusarvio tilaohjelman perusteella. tarkistetaan tavoitehinnaksi tilaohjelman ja mahdollisten muiden tavoitteiden pohjalta sen hetkinen kustannustaso huomioiden. Hankesuunnitelman laadintavaiheessa arvioidaan rakennuskustannusten lisäksi hankkeen edellyttämät irtaimiston hankintakustannukset (ensikertainen kalustaminen) sekä hankkeen mahdollisesti aiheuttamat muutostarpeet henkilöstöön sekä muihin toimintakuluihin (ja –tuottoihin).

Hankesuunnitelman hyväksymisen yhteydessä kunnanvaltuusto tekee investointipäätöksen ja hyväksyy hankkeen kokonaiskustannusarvion hyväksymishetken kustannustasossa. Hanke sijoitetaan kunnan talousarvion investointiohjelmaan hankesuunnitelman hyväksymisen jälkeen hankesuunnitelman mukaisella kustannusarviolla, jota tarkastetaan vuosittain rakennuskustannusindeksin mukaisesti. Hankesuunnitelman yhteydessä arvioidaan myös ensikertaisen kalustamisen kustannukset.

Perinteisellä urakkamuodolla (jaettu- tai kokonaisurakka) kustannusarviota tarkennetaan toteutussuunnittelun (luonnossuunnitelmat L1 ja L2) sekä tarvittaessa lopullisten urakkapiirustusten yhteydessä.

Yhteistoiminnallisissa urakkamuodoissa (kvr, elinkaari, allianssi) luonnossuunnitelmat tehdään rakennusurakan kilpailutuksen yhteydessä. Näissä urakkamuodoissa luonnossuunnitelmien ja urakkatarjouksen hyväksyntä tapahtuu samaan aikaan.

Mikäli suunnittelun aikana tehtävä kustannusarvio ylittää hankesuunnitelman yhteydessä päätetyn kustannusarvion indeksikorjattuna kustannusarvion laatimisen ajankohtaan, hanke on sopeutettava hyväksytyyn kustannusarvioon tai kunnanvaltuuston tulee hyväksyä kohonnut kustannusarvio.

Mikäli toimenpiteet, joilla hanke sopeutetaan hyväksytyyn kustannusarvioon, poikkeavat olennaisesti hankesuunnitelmasta, toimitilapalvelujen lautakunta voi päättää muutoksista hankkeen ohjausryhmän esityksestä, saatuaan muutoksia puoltavan lausunnon käyttäjälautakunnalta.

8.2 Rakennustöiden aikaiset kustannukset

Rakennusurakan kustannusten toteutumista raportoidaan osavuosikatsausten ja tilinpäätöksen yhteydessä. Mahdolliset poikkeamat ja lisämäärärahan tarve käsitellään toimitilapalvelujen lautakunnassa (ja edelleen kunnanhallituksessa ja kunnanvaltuustossa) ennakoivasti.

8.3 Hankkeen vaikutukset sisäisiin vuokriin

Hankesuunnitelmassa arvioidaan hankkeen taloudellisten vaikutusten osana hankkeen vaikutus sisäisten vuokrien määrään.

Kunnan sisäisen vuokran järjestelmä on hyväksytty kunnanhallituksessa 23.8.2018 § 115. Sisäinen vuokra käsittää pääomavuokran osuuden, joka on 6 % rakennuksen teknisestä arvosta, ja ylläpitovuokran osuuden, joka perustuu toteutuneisiin rakennuksen ylläpidon kustannuksiin.

8.3.1 Peruskorjauskohteet

Peruskorjausinvestoinnit huomioidaan rakennusten teknisissä arvoissa, ja ne vaikuttavat pääomavuokran määrään.

8.3.2 Uudisrakennuskohteet

Pääomavuokran suuruus määritellään kunnan sisäisen toimintamallin mukaan (vuonna 2024 teknisestä arvosta 6 %, joka on uudisrakennuksen kohdalla rakennuksen hankintahinta)

Uudisrakennuskohteissa ylläpitovuokran taso arvioidaan ja sitä tarkennetaan toteutuneiden kustannuksen mukaan.

8.3.3 Vuokraohteet

Vuokraohteisiin tehtävien investointien kustannukset määritellään lisävuokrana siten, että investointi tulee maksetuksi takaisin jäljellä olevan vuokra-ajan kuluessa.

-