



**OHJE TILAHANKKEIDEN TOTEUTTAMISEKSI KARKKILASSA**

**20.08.2007**

## JOHDANTO

Kaupunginvaltuusto vahvistaa näillä ohjeilla menettelytavat tilahankkeiden toteuttamiseksi. Ohjeen tavoitteena on luoda puitteet hankeohjaukselle sekä saada taloussuunnitelmaan sisältyvät investoinnit järjestelmällisen päätöksenteon kohteeksi.

Ohjetta käytetään talousarvion nimetyissä tilahankkeissa ja soveltuvin osin myös pienemmissä hankkeissa.

### 1. YLEISPERUSTELUT

Kaupungin palvelutoiminnan laatuun ja laajuuteen vaikuttaa paitsi lainsäädäntö myös omat päätökset toteuttaa asukkaidensa haluamia tarpeita. Toiminnan määrää ja tilatarpeita muuttaa mm. väestökehitys, palvelujen tuottamisen tarve ja tapa, ajoitukseen taas vaikuttavat ratkaisevasti taloudelliset mahdollisuudet.

Tilahankkeiden käsittely kuvataan prosessina vuoden 2007 aikana.

Investointien tarkoituksenmukaisuuden ja taloudellisuuden kannalta on erityisen tärkeää, että prosessin alkuvaiheessa on riittävä selvyys investoinnin tarpeesta ja taloudellisista vaikutuksista. Tästä syystä tilahankkeiden toteuttamisohjeessa korostetaan tarveselvityksen ja hankesuunnitelman merkitystä.

Merkittävä lähtökohta hankkeiden suunnittelulle on taloussuunnitelma. Taloussuunnitelma perustuu hallintokuntien tekemiin esityksiin toimintansa järjestämisestä ja siinä yhteydessä tehtyihin esityksiin uusiksi tilantarpeiksi. Talonrakennuksen osalta toteutussuunnitelma esitetään taloussuunnitelmassa vähintään viideksi vuodeksi eteenpäin.

Hankkeen ottaminen mukaan taloussuunnitelmaan edellyttää, että tarveselvitys on laadittu ja hyväksytty vähintään kolme vuotta ja hankesuunnitelma vähintään kaksi vuotta ennen suunniteltua toteutusta.

Laadittua ohjetta noudatetaan kaupungin urakalla rakennuttamissa uudisrakennushankkeissa, samoin kuin osto- ja vuokrahankkeissa, korjausrakentamisessa sekä yhtiömuotoisissa toteutuksissa. Ohjeen sisältöä voidaan tarvittaessa soveltaa kaupungin muihinkin hankkeisiin tai projekteihin.

## 2. TILAHANKKEIDEN TOTEUTTAMISVAIHEET, NIIDEN SISÄLTÖ, VASTUUTAHOT SEKÄ PÄÄTÖKSENTEKO

### 2.1 Tarveselvitys

Hankkeen suunnittelun käynnistämisvastuu on käyttäjätoimialalla. Käyttäjän on sovittava tarveselvityksen käynnistämisestä kaupunginjohtajan kanssa. Käyttäjätoimiala laatii tai laadituttaa hankkeen tarveselvityksen.

Tarveselvitys voi olla erillinen asiakirja tai hankesuunnitelman osa. Tarveselvityksen laadinnassa käytetään tarvittaessa muiden toimialojen asiantuntemusta. Useamman toimialan yhteisissä hankkeissa työtä koordinoi tekninen ja ympäristötoimiala.

Pienehköissä tai kiireellisissä hankkeissa (vain poikkeustapauksissa ja perustellusta syystä) voidaan tarveselvitys ja hankesuunnitelma yhdistää

Tarveselvityksessä perustellaan hankkeen tarpeellisuus ja kuvataan alustavasti eri toteuttamisvaihtoehtojen kustannus- ja muut vaikutukset ja arvioidaan eri toteuttamisvaihtoehtojen edullisuus. Tarveselvityksen ensimmäisessä vaiheessa tutkitaan vaihtoehtoiset palvelujen tuottamistavat. Mikäli valittu tuotantotapa edellyttää uusia tiloja, vaihtoehtoisia ratkaisuja voivat olla esim. osto, vuokraus, peruskorjaus tai rakentaminen. Lisäksi hankkeen rahoitus voi tapahtua eri tavoin.

