



**RAISION KAUPUNGIN
TILAHANKKEIDEN SUUNNITTELU-
JA TOTEUTTAMISOHJEET**

Raision kaupunki | Tekninen keskus 2019

raision

SISÄLLYS

Kaupunginhallituksen XX.XX.XXXX hyväksymä, voimaantulo XX.XX.XXXX alkaen.	2
Tämä ohje korvaa vastaavan, kaupunginhallituksen 14.05.1990 hyväksymän ja 01.06.1990 voimaantulleen ohjeen.	2
1. Tarkoitus ja soveltamisala	2
2. Yleissuunnittelun organisointi ja yhteistyö	2
3. Tilahankkeen vaiheet ja niiden kuvaus	4
3.1. Tarveselvitys	4
3.2. Hankesuunnittelu	6
3.3. Rakennussuunnittelu ja rakentamisen valmistelu.....	9
3.4. Rakentaminen ja vastaanotto	11
3.5. Käyttöönotto ja jälkiarviointi	12
4. Hankkeiden seuranta.....	12
5. Liitteet	13

Kaupunginhallituksen XX.XX.XXXX hyväksymä, voimaantulo XX.XX.XXXX alkaen.

Tämä ohje korvaa vastaavan, kaupunginhallituksen 14.05.1990 hyväksymän ja 01.06.1990 voimaantulleen ohjeen.

1. Tarkoitus ja soveltamisala

Näiden ohjeiden tarkoituksena on turvata tilahankkeiden toiminnallisten, taloudellisten ja teknisten tavoitteiden saavuttaminen sekä luoda tilahankkeiden osalta edellytykset investointi- ja tilasuunnitelmien (talonrakentamishjelma) laatimiselle ja toteuttamiselle. Talonrakentamishjelmaa tarkastellaan vuosittain viiden vuoden periodilla ja sen tavoitteena on toimitiloja koskevien investointitarpeiden suunnitelmallisuus ja ennustettavuus. Lähtökohtana toimitilahankinnoissa ovat strategiset tavoitteet ja palveluverkosto, jota suunnitellaan jatkuvana prosessina yhteistyössä käyttäjähallintokuntien kanssa.

Tilahankkeiden suunnittelussa ja toteuttamisessa noudatetaan näitä ohjeita kaikissa hankkeissa, joiden toteuttaminen edellyttää investointirahoitusta ja joiden arvioidut kustannukset ovat yli 500 000 €. Soveltuvilta osin tilahankintaohjeita voidaan noudattaa myös alle 500 000 € hankkeissa.

Näitä ohjeita sovelletaan niihin eri hallintokuntien uudisrakennus-, peruskorjaus- ja laajennushankkeisiin, joissa tekninen lautakunta toimii rakennuttajana. Ohjeessa esitetyistä aikamääristä voidaan poiketa poikkeuksellisen kiireisten hankkeiden valmistelussa. Yleissuunnittelun osalta näitä ohjeita sovelletaan soveltuvin osin 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. Yleissuunnittelun organisointi ja yhteistyö

Rakennussuunnittelua edeltäviä vaiheita ovat tarveselvitys, hankesuunnittelu ja esisuunnittelu, joita kutsutaan tilahankkeen yleissuunnitteluksi.

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

Yleissuunnittelu tulee toteuttaa hyvissä ajoin ennen kuin hanke on tarkoitus toteuttaa, jotta sen kaikkiin toiminnallisiin ja taloudellisiin vaikutuksiin on mahdollisuus varautua.

Tilankäyttöryhmä

Raision kaupungin tilankäyttöryhmä käsittelee eri hallintokuntien tilatarpeet ja olemassa oleviin kiinteistöihin liittyvät tekniset sekä toiminnalliset muutostarpeet. Tilankäyttöryhmän jäseniä ovat kaupunginjohtaja, konsernihallintojohtaja, keskusten johtajat, palvelualueitten edustajia, henkilöstön edustaja ja tarvittaessa muita asiantuntijoita.

Rakennushankkeen käynnistäminen

Rakennushankkeen sisällyttäminen rakentamisohjelmaan edellyttää hankkeen käsittelyä tilankäyttöryhmässä ja tarveselvityksen tekemistä. Tilatarpeen ilmetessä toimialajohtaja esittelee tilankäyttöryhmälle aikeensa käynnistää tarveselvitys. Ennen käyttäjähallintokunnan toiminnallisista tarpeista johtuvien hankkeiden käynnistämistä on käyttäjätoimialan ja tilankäyttöryhmän muodostettava neuvottelujen perusteella yhteisen näkemyksensä tilojen tai kiinteistön tarpeesta ja tulevasta käytöstä. Rakennuksen tai sen osan teknisen käyttöiän loppumisen perusteella käynnistettävissä peruskorjaushankkeissa kiinteistöpäällikkö esittelee korjaustarpeen perusteet tilankäyttöryhmälle.

Tilantarpeen arvioinnissa tulee huomioida myös mahdolliset toiminnalliset muutokset sekä kustannus- ja vuokraikutukset.

Tarveselvityksen käynnistämisestä, tarveselvitystyöryhmän perustamisesta ja tarveselvityksen jatkokäsittelystä päätetään tilankäyttöryhmässä. Hankkeen laajuudesta tai merkittävydestä riippuen tilankäyttöryhmä voi esittää tarveselvityksen käynnistämistä kyseisen toimialan lautakunnalle tai kaupunginhallitukselle.

Tarveselvitystyöryhmä

Käyttäjähallintokunnan tai -hallintokuntien (jatkossa käyttäjähallintokunnan) toimialajohtajat nimeävät omista hallintokunnistaan hankevastaavat tarveselvitystyöryhmään. Teknisestä keskuksesta tarveselvitystyöryhmän työhön osallistuvat kiinteistöpäällikkö ja/tai tilapalvelujen rakennuttajainsinööri. Tarveselvitystyöryhmän toimintaan nimetään tarvittaessa myös kaupungin konsernihallinnon edustus. Tarveselvitystyöryhmään voidaan kutsua eri alojen asiantuntijoita. Tarveselvitys tulee tehdä tiiviissä yhteistyössä käyttäjähallintokunnan ja teknisen keskuksen kanssa.

Hankesuunnittelutyöryhmä

Hyväksytyn tarveselvitysvaiheen jälkeen käyttäjähallintokunnan toimialajohtaja yhdessä teknisen johtajan kanssa käynnistävät hankesuunnitteluvaiheen. Käyttäjähallintokunnan toimialajohtaja nimeää hankesuunnittelutyöryhmän jäsenet oman hallintokuntansa osalta. Teknisestä keskuksesta hankesuunnittelutyöryhmän työhön osallistuvat kiinteistöpäällikkö ja/tai tilapalvelujen rakennuttajainsinööri ja talotekniikan asiantuntija. Hankesuunnittelutyöryhmään voidaan kutsua eri alojen asiantuntijoita. Hankesuunnittelu tulee tehdä tiiviissä yhteistyössä käyttäjähallintokunnan ja teknisen keskuksen kanssa.

Hankesuunnitelman laatimisesta vastaavat tekninen keskus ja käyttäjähallintokunta yhdessä. Hankesuunnittelun organisoimisesta ja suunnittelun ohjauksesta vastaa tekninen keskus.

Esisuunnittelu

Esisuunnittelu voidaan tarvittaessa aloittaa jo tarveselvitysvaiheessa tai hankesuunnitelman hyväksymisen jälkeen, riippuen hankkeen laajuudesta ja vaatimuksista. Tekninen keskus valitsee hankkeeseen tarvittavat suunnittelijat. Tarveselvitys- ja hankesuunnittelutyöryhmä vastaa hankkeen esisuunnittelun ohjauksesta.

3. Tilahankkeen vaiheet ja niiden kuvaus

3.1. Tarveselvitys

Tarveselvitys on käyttäjähallintokunnan tai -hallintokuntien laatima selvitys tilahankkeen käynnistämisen perusteista. Rakennushanke voidaan sisällyttää rakentamishjelmaan vain hyväksytyin tarveselvityksen perusteella.

Tilahanke käynnistetään tarveselvityksellä. Käyttäjähallintokunnan esittelijä vie tarveselvityksen oman hallintokuntansa lautakuntaan. Lautakunta kuulee tarvittaessa tarveselvitystyöryhmää ja asiantuntijoita päätöksenteon pohjaksi. Lautakunta voi tehdä selvitykseen muutoksia, palauttaa asian uudelleen käsittelyyn tai hyväksyä sen ja esittää hankkeen toteuttamista kaupunginhallitukselle. Kaupunginhallitus ja kaupunginvaltuusto käsittelevät tarveselvityksen ja päättävät hankkeen jatkokäsittelystä.

Tarveselvitys toimii hankesuunnittelun ja talonrakentamishjelman laatimisen lähtötietoina ja antaa perusteet hankkeen ottamiselle investointi- ja tilasuunnitelman (talonrakentamishjelman) toteuttamisosaan. Siinä osoitetaan toiminnan ja palvelujen kehittämisestä johtuvat uudet tilantarpeet, niiden kiireellisyys sekä sijainnille asetettavat vaatimukset.

Hanke voidaan sisällyttää investointi- ja tilasuunnitelman (talonrakentamishjelman) toteuttamisosaan vasta kun tarveselvitys on asianmukaisesti laadittu ja hyväksytty.

Tarveselvitys on yleensä laadittava n. 2-5 vuotta ennen hankkeen rakentamisen aloittamista ja sen laatimisen kesto aika on n. 2-6 kuukautta. Tarveselvityksessä otetaan huomioon mahdolliset muut suunnitelmat (palveluverkkosuunnitelmat, opetussuunnitelmat, jne.) ja niiden vaikutus toiminnan järjestämiseen.

Peruskorjaus- ja perusparannuskohteissa tarveselvityksellä osoitetaan toiminnallisten ja/tai teknisten muutosten tarve ja perusteet. Peruskorjaus- tai perusparannushankkeissa määritellään tarveselvitysvaiheessa rakennukselle tavoiteltavan elinkaaren pituus korjausten jälkeen.

Rakennustekninen peruskorjaus- ja/tai perusparannuskohde, jolla ei ole vaikutusta käyttäjähallintokunnan toimintaan tarveselvityksen laatii tekninen keskus sekä liittyy sen perusteluksi esittäessään hanketta otettavaksi investointi- ja tilasuunnitelman (talonrakentamishjelman) toteuttamisosaan.

Tarveselvitysvaiheessa laaditaan alustava hankeaikataulu, jossa huomioidaan arvioitu hankkeen kokonaiskesto ja tilantarpeen alkamisajankohta.

Tarveselvitysvaiheessa tehtävä kustannusarvio perustuu käyttötarkoitukseltaan ja laajuudeltaan vastaavien hankkeiden tarveselvityksen tekoaikana toteutuneisiin rakennuskustannuksiin.

Tietojen esittämistarkkuus hankkeen laajuuden ja teknisten tavoitteiden osalta tulee tarveselvityksessä olla sellainen, että hanke voidaan käsitellä riittävällä luotettavuudella.

Tarveselvitys voidaan laatia tarvittaessa myös toimintalohkon käsittävänä kokonaisuutena, kuten esim. koulujen rakentamistarve seuraavalla viisi- tai kymmenvuotiskaudella. Myös näin meneteltäessä jokainen tilahanke on käsiteltävä erikseen.

Tarveselvityksen ohjeellinen sisältö:

0. Hankkeen nimi
1. Hankkeen tarpeellisuuden perustelu
2. Olemassa oleva tilanne (toiminta, toimitilat ja henkilöstö) epäkohtineen
3. Toiminnan / rakennustekniikan muuttumiseen vaikuttavat tekijät
4. Toiminnan / rakennustekniikan kehittämistarve
5. Strategiset tavoitteet ja palveluverkon muutosten vaikutus toiminnan järjestämiseen
6. Hankkeen arvioitu toteutusaikataulu
7. Hankkeen lähtökohdat ja tavoitteet
8. Hankkeen laajuustiedot
9. Vaihtoehtoisten toteuttamistapojen vaikutusten arviointi
10. Sijainnille asetettavat vaatimukset (uudisrakennus, ehdotus sijainniksi)
11. Arvio kustannuksista ja niiden ajoittumisesta sekä kustannusarvion tarkkuuteen vaikuttavista epävarmuustekijöistä (esim. alustava tilaohjelma)
12. Rahoitukseen liittyvät näkökohdat
13. Hankkeen toteuttamisen vaikutukset käyttöalouteen ja henkilöstöön
14. Mahdolliset rakennustyön aikaiset toiminnan edellyttämät väliaikaistilarpeet.

3.2. Hankesuunnittelu

Hankesuunnitteluvaihe käynnistetään tarveselvityksen hyväksymisen jälkeen. Hankesuunnitteluvaiheessa määritellään tilahankkeen laajuus, toiminnalliset ja tekniset tavoitteet sekä tarkennetaan hankkeen kustannusarvio ja rakentamisajankohta.

Tilahankkeen ohjauksessa hankesuunnitelmalla on keskeinen merkitys. Hankesuunnittelun tulee tapahtua n. 2-3 vuotta ennen hankkeen rakentamisen aloittamista ja sen laatimisen kesto on n. 6-12 kuukautta.

Hankesuunnitteluvaiheessa täsmennetään hankkeen tavoitteet, selvitetään tilojen toteutus- ja hankintatapa sekä tarkennetaan hankkeen kustannusarvio tilaohjelman perusteella. Hankesuunnitteluvaiheessa määritellään myös toiminnan ja palvelujen kehittämisestä aiheutuvat uudet tilantarpeet (tilaohjelma), rakennuspaikka sekä tarkennettu toteuttamisajankohta.

Peruskorjaus- ja perusparannuskohteissa hankesuunnitteluvaiheessa määritellään korjausten ja muutosten laajuus, toteuttamisajankohta ja laaditaan tarkennettu kustannusarvio sekä määritellään kustannusarvion tarkkuuteen vaikuttavat epävarmuustekijät. Samoin selvitetään hankkeen vaikutus käyttötalouteen ja henkilöstöön sekä mahdollisten väistötilojen tarve ja kustannukset.

Hankesuunnitelma käsitellään asianomaisessa lautakunnassa ja sen hyväksyy merkittävässä hankkeissa kaupunginvaltuusto ja muutoin kaupunginhallitus. Kaupunginhallitus määrittelee hankkeen merkittävyyden ja päättää hankkeen viemisestä kaupunginvaltuustoon.

Rakennustekninen peruskorjaus- ja perusparannuskohde, jolla ei ole vaikutusta käyttäjähallintokunnan toimintaan hankesuunnitelma käsitellään teknisessä lautakunnassa ja sen hyväksyy kaupunginhallitus.

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

Hankesuunnitelmaan voidaan liittää alustavia esisuunnitelmätietoja (mm. tiedot tontista, kaavoituksen vaihe, luonnospiirustuksia, maaperätutkimukset, jne.)

Hankesuunnitelmassa otetaan huomioon myös tekniset-, ympäristö- ja energiatehokkuustavoitteet sekä tilakohtaiset laatu- ja erityisvaatimukset (mm. esteettömyys, sisäilmaston laatutaso, jne.).

Laajoissa peruskorjaus- tai perusparannushankkeissa tehdään hankesuunnitelman yhteydessä tekniset ja toiminnalliset esiselvitykset sekä kuntoarviot ja/tai -tutkimukset, joilla pyritään varmistamaan korjaustoimenpiteiden laajuus, korjausaste sekä mahdollisimman tarkka kustannusarvio.

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

Hankesuunnitelma sisältää hankkeesta seuraavat tiedot perusteluineen:

0. Hankkeen nimi

1. Toiminnallisten lähtökohtien tarkistaminen

Hankesuunnittelussa verrataan mahdollisuuksien mukaan vaihtoehtoisia toteutustapoja (vuokraus, osto, peruskorjaus ja uudisrakentaminen).

Mahdolliset rakennustyön aikaiset toiminnan edellyttämät väliaikaistilarpeet kustannuksineen tulee tarkentaa hankesuunnittelun yhteydessä.

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.

Hanke voidaan esittää toteutettavaksi myös vaiheittain, jos toiminta ja tilojen käyttöaste sen mahdollistavat.

3. Tilanhankintatapa, vaihtoehtoiset ratkaisut

Tilanhankintatapa tulee tarvittaessa perustella vaihtoehtoisista ratkaisuista suoritettujen vertailulaskelmien ja muiden tarkastelujen avulla. Vertailuissa on huomioitava rakennushankkeesta mahdollisesti aiheutuvat liitännäiskustannukset kuten kunnallistekniikan verkostojen rakentaminen.

Tässä yhteydessä kiinnitetään erityistä huomiota mahdollisuuksiin käyttää ensisijaisesti hyväksi kaupungin omistamia toimitiloja.

4. Laatuvaatimukset

Hankkeen laatutaso voidaan yleisesti määritellä käyttäen hyväksi valtion rakennusten laatuluokitusta, rakennustöiden yleisiä laatuvaatimuksia 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 asettamat vaatimukset rakennuspaikalle, sen ominaisuuksille sekä yhteyksille, kuten liikenteellinen sijainti ja saavutettavuus 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. Hankesuunnitteluun, rakennussuunnitteluun ja toteutukseen tarvittavat ajat on esitettävä sekä laadittava niistä aikataulu.

Niin ikään on esitettävä pääpiirteittäinen aikataulu mahdollisista myöhemmistä työvaiheista.

7. Kustannusarvio

Tarveselvitysvaiheen kustannusarvio tarkistetaan tilaohjelman mukaiseksi ja tehdään tarvittavat korjaukset. Kustannusarvioon liittyvät epävarmuustekijät on esitettävä. Kustannusten jakaantuminen eri vuosille on ilmoitettava.

Kustannusten arviointi tulee yleensä perustua tilakohtaisiin kustannuksiin ns. tavoitehintamenettelyä tai vastaavaa käyttäen. Hankkeen kustannusten arvioinnissa voidaan käyttää apuna rakennustyyppien vertailukelpoisiksi saatettuja viitekohdetietoja pinta-alaa tai tilavuusyksikköä kohti.

8. Vaikutukset käyttötalouteen ja henkilöstöön

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

Mahdollisten väliaikaistilojen vaikutus kustannuksiin tarkennetaan.

9. Rahoitussuunnitelma

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

Rahoitussuunnitelma sisältää mahdollisten väliaikaistilojen hankinnan ja käyttökustannukset.

10. Vertailu tarveselvitykseen

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

3.3. Rakennussuunnittelu ja rakentamisen valmistelu

Rakennussuunnittelu- ja rakentamisen valmisteluvaiheessa hankkeesta laaditaan tekniset suunnitelma-asiakirjat ja kaupalliset asiakirjat hankkeen kilpailuttamiseksi ja toteuttamiseksi.

Tilahankkeiden suunnittelu koostuu esi- ja rakennussuunnittelusta. Esisuunnitelma on rakennussuunnittelun ohje. Siihen kuuluvat mm. yksityiskohtainen huonetilaohjelma ja kustannusarvio, toteuttamisaikataulu sekä selvitys tontin rakennuskelpoisuudesta. Siinä esitetään myös vaatimukset tilojen laadulle ja teknisille järjestelmille. Esisuunnitelmaan liittyy myös piirustuksia, jotka havainnollistavat tontin ja tilojen käyttöä.

Rakennussuunnittelun organisoimisesta ja suunnittelun ohjauksesta vastaa tekninen keskus. Toiminnallisen suunnittelun asiantuntijana toimii asianomainen käyttäjähallintokunta. Suunnittelun ohjauksella varmistetaan, että suunnitteluprosessi johtaa asetettujen tavoitteiden mukaiseen lopputulokseen.

Rakennussuunnittelussa kehitetään esisuunnitelman pohjalta hankkeen arkkitehtoninen ratkaisu, rakenneratkaisut ja tekniset järjestelmät. Rakennussuunnittelu tulee aloittaa n. 1-3 vuotta ennen hankkeen rakentamisen aloittamista ja sen kestoaika on n. 6-24 kuukautta.

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

Rakentamisen valmistelu tapahtuu rinnan rakennussuunnittelun kanssa ja se johtaa urakkasopimusten tekoon. Vaiheen kestoaika on n. 2-6 kuukautta.

Rakennussuunnitteluvaiheessa tarkistetaan seuraavat asiat:

0. Hankkeen nimi
1. 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. Tarkistetaan hankesuunnitelman tilaohjelma. Mikäli hankesuunnitelmaan liittyy vain alustava tilaohjelma, laaditaan lopullinen tilaohjelma.
3. Hankkeen laatutaso yksilöidään tarvittaessa toiminta- tai huonetilaryhmittäin, mahdollisesti myös rakennusosittain. Varustetasoista, laitteista, ja kalusteista laaditaan selvitys, jos niillä on tavanomaisesta poikkeava vaikutus mitoitukseen, rakennussuunnitteluun tai kustannuksiin. Haluttua laatutasoa voidaan myös selvittää hankkeen teknisen tason, keskeisten rakennusaineiden sekä varustelu- ja viimeistelytason kuvauksella.
4. Rakennuspaikan rakentamiskelpoisuus selvitetään. 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 laatia esisuunnitelman laatimisen yhteydessä.

5. Hankesuunnitelmassa esitetty aikataulu tarkennetaan ja saatetaan ajankohtaiseksi.
6. Suunnitelmia verrataan hankesuunnitelmaan sisällön ja kustannusten osalta sekä esitetään mahdollisten muutosten syyt ja perustelut.
7. Rahoitussuunnitelma tarkennetaan tarkennetun kustannusarvion ja toteuttamisaikataulun perusteella.
8. Selvitetään sellaiset rakenne- ja taloteknisille ratkaisulle asetettavat vaatimukset, jotka ovat olennaisia jatkosuunnittelun ohjaamiseksi.
9. Varmistetaan sisäilmaston kannalta merkittävät seikat kuten rakentamisajan pituus, käytettävät materiaalit ja rakenneratkaisut.

Rakennussuunnitteluvaiheen 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.

Pääpiirustukset hyväksyy tekninen lautakunta, ellei sitä teknisen lautakunnan vahvistamien yleisten perusteiden mukaisesti ole annettu viranhaltijoiden ratkaistavaksi.

Laina- ja avustusanomukset laatii käyttäjähallintokunta kaupungin konsernihallinnon avustuksella.

Rakentamisen valmistelu:

Rakentamisen valmisteluvaiheessa valitaan sopivin hankkeen toteuttamismuoto, mikäli sitä ei ole hankkeen aikaisemmissa vaiheissa valittu ja laaditaan sen mukaiset juridiset tarjouspyyntö- ja sopimusasiakirjat niin, että rakentamiseen voidaan ryhtyä.

Hankintojen kilpailuttamisessa noudatetaan voimassa olevaa hankintalakia, kaupungin hallintosääntöä sekä kaupungin hankintaohjeita.

Vaiheen asiakirjat:

1. Tarjouspyyntöasiakirjat
2. Tarjousten käsittelyasiakirjat
3. Urakkasopimukset

Hankkeen toteuttamismuodosta päättää tekninen lautakunta vuosittain työohjelman käsittelyn yhteydessä. Tekninen johtaja päättää urakkatarjousten pyytämisestä ja hyväksyy tarjouspyyntöasiakirjat, ellei näitä teknisen lautakunnan vahvistamien yleisten perusteiden mukaisesti ole annettu muiden viranhaltijoiden ratkaistaviksi.

Tekninen keskus suorittaa urakkatarjouskyselyn, urakkatarjousten vertailun ja hoitaa tarvittavat selonotto- ym. neuvottelut, minkä jälkeen tekninen lautakunta suorittaa urakoitsijoiden valinnan, ellei sitä teknisen lautakunnan hyväksymien yleisten perusteiden mukaisesti ole annettu viranhaltijoiden ratkaistavaksi.

Investointeja, joiden kustannusarvio on yli 700 000 euroa, tai investointeja, joista valtuusto on erikseen niin päättänyt, ei saa aloittaa ilman kaupunginhallituksen lupaa.

Tämän jälkeen tekninen keskus huolehtii urakkasopimusten laatimisesta ja allekirjoittamisesta.

3.4. Rakentaminen ja vastaanotto

Rakentamisvaiheessa rakennushanke rakennetaan suunnitelma-asiakirjojen mukaisesti. Rakennushankkeen suunnitelmanmukaista toteutusta valvotaan.

Rakentaminen käsittää hankkeen varsinaisen toteuttamisen ja vastaanottamisen. Vaiheen kestoaika on yleensä n. 6-24 kuukautta riippuen hankkeen koosta ja vaatimuksista, tuloksena on valmis rakennus.

Rakentamisvaihe alkaa, kun urakkasopimukset on allekirjoitettu. Vaihe päättyy rakennuksen vastaanottoon.

Rakentamisen valvonta:

Rakentamisen valvonnasta vastaa tekninen keskus. Rakennushankkeen valvontaan varataan rakennuskohteen laajuuden ja vaativuuden mukaiset resurssit.

Rakennuttajan edustajina työmaakouksissa toimivat teknisen keskuksen hankevastaavat. Käyttäjähallintokunnan tulee nimetä omat edustajansa työmaakouksiin ja vastaanottotarkastukseen.

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

3.5. Käyttöönotto ja jälkiarviointi

Käyttöönotto- ja jälkiarviointivaiheessa tilan käyttö- ja huoltohenkilökunta perehdytetään tilojen teknisiin järjestelmiin ja käytettyjen materiaalien hoitoon. Käyttäjiltä saatavaa palautetta käytetään rakennushankkeen onnistumisen jälkiarviointiin.

Rakennuksen valmistuttua se luovutetaan käyttäjähallintokunnalle, joka käynnistää rakennuksen aiotun toiminnan. Käyttöönotossa perehdytetään käyttäjät rakennuksen käyttöön. Irtoalusteiden hankinnasta uusiin tiloihin vastaa käyttäjähallintokunta.

Jälkiarvioinnissa suoritetaan kustannusarvioiden onnistumisen arviointi, sekä tilaohjelmien ja toiminnallisten ratkaisujen tarkoituksenmukaisuusarviointi.

Vaiheen kestoaika on n. 2 vuotta eli takuuajan pituinen.

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

Valtion viranomaisille suoritettavista lopputilityksistä huolehtii käyttäjähallintokunta konsernihallinnon ja teknisen keskuksen avustuksella.

Takuutarkastuksen suorittaa tekninen keskus 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 keskus ja käyttäjähallintokunta yhteistyössä ja se saatetaan tekniselle lautakunnalle tiedoksi.

Käyttöönotto- ja jälkiarviointivaiheen jälkeen tilahanke on lopullisesti päättynyt.

4. Hankkeiden seuranta

Hankkeiden edistymistä ja tavoitteiden toteutumista tulee suunnittelun ja rakentamisen eri vaiheissa järjestelmällisesti seurata. Seuranta tulee järjestää siten, että hankkeesta saatavia tietoja ja kokemuksia voidaan tarvittaessa käyttää hyväksi myös tulevilla hankkeilla. Tätä varten seuranta tulee ulottaa hankkeen toteuttamiseen ja käyttökokemusten hankkimiseen saakka.

5. Liitteet

Liite 1.

Tilahankeen prosessikuvaus.

Tilahankkeen prosessikuvaus

Hankkeen kestoaika n. 3 – 5 vuotta (määräytyy hankkeen laajuuden mukaan)

Tilatarve

Tilan-
käyttö-
ryhmä

- Toimialajohtaja esittelee tilankäyttöryhmälle tilatarpeet
- Käsittelee tilatarpeen ja arvioi vaihtoehdot
- Päätää tarveselvityksen tekemisestä ja sen jatkokäsittelystä

1. Tarveselvitys

2. Hankesuunnittelu

3. Rakennussuunnittelu
ja rakentamisen
valmistelu

4. Rakentaminen ja
vastaanotto

5. Käyttöönotto ja
jälkiarviointi

Päävastuu:

- Käyttäjähallintokunta /
tarveselvitystyöryhmä

Päävastuu:

- Tekninen keskus /
hankesuunnitteluryhmä

Päävastuu:

- Tekninen keskus /
hankkeen rakennuttaja

Päävastuu:

- Tekninen keskus /
hankkeen rakennuttaja

Päävastuu:

- Tekninen keskus
• Tilojen käyttäjät

Käsittely:

- Käyttäjähallintokunnan lautakunta
- Kaupunginhallitus (KH päättää
jatkokäsittelystä)
- Kaupunginvaltuusto (tarvittaessa)

Käsittely:

- Käyttäjähallintokunnan lautakunta
(lausunto)
- Tekninen lautakunta
- Kaupunginhallitus (KH päättää
jatkokäsittelystä)
- Kaupunginvaltuusto
(talonrakentamishjelma)

Käsittely:

- Tekninen keskus
• Tekninen lautakunta

Käsittely:

- Tekninen keskus
• Tekninen lautakunta

Käsittely:

- Taloudellinen loppuselvitys:
• Tekninen lautakunta
• Kaupunginhallitus
• Kaupunginvaltuusto

Hankepäätös

Investointipäätös

Rakentamispäätös

Vastaanotto

Käyttö