

5 15 00

RAISION KAUPUNGIN TILAHANKKEIDEN SUUNNITTELU- JA
TOTEUTTAMISOHJEET

RAISION KAUPUNGIN TILAHANKKEIDEN SUUNNITTELU- JA TOTEUTTAMISOHJEET

Kaupunginhallituksen 14.5.1990 hyväksymä.
Voimaantulo 1.6.1990 alkaen.

1§ TARKOITUS JA SOVELTAMISALA

Näiden ohjeiden tarkoituksena on turvata tila-hankkeen toiminnallisten ja taloudellisten sekä teknisten tavoitteiden saavuttaminen sekä luoda tilahankkeiden osalta edellytykset kuntasuunnitelman laadinnalle ja toteuttamiselle.

Tilahankkeiden suunnittelussa ja toteuttamisessa noudatetaan näitä ohjeita, jollei toisin ole säädetty tai määrätty.

Näitä ohjeita sovelletaan niihin eri hallintokuntien uudisrakennus- ja peruskorjaushankkeisiin, joissa tekninen lautakunta toimii rakennuttajana lukuun ottamatta vähäisiä tai poikkeuksellisia hankkeita. Yleissuunnittelun osalta näitä ohjeita sovelletaan myös osto- ja vuokraushankkeisiin. Ohjeita sovellettaessa tulee ottaa huomioon tilahankintatavasta johtuvat erityispiirteet.

Valtionosuushankkeissa on eri vaiheissa erikseen otettava huomioon kyseisellä hallinnonalalla valtionosuusmenettelystä annetut säädökset, määräykset ja ohjeet.

2§ TILAHANKKEEN VAIHEET JA NIIDEN AJOITUS

Tilahankkeen suunnittelu ja toteuttaminen voidaan jakaa seitsemään eri vaiheeseen.

2.1 Tarveselvitys

Tarveselvitys käynnistää tilahankkeen. Siinä osoitetaan toiminnan ja palvelujen kehittämisestä johtuvat uudet tilantarpeet, niiden kiireellisyys sekä sijainnille asetettavat vaatimukset. Tarveselvitys antaa perusteet hankkeen ottamiselle kuntasuunnitelman toteuttamisosaan. Tarveselvitys on yleensä laadittava n. 4-5 vuotta ennen hankkeen rakentamisen aloittamista ja sen laatimisen kestoaika on n. 2-3 kuukautta.

2.2 Hankesuunnittelu

Hankesuunnittelu määrittelee tilahankkeen olennaiset ratkaisut: hankittavien tilojen laadun, laajuuden ja mitoituksen, rakennuspaikan, toteuttamisajankohdan, kustannukset sekä tilojen hankintatavan. Samoin selvitetään hankkeen vaikutus käyttötalouteen ja henkilöstöön. Tilahankkeen ohjauksessa hankesuunnitelmalla on keskeinen merkitys. Hankesuunnittelun tulee tapahtua n. 2-4 vuotta ennen hankkeen rakentamisen aloittamista ja sen kestoaika on n. 6-12 kuukautta.

2.3 Esisuunnittelu

Esisuunnitelma on teknisen suunnittelun ja toteutuksen ohje. Siihen kuuluvat mm. yksityiskohtainen huonetilaohjelma ja kustannusarvio, toteuttamisaikataulu sekä selvitys tontin rakennuskelpoisuudesta. Siinä esitetään myös vaatimukset tilojen laadulle ja teknisille järjestelmille. Esisuunnitelmaan voi liittyä ohjelmapiirustuksia, jotka havainnollistavat tontin ja tilojen käyttöä. Esisuunnittelun tulee tapahtua n. 1-3 vuotta ennen hankkeen rakentamisen aloittamista ja sen kestoaika on n. 12 kuukautta.

2.4 Rakennussuunnittelu

Rakennussuunnittelussa kehitetään esisuunnitelman pohjalta hankkeen arkkitehtoninen ratkaisu, tekniset järjestelmät ja toteuttamistapa. Rakennussuunnittelu tulee aloittaa n. 1-2 vuotta ennen hankkeen rakentamisen aloittamista ja sen kestoaika on n. 6-25 kuukautta.