Tarveselvityksessä tulee esittää vähintään seuraavat asiat:

1. Selvitys nykyisestä toiminnasta (toimitilat, henkilöstö jne.).
2. Selvitys hankkeen tarpeellisuudesta ja aikataulusta.
3. Selvitys hankkeen strategisesta merkityksestä.
4. Selvitys hankkeen vaikutuksista toimintaympäristöön (asiakkaat, palvelut, henkilöstö ja talous).
5. Selvitys eri toteutusvaihtoehdoista.
6. Selvitys eri toteutusvaihtoehtojen kustannuksista ja arvio eri toteutusvaihtojen edullisuudesta.
7. Alustava selvitys olemassa olevien tilojen työn aikaisesta käytöstä laajennus- ja perusparannushankkeissa.

Käyttäjätoimiala (lautakunta) päättää siitä, esitetäänkö tarveselvityksen perusteella hanketta taloussuunnitelmaan. Esitettäessä hanketta taloussuunnitelmaan, tulee ottaa kantaa valittavaan vaihtoehtoon.

### 2.2 Hankesuunnitelma

Hankesuunnitelman laadinnasta vastaa käyttäjätoimiala. Hankesuunnittelu on aloitettava siten, että taloussuunnitelman mukainen hankkeen toteuttaminen on mahdollista. Hankesuunnitelman hyväksymisehto on, että hanke sisältyy

taloussuunnitelmaan. Tällöin on alustava varmuus hankkeen toteutusedellytyksistä.

Hankesuunnitelma on hankkeen tärkein asiakirja. Hankesuunnitelmalla on keskeinen merkitys hankkeen suunnittelun ohjauksessa. Hankesuunnitelman hyväksyy kunnanvaltuusto, kunnanhallitus tai lautakunta hankkeen kustannusennusteesta riippuen jäljempänä esitettyjen päätösrajojen mukaisesti.

Hankesuunnitelman hyväksymispäätöksessä (hankepäätös) määritetään hankkeen laajuus (tilaohjelma) ja asetetaan hankkeen kustannuksille enimmäishinta. Hankkeen kustannukset sidotaan hankepäätöksen ajankohdan rakennuskustannusindeksiin.

Hanke palautetaan myöhemmistä vaiheista uudelleen päätettäväksi vain, mikäli hankkeen laajuus (hyötypinta-ala ja/tai kustannukset) muuttuu yli 10%. Mikäli enimmäishinta tai laajuus muuttuu yli 10 %, korotus on käsiteltävä ja päätettävä hankesuunnitelman käsittelyjärjestyksessä uudelleen. Tässä yhteydessä tulee tarkastella, onko hankkeen toteuttaminen mahdollista alkuperäisessä aikataulussa.

Hankkeen toteuttamiseen voidaan ryhtyä vasta, kun hankepäätös on tehty ja hanke on sisällytetty talousarvioon.

Hankesuunnitelmassa tulee esittää vähintään seuraavat asiat:

1. Selvitys hankkeen laajuudesta (huonetilaohjelma )
2. Hankkeen kustannusarvio (rakennuskustannusten enimmäishinta)
3. Selvitys hankkeen kustannusvaikutuksista (käyttömenot ja -tulot)
4. Selvitys hanketta varten tarvittavasta rakennuspaikasta
5. Toteutusaikataulu
6. Pääasiallinen laatuluokka ja varustetaso
7. Rahoitus

Hankesuunnitelman perusteella tehdään hankepäätös ja nimetään hankkeelle ns. hankeryhmä, jonka tehtävänä on huolehtia hankkeen rakennussuunnittelusta ja toteutuksesta.

Hankeryhmä muodostetaan siten, että siinä ovat mukana tekninen johtaja, tilapalvelupäällikkö, käyttäjän nimeämä viran-/toimenhaltija (suurissa hankkeissa mahdollisesti useampi) sekä yksi edustaja teknisestä lautakunnasta ja käyttäjälautakunnasta. Kohteen valvoja toimii hankeryhmän sihteerinä.

Hankeryhmän tehtävänä on tuottaa hankesuunnitelman mukaiset suunnitelmat ja käyttää tilaajan päätösvaltaa rakentamisvaiheessa. Hankeryhmällä on käytössään tekniselle

johtajalle delegoitu päätösvalta, tämän ylittyessä asiat käsitellään teknisessä lautakunnassa.

