

OULU

OULUN KAUPUNKI PALVELUTILOJEN HANKEOHJE



**KONSERNIJAOSTO 20.5.2019 § 43
KAUPUNGINHALLITUS 27.5.2019 § 172**

SISÄLTÖ

1.	YLEISTÄ	2
2.	SOVELTAMISALA	2
3.	HANKESELVITYSRYHMÄ	3
4.	HANKESELVITYS	3
5.	TOIMINNALLINEN SUUNNITELMA	3
6.	TAVOITEKUSTANNUKSET JA RAHOITUS	4
7.	PÄÄTÖKSENTEKO JA LAUSUNNOT	5
8.	RAKENNUSTOIMIKUNTA	5
9.	RAKENNUSSUUNNITELMAT	5
10.	EHDOTUSSUUNNITELMA	5
11.	YLEISSUUNNITELMA JA RAKENNUSOSA-ARVIO	6
12.	TOTEUTUSSUUNNITTELU	6
13.	RAKENTAMISEN VALMISTELU	6
14.	RAKENTAMINEN	7
15.	TAKUUAIKA	7

LIITTEET

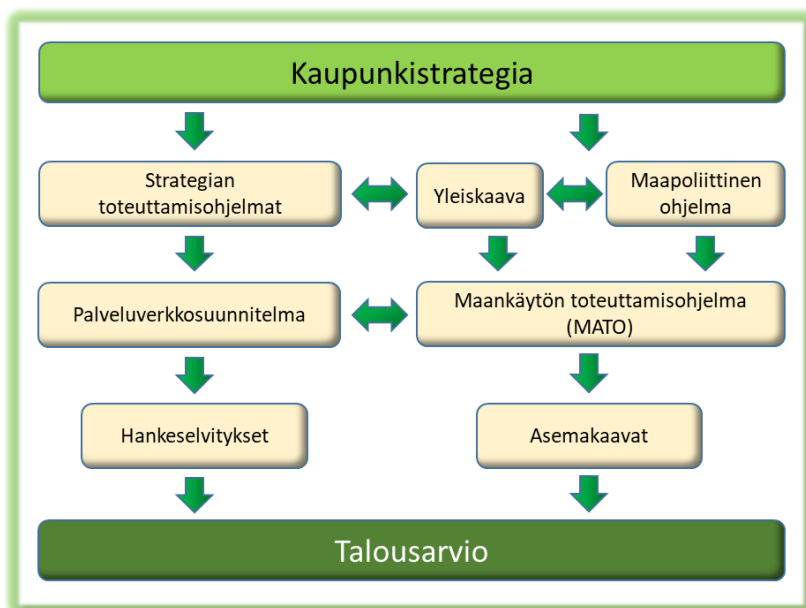
1. Hankemenettelyn toimintakaavio

1. YLEISTÄ

Hankemenettely on tärkeä osa Oulun kaupungin strategista suunnittelujärjestelmää, jolla maankäyttö, toiminnot ja talous sovitetaan yhteen. Hankemenettelyllä etsitään vaihtoehtoiset ratkaisut, joilla palveluverkon tarvitsemat palvelutilat järjestetään.

Alueiden mitoitus on osoitettu yleiskaavassa ja tavoitesuunnitelmissa. Maankäytön toteuttamisohjelmassa (MATO) ohjelmoidaan asuntotuotanto, kunnallistekniikan rakentaminen, työpaikka-alueet sekä määritetään alueiden rakentamisen seurauksena syntyvät palvelu- ja palveluinvestointitarpeet. Oulun kaupungin talousarvion käsittelyn yhteydessä päätetään hankkeiden ajoitus ja rahoitus. Jos hankkeen kii-reellisyys edellyttää, voi valtuusto tehdä hankkeesta erillispäätöksen.

Palveluverkkoa suunnitellaan jatkuvana prosessina yhteistyössä hallintokuntien kanssa. Palveluverkkosuunnittelussa edellytetään erityisesti hallintokuntien yhteisten monitoimihankemahdollisuuksien selvittämistä. Maankäytön toteuttamisohjelmassa täsmennetään tulevilla asemakaavoitettavilla alueilla tarvittavat palvelutila-varaukset.



Strateginen suunnittelujärjestelmä

2. SOVELTAMISALA

Hankeohjetta käytetään palveluiden järjestämiseen liittyvissä tilahankinnoissa, peruskorjaushankkeissa ja korjausrakentamishankkeissa, jolla voi olla vaikutusta palveluverkkorakenteeseen ja jos kohteen korjaamisen mielekkyyttä on syytä arvioida.

Hankeohjetta sovelletaan myös tilavuokraushankkeissa, joiden arvioitu vuosittainen vuokratilavuokrasopimuksen ennakoitu pituus on yli 0,5 M€ ja vuokrasopimuksen ennakoitu pituus yli 10 vuotta.

3. HANKESELVITYSRYHMÄ

Kaupunginjohtaja asettaa hankeselvitysryhmän, jossa käyttäjän edustajien lisäksi on edustajia konsernihallinnosta ja Oulun Tilapalvelut -liikelaitoksesta tai muusta hankkeen toteuttavasta hallintokunnasta. Konsernihallinnon edustaja toimii hankeselvitysryhmän puheenjohtajana. Työryhmä voi harkintansa mukaan käyttää asiantuntijoita.

4. HANKESELVITYS

Hankeselvityksessä selvitetään palveluiden tarve, laajuus ja resurssit huomioiden pitkän aikavälin tavoitteet. Lähtökohtana on palveluprosessin kehittäminen ja toiminnan sopeuttaminen käytettävissä oleviin tiloihin siten, että kiinteät ja muuttuvat kustannukset on optimoitu tavoitteet huomioiden. Hankeselvityksen yhteydessä laaditaan toiminnallinen suunnitelma, jonka tavoitteena on tilojen tehokkuus ja monikäyttöisyys.

Hankeselvitykseen laaditaan toiminnan kuvaus ja tavoitteet toiminnan kehittämiseksi. Tarvittaessa tehdään tilaohjelmat ja laaditaan viitesuunnitelmat. Uudis- ja korjausrakentamiselle asetetaan tekniset, ympäristö- ja energiatehokkuustavoitteet. Korjauskohteissa tehdään riittävän kattavat taustaselvitykset ja tarvittaessa laaditaan rakennushistoriaselvitys. Jos peruskorjauskohde vaatii rakennustyön ajaksi toiminnalleen väliaikaistilat, ne selvitetään hankeselvitystyön yhteydessä. Jos toiminnan tarpeet vaativat lisätilojen hankkimista, vaihtoehtoina on selvitettävä vuokraus, osto ja rakentaminen.

Rakennuksen energiankulutus ja esteettömyystavoitettavuustaso määritellään hankkekohtaisesti. Hankeselvityksessä kohteelle määritellään rakennuksen käyttötaroituksen mukainen käyttöikätaavoite. Hankkeen ympäristö- ja