2.5 Rakentamisen valmistelu

Rakentamisen valmistelu tapahtuu rinnan rakennussuunnittelun kanssa ja se johtaa urakkasopimusten tekoon. Vaiheen kestoaika on n. 1-4 kuukautta.

2.6 Rakentaminen

Rakentaminen käsittää hankkeen varsinaisen toteuttamisen ja vastaanottamisen. Vaiheen kestoaika on n. 6-25 kuukautta ja sen tuloksena on valmis rakennus.

2.7 Käyttöönotto ja jälkiarviointi

Käyttöönotossa perehdytetään käyttäjät rakennuksen käyttöön ja käynnistetään rakennuksen aiottu toiminta.

Jälkiarvioinnissa suoritetaan ohjelmien ja kustannusarvioiden arviointi sekä toiminnallisten ratkaisujen tarkoituksenmukaisuusarviointi.

Vaiheen kestoaika on n. 1-2 vuotta eli takuuajan pituinen.

3 §

YLEISSUUNNITTELUN ORGANISOINTI JA YHTEISTYÖ

Rakennussuunnittelua edeltäviä vaiheita (tarveselvitys, hankesuunnittelu ja esisuunnittelu) kutsutaan tilahankkeen yleissuunnitteluksi.

Tilahankkeiden yleissuunnittelu tulee järjestää siten, että se mahdollistaa monipuolisen asiantuntemuksen hyväksikäytön ja yhteistyön eri osapuolten kesken valmistelun eri vaiheissa.

Tilahankkeen valmistelua varten asetetaan tarvittaessa hankeryhmä, johon nimetään yleensä ainakin käyttäjähallintokunnan tai -hallintokuntien, teknisen hallintokunnan ja kaupungin keskusjohdon edustus.

Hankeryhmän asettaa merkittävässä hankkeissa kaupunginjohtaja. Muissa hankkeissa sen asettaa käyttäjähallintokunta. Yhteishankkeissa hankeryhmän asettaa kaupunginjohtaja ja määrää samalla hanketta koskevasta valmistelusta ja esittelystä.

4 §

HANKKEIDEN SEURANTA

Hankkeiden edistymistä ja tavoitteiden toteutumista tulee suunnittelun eri vaiheissa järjestelmällisesti seurata. Seuranta tulee järjestää siten, että hankkeesta saatavia tietoja ja kokemuksia voidaan käyttää hyväksi myös tulevissa hankkeissa. Tätä varten seuranta tulee ulottaa hankkeen toteuttamiseen ja käyttökokemusten hankkimiseen saakka. Seuranta voidaan toteuttaa esim. erityisiä hanke- tai seurantakortteja käyttäen.

5 §

TILAHANKKEEN VAIHEIDEN KUVAUS, OSALLISTUJAT JA ASIAKIRJAT

5.1 Tarveselvitys

Tarveselvitys sisältää hankkeesta seuraavat tiedot perusteluineen:

0. Hankkeen nimi

1. Hankkeen tarpeellisuuden perustelu

- olemassa oleva tilanne (toiminta, toimitilat ja henkilöstö) epäkohtineen
- toiminnan muuttumiseen vaikuttavat tekijät
- toiminnan kehittämistarve

2. Hankkeen toteuttamisen lähtökohdat, tavoitteet ja vaikutus

- hankkeen laajuus
- vaihtoehtoiset toteuttamistavat/todennäköinen toteuttamistapa
- sijainnille asetettavat vaatimukset (ehdotus sijainniksi)
- arvio kustannuksista ja niiden ajoittumisesta (aikataulu)
- rahoitukseen liittyvät näkökohdat
- hankkeen toteuttamisen vaikutukset käyttötalouteen ja henkilöstöön

Tarveselvityksen laatii ja hyväksyy tilojen tuleva käyttäjähallintokunta sekä liittää sen perusteluksi esittäessään hanketta otettavaksi kuntasuunnitelmaan.

Hanke voidaan sisällyttää kuntasuunnitelman toteuttamisosaan vasta kun tarveselvitys on asianmukaisesti laadittu ja hyväksytty, ellei ole erityisiä syitä tästä poikkeamisille.

Tietojen esittämistarkkuuden tulee tarveselvityksessä olla sellainen, että hanke voidaan käsitellä riittävällä luotettavuudella.

Tarveselvitys voidaan laatia tarvittaessa myös tietyn toimintalohkon käsittävänä kokonaisuutena, kuten esim. päiväkotien rakentamistarve seuraavalla viisivuotiskaudella. Myös näin meneteltäessä jokainen tilahanke on käsiteltävä erikseen.

5.2. Hankesuunnitelma

Hankesuunnitelma sisältää hankkeesta seuraavat tiedot perusteluineen.

0. Hankkeen nimi

1. Toiminnallisten lähtökohtien tarkistaminen

2. Hankkeen laajuus ja tilaohjelma

Tilantarve lasketaan toiminnallisen suunnittelun ja sen yhteydessä saatujen käyttösuoritteiden kuten henkilö- tai käyttäjämäärien ja toimialakohtaisten tai muutoin yleisesti hyväksytyjen ohjeiden, suositusten tai aikaisemman kokemuksen perusteella. Myös yhteis- ja liitännäistoimintojen tilantarve on arvioitava.

Hankesuunnitelmassa esitettävien tilojen määrittely edellyttää yleensä ainakin alustavan huonetilaohjelman laatimista suunnitelman perustaksi. Hankkeen kokonaislaajuus on laskettavissa eri tilojen hyöt্যালoista esimerkiksi kokemusperäisten kertoimien avulla.

Mitoituksen perustana oleva ajankohta on määriteltävä. Hanke voidaan esittää toteutettavaksi myös vaiheittain, jos toiminta ja siitä johtuva tilantarve tämän sallivat.

3. Tilanhankintatapa

Tilanhankintatapa tulee tarvittaessa perustella vaihtoehtoisista ratkaisuista suoritettujen vertailulaskelmien ja muiden tarkastelujen avulla. Vertailuissa on kiinnitettävä huomiota rakennushankkeen kunnalle mahdollisesti aiheuttamiin liitännäiskustannuksiin kuten kunnallistekniikan verkostojen rakentamiseen.

4. Laatuvaatimukset

Hankkeen laatutaso voidaan yleisesti määritellä käyttäen hyväksi valtion rakennusten laatuluokitusta tai vastaavaa. Tilojen tulevan käytön rakenteille ja laitteistoille asettamat erityiset laatuvaatimukset on esitettävä. Tarvittaessa on perusteltava, miksi tavanomaisesta laatutasosta on poikettava.

5. Rakennus- tai sijaintipaikka

Tulevan toiminnan ehdotettavalle rakennuspaikalle ja ominaisuuksille sekä yhteyksille asettamat vaatimukset on esitettävä. Niiden perusteella arvioidaan ehdotettavan rakennuspaikan yleinen soveltuvuus tarkoitukseen sekä selvitetään käyttöönoton kannalta keskeiset seikat kuten omistussuhteet kaavoitukseen liittyvät seikat ja liittymismahdollisuus teknisiin verkostoihin.

6. Aikataulu

Hankkeen valmistumisajankohta on perusteltava toimintojen kehittämistarpeiden tai muiden vastaavien tekijöiden avulla. Esisuunnitteluun, teknisen suunnitteluun sekä toteutukseen tarvittavat ajat on esitettävä ja laadittava niistä aikataulu.

Niinikään on esitettävä pääpiirteittäinen aikataulu mahdollisista myöhemmistä työvaiheista.

7. Arvio kustannuksista

Hankkeen kustannusten arvioinnissa voidaan käyttää apuna rakennustyyppien vertailukelpoisiksi saatettuja viitekohdetietoja pinta-alaa tai tilavuusyksikköä kohti. Kustannusten arviointi tulee kuitenkin yleensä perustua tilakohtaisiin kustannuksiin ns. normaalihintamenettelyä tai vastaavaa käyttäen. Kustannusten jakaantuminen eri vuosille on ilmoitettava.

8. Vaikutukset käyttötalouteen ja henkilöstöön

Esitetään ne seuraamukset, jotka hankkeen toteuttamisella on käyttökustannuksiin ja henkilöstöön. Tiedot esitetään myös kiinteistön ylläpidon osalta.

9. Rahoitussuunnitelma

Kustannusarvion perusteella laaditaan hankkeen rahoitussuunnitelma. Rahoitus suunnitelmassa selvitetään, miten hankkeen toteuttaminen aiotaan rahoittaa.

10. Vertailu tarveselvitykseen

Hankesuunnitelman mukaista ehdotusta verrataan ainakin laajuuden ja kustannusten osalta tarveselvityksessä esitettyyn ja todetaan mahdollisten muutosten syyt ja perustelut.

11. Muut tarvittavat selvitykset

Tässä kohdassa on syytä todeta esimerkiksi valtionosuusmenettelyyn liittyvät käsittelyvaiheet, erityiset määräykset ja ehdot niiltä osin kuin niitä ei ole aikaisemmin esitetty.

Hankesuunnitelman laatimisesta vastaa kaikilta osin asianomainen käyttäjähallintokunta yksin. Tilavaihtoehtojen ja kustannusten selvittelyyn on saatavissa asiantuntija-apua tekniseltä virastolta.

Hankesuunnitelman hyväksyy merkittävässä hankkeissa kaupunginvaltuusto ja muutoin kaupunginhallitus.

Tarveselvitys ja hankesuunnitelma voidaan tarvittaessa kuten kiireellisissä rakennus-, osto- tai vuokraushankkeissa yhdistää.

Hankkeen valtionosuuden edellytysten selvittämisestä valtionosuuden saamiseen liittyvien toimenpiteiden suorittamisesta ja valtionosuuden hakemisesta vastaa asianomainen käyttäjähallintokunta.

5.3 Esisuunnitelma

Esisuunnitelma sisältää hankkeesta seuraavat tiedot perusteluineen:

0. Hankkeen nimi

1. Lähtökohtien ja hankesuunnitelman tarkistus

Todetaan, ovatko hankesuunnitelmassa esitetyt lähtökohdat ja perusteet edelleen ajanmukaiset. Hankesuunnitelman tiedot tarkistetaan, mikäli kehitys ei ole ollut hankesuunnitelmassa oletetun mukainen tai jos tarkistukseen ilmenee jokin muu syy.

2. Tilaohjelma

Tarkistetaan hankesuunnitelman mukainen tilaohjelma. Mikäli hankesuunnitelmaan liittyy vain alustava tilaohjelma, laaditaan lopullinen tilaohjelma.

3. Laatu- ja varustetaso

Hankkeen laatutaso yksilöidään tarvittaessa toiminta- tai huonetilaryhmittäin, mahdollisesti myös rakennusosittain. Varustetasosta, laitteista ja kalusteista laaditaan selvitys, jos niillä on tavanomaisesta poikkeava vaikutus mitoitukseen, rakennussuunnitteluun tai kustannuksiin.

Haluttua laatutasoa voidaan myös selventää hankkeen teknisen tason, keskeisten rakennusaineiden sekä varustelu- ja viimeistelytason kuvauksella.

4. Rakennuspaikan rakentamiskelpoisuus

Selvityksessä esitetään tiedot tontista, kaavoituksen vaihe sekä tontin rakentamiskelpoiseksi saattamiseksi tarvittavat toimenpiteet. Suunnitelmaan liitetään tiedot tontilla olevista rakennuksista ja rakennusoikeudesta sekä liittymisestä kunnallistekniikkaan. Samoin esitetään erityiset hankinta- tai luovutusehdot ja muut rakennuspaikan käyttöä rajoittavat seikat. Myös rakennuspaikan maaperätutkimus tulee yleensä suorittaa esisuunnitelman laatimisen yhteydessä.

Rakennuspaikan soveltuvuuden arvioimiseksi voidaan laatia ehdotuksia sen käyttösuunnitelmaksi.

5. Aikataulu

Tarkennetaan ja saatetaan ajankohtaiseksi hankesuunnitelmassa esitetty aikataulu.

6. Kustannusarvio

Hankesuunnitelmassa esitetty arvio kustannuksista tarkistetaan esisuunnitelman mukaiseksi.

7. Rahoitussuunnitelman tarkistus

Rahoitussuunnitelma tarkistetaan tarkennetun kustannusarvion ja toteuttamisaikataulun perusteella.

8. Tekniset ratkaisut

Selvitetään sellaiset rakenne-, LVI- ja sähkö- sekä teleteknisille ratkaisuille asetettavat vaatimukset, jotka ovat olennaisia jatkosuunnittelun ohjaamiseksi. Myös erityisjärjestelmille kuten palonilmaisu-, turvallisuus- ja valvonta- sekä kiinteistötekniisille järjestelmille voidaan asettaa vaatimuksia.

Perusratkaisuja määritellään vain siinä laajuudessa kuin ohjelman ja jatkosuunnittelun kannalta on tarpeen.

9. Mahdolliset ohjelmapiirustukset

Suunnittelutavoitteita voidaan tarvittaessa havainnollistaa laatimalla hankkeesta alustavia, perusteluluonteisia piirustuksia. Niiden yhteydessä on selvennettävä, miltä osin esitetyt tavoitteet on mahdollisesti tarkoitettu suunnittelua sitoviksi.

Erityisistä syistä kuten eräissä valtiosuushankkeissa voi olla tarpeen laatia jo esisuunnitteluvaiheessa hankkeen varsinaiset luonnokset.

10. Vertailu hankesuunnitelmaan

Esisuunnitelmaa verrataan hankesuunnitelmaan sisällön ja kustannusten osalta sekä esitetään mahdollisten muutosten syyt ja perustelut.

Esisuunnitelman laatimisesta vastaa tekninen virasto. Toiminnallisen suunnittelun asiantuntijana toimii asianomainen käyttäjähallintokunta. Esisuunnitelmasta pyydetään käyttäjähallintokunnan lausunto ja sen hyväksyy merkittävässä hankkeissa kaupunginhallitus ja muutoin tekninen lautakunta.

Tarvittaessa voidaan hanke- ja esisuunnitelma yhdistää. Tällöin suunnitelma käsitellään kuten hankesuunnitelma.

Jos esisuunnitelma poikkeaa olennaisesti hyväksytystä hankesuunnitelmasta, on se käsiteltävä muutoksen osalta kuten edellä hankesuunnitelmasta on määrätty.

Hyväksytystä esisuunnitelmasta tulee jatkotyöskentelyn suunnitteluohje.

5.4 Rakennussuunnittelu

Rakennussuunnittelusta vastaa tekninen virasto. Rakennussuunnittelu suoritetaan teknisen viraston johdolla siten, että käyttäjähallintokunnan edustajia kuullaan riittävässä määrin koko suunnitteluvaiheen ajan.

Suunnittelijoiden valinnan suorittaa tekninen lautakunta, ellei sitä teknisen lautakunnan vahvistamien yleisten perusteiden mukaisesti ole annettu viranhaltijoiden ratkaistavaksi.

Vaiheen asiakirjat:

1. Ehdotussuunnitelmat (L1-suunnitelmat)
2. Luonnossuunnitelmat (L2-suunnitelmat)
3. Alustavat tekniset suunnitelmat
4. Pääpiirustukset (rakennuslupahakemusta varten)
5. Työpiirustukset ja -selitykset

Luonnossuunnitelmista (luonnospiirustukset, rakennustapaselostus ja kustannusarvio) pyydetään käyttäjähallintokunnan lausunto ja ne hyväksyy tekninen lautakunta, ellei sitä teknisen lautakunnan vahvistamien yleisten perusteiden mukaisesti ole annettu viranhaltijoiden ratkaistavaksi.

Pääpiirustuksista pyydetään käyttäjähallintokunnan lausunto ja ne hyväksyy tekninen lautakunta, ellei sitä teknisen lautakunnan vahvistamien yleisten perusteiden mukaisesti ole annettu viranhaltijoiden ratkaistavaksi.

Valtion viranomaisten edellyttämistä ennakkotarkastustoimenpiteistä huolehtii käyttäjähallintokunta. Laina- ja avustusanomukset laatii käyttäjävirasto kaupunginkanslian ja rahatoimiston avustuksella.

5.5 Rakentamisen valmistelu

Rakentamisen valmisteluvaiheessa valitaan sopivin hankkeen toteuttamismuoto ja laaditaan sen mukaiset juridiset sopimusasiakirjat niin, että rakentamiseen voidaan ryhtyä. Samalla selvitetään rakentamisen todelliset kustannukset.

Vaiheen asiakirjat:

1. Tarjouspyyntöasiakirjat
2. Urakkasopimukset

Hankkeen toteuttamismuodosta päättää, tarjouspyyntöasiakirjat hyväksyy ja urakkatarjousten pyytämisestä päättää tekninen lautakunta, ellei näitä teknisen lautakunnan vahvistamien yleisten perusteiden mukaisesti ole annettu viranhaltijoiden ratkaistaviksi.

Tekninen virasto suorittaa urakkatarjouskyselyn, urakkatarjousten vertailun ja hoitaa tarvittavat urakkaneuvottelut, minkä jälkeen tekninen lautakunta suorittaa urakoitsijoiden valinnan, ellei sitä teknisen lautakunnan hyväksymien yleisten perusteiden mukaisesti ole annettu viranhaltijoiden ratkaistavaksi. Tämän jälkeen tekninen virasto huolehtii urakkasopimusten laatimisesta ja allekirjoittamisesta.

5.6 Rakentaminen

Rakentamisvaiheessa hankkeen suunniteltu lopputuote rakennetaan. Rakentamisvaihe alkaa kun urakkasopimukset on allekirjoitettu. Rakentaminen tehdään urakkasopimuksissa sovitulla tavalla ja sovittuna ajanjaksona. Vaihe päättyy rakennuksen vastaanottopäätökseen.

Rakennuttajan edustajana työmaakokouksissa toimii ja työn suoritusta valvoo teknisen lautakunnan nimeämä kolmijäseninen valvontaryhmä, ellei näitä tehtäviä teknisen lautakunnan hyväksymien yleisten perusteiden mukaisesti ole annettu viranhaltijoiden tehtäväksi. Käyttäjähallintokunnan tulee nimetä omat edustajansa työmaakokouksiin ja vastaanottotarkastukseen.

Vastaanottotarkastuksen suorittaa tekninen lautakunta, ellei sitä teknisen lautakunnan hyväksymien yleisten perusteiden mukaisesti ole annettu viranhaltijoiden tehtäväksi. Vastaanottopöytäkirja lähetetään tiedoksi kaupunginhallitukselle.

5.7 Käyttöönotto ja jälkiarviointi

Rakennuksen valmistuttua se luovutetaan käyttäjähallintokunnalle, joka käynnistää rakennuksen aiotun toiminnan. Irtokalusteiden hankinnasta uusiin tiloihin huolehtii käyttäjähallintokunta.

Hankkeen taloudellisen loppuselvityksen laatii tekninen virasto ja se saatetaan tiedoksi tekniselle lautakunnalle ja merkittävässä hankkeissa kaupunginhallitukselle, joka ratkaisee sen, milloin loppuselvitys lähetetään kaupunginvaltuustolle tiedoksi.

Valtion viranomaisille suoritettavista lopputilityksistä huolehtii käyttäjävirasto rahatoimiston ja teknisen viraston avustuksella.

Takuutarkastuksen suorittaa teknisen lautakunnan hyväksymien yleisten perusteiden mukaisesti joko teknisen viraston johtaja tai hänen määräämänsä viranhaltija ja siihen osallistuvat myös käyttäjähallintokunnan edustajat, joilta saadaan käyttökokemuksia rakennuksen ja sen laitteiden toiminnasta.

Jälkiarviointi suoritetaan merkittävimmistä hankkeista sen jälkeen, kun takuutarkastus on suoritettu. Jälkiarvioinnin suorittavat tekninen virasto ja käyttäjävirasto yhteistyössä ja se saatetaan tekniselle lautakunnalle tiedoksi.

Käyttöönotto- ja jälkiarviointivaiheen jälkeen tilahanke on lopullisesti päättynyt.