## 2.3 Rakennussuunnittelu

Rakennussuunnittelusta vastaa tekninen ja ympäristötoimiala. Rakennussuunnittelun ohjeena ja tavoitteena on rakennuspäätös.

Suunnittelua ohjaavat hankesuunnitelmassa (hankepäätös) asetetut laajuus, laatu ja kustannustavoitteet, erilaiset suunnitteluohjeistot, lait, asetukset, määräykset, normit ja ohjeet. Työtä tehdään yhteistyössä tilan käyttäjätoimialan kanssa. Työtä valvoo hankeryhmä.

Suunnittelijan valinnasta päättää tekninen lautakunta tai viranhaltijat delegointipäätöksen mukaisesti. Hyvä lopputulos edellyttää asiantuntevaa suunnittelijoiden käyttöä. Suunnittelijan valintaperusteita ovat pätevyys, toimituskyky, yhteistyökyky ja suunnittelukustannukset. Valintaperusteet muodostavat kokonaisuuden. On tärkeää, että ammatilliselle osaamiselle annetaan riittävä paino. Varsinkin pääsuunnittelija tulisi valita kokonaistaloudellista edullisuutta noudattaen.

Tässä työvaiheessa valmistuvat rakennuslupa-asiakirjat ja muut rakennustyön ohjeena olevat suunnitelmat. Työvaiheeseen sisältyvät myös mm. seuraavat suunnitelmat ja toimenpiteet:

- hankesuunnitelman lähtötietojen tarkistaminen
- vaihtoehtoisten ehdotusten laadinta, testaus ja valinta jatkotyön pohjaksi,
- luonnospiirustusten laadinta ja työtapaselitysten laadinta,
- alustavien teknillisten suunnitelmien laadinta,
- ennakkotarkastus valtion viranomaisten edellyttämällä tavalla,
- muiden viranomaisten ja tahojen lausunnot,
- rakennuslupa-asiakirjojen laadinta,
- työpiirustusten ja teknillisten suunnitelmien laadinta,
- huoltokirjan valmistelu ao. ohjeiden mukaan.

Rakennussuunnitelmasta käydään neuvottelu kaavoitus- ja rakennuslupaviranomaisten kanssa ennen rakennuslupa-asiakirjojen valmistelua.

## 2.4 Rakentamisen valmistelu

Tekninen ja ympäristötoimiala vastaa rakennusluvan hankkimisesta ja ao. toimiala valtion rahoituksen edellyttämien ennakkotarkastus- ja avustushakemusten laatimisesta.

Hankintalaki edellyttää pääsääntöisesti hankkeen kilpailuttamista eräin poikkeuksin. Tarjouksista tulee hyväksyä kokonaistaloudellisesti edullisin tai hinnaltaan halvin. Kokonaistaloudellisuuden arviointiperusteet tärkeysjärjestyksessä on ilmoitettava. Tarjoajia tulee kohdella tasapuolisesti ja syrjimättä.

Julkishallinto ja yrittäjäjärjestöt ovat pyrkineet vuodesta 1995 alkaen yhteistoimin torjumaan rakennusalan ns. harmaita markkinoita eli verojen ja lakisääteisten sosiaaliturva- ja eläkemaksujen laiminlyöntiä. Tämä on tapahtunut suositusten muodossa, mutta myös hankintalaissa em. maksujen laiminlyönti on todettu perusteeksi toimittajan hylkäämiselle.

Tekninen ja ympäristötoimiala vastaa myös mm. seuraavista toimenpiteistä:

- kaupallisten asiakirjojen laatiminen
- teknisten suunnitelmien laatiminen
- tarjouspyyntö- ja kustannuslaskenta- asiakirjat
- urakkasopimukset

## 2.5 Rakentaminen

Rakentamisvaiheeseen kuuluvat mm:

- rakentaminen ja valvonta
- teknisten suunnitelmien täydentäminen
- huoltokirjan tietojen kokoaminen
- käyttöönotto/vastaanotto
- loppuselvitys
- valtionrahoitukseen liittyvät tehtävät

## 2.6 Käyttöönotto/ylläpito

Tähän työvaiheeseen kuuluvat:

- luovutus/opastus käyttäjälle
- huoltokirja
- takuutarkastus
- toiminnallinen ja tekninen jälkitarkkailu (seuranta)
- ylläpito/palaute
- jälkilaskelman laatiminen
- muut rakentamisen jälkeiset toimenpiteet (mm. valtionosuusselvitykset).

# 3. VASTUUNJAKO

## 3.1 Toimialan asema

Koska toimialat ovat vastuussa omasta toiminnastaan ja sen suunnittelusta, myös vastuu tarveselvityksestä ja hankesuunnitelmasta kuuluu toimialoille.

Käyttäjätoimiala hoitaa koko hankkeen ajan valtion rahoituskohteiden osalta ne toimenpiteet, jotka tarvitaan valtion viranomaisten suuntaan. Näihin kuuluvat tällöin myös ne tehtävät, jotka ajoittuvat kohteen valmistumisen jälkeen.

Käyttäjätöimialan tulee seurata asiain kulkua valtion hallinnossa ja käytettävissä olevin keinoin pyrkiä vaikuttamaan siihen, ettei päätösten teko tarpeettomasti viivästy.

Irtokalusteiden hankinnasta ja budjetoinnista sekä mahdollisesta sisustussuunnittelusta huolehtii käyttäjätöimiala.

### 3.2 Talouspalvelujen asema

Talouspalvelut huolehtii hankkeen rahoituksesta sekä avustaa toimialaa valtionrahoituksen hakemisessa ja kustannusvertailujen laatimisessa.

### 3.3 Teknisen lautakunnan ja tekninen ja ympäristötöimialan asema

Tekninen ja ympäristötöimiala huolehtii hankepäätöksen jälkeen rahoitusesityksestä ja päätöksenteosta eri portaissa hankeaikataulun mukaisesti.

Tekninen ja ympäristötöimiala vastaa hankkeiden rakennuttamisesta. Toimiala osallistuu toiminnan asiantuntijana hankkeen toteuttamiseen.

Tekninen ja ympäristötöimialan tulee hankkeen suunnittelun ja toteuttamisen eri vaiheissa ottaa huomioon valtion rahoituksesta johtuvat hallinnolliset ja toiminnalliset erityisvaatimukset ja -tarpeet sekä antaa käyttäjätöimialalle hakemusten ja tilitysten tekemiseen tarvittavat tekniset - ja kustannustiedot.

Hankkeen rahoitus varataan teknisen lautakunnan talousarvioon kun hanke käynnistyy. Tekninen ja ympäristötöimiala vastaa kustannusten seurannasta.

Tekninen ja ympäristötöimiala huolehtii, että hankkeiden kustannusarvioita muutetaan kustannustason muutoksia vastaavasti vuosittain siten, että kunnan kokonaistaloudellinen etu toteutuu.

### 3.4 Päätösvallan rajat

Tilahankkeisiin liittyvät eri toimielinten päätösvallan rajat suhteessa investointikustannuksiin ovat seuraavat:

#### Hankesuunnitelma

|               |                     |
|---------------|---------------------|
| < 300.000 €   | tekninen lautakunta |
| > 300.000 €   | kaupunginhallitus   |
| > 1.000.000 € | kaupunginvaltuusto  |

#### Luonnossuunnitelmat

|              |                     |
|--------------|---------------------|
| < 500.000. € | tekninen lautakunta |
| > 500.000 €  | kunnanhallitus      |

|                                   |                             |
|-----------------------------------|-----------------------------|
| Pääpiirustukset                   | (ks hallintosääntö)         |
| < 300.000 €                       | tekninen johtaja            |
| > 300.000 €                       | tekninen lautakunta         |
| Lisä- ja muutostyöt (yksittäinen) |                             |
| < 40.000 €                        | hankeryhmä tekninen johtaja |
| > 40.000 €                        | tekninen lautakunta         |

## LIITTEET

- |                                                 |           |
|-------------------------------------------------|-----------|
| – Tilahankkeen vaiheet (prosessi kuvataan 2007) | (Liite 1) |
| – Esimerkki hankesuunnitelman sisällön rungoksi | Liite 2   |
| – Rakentamisen laatu                            | Liite 3   |
| – Käytettävät pinta-ala käsitteet               | Liite 4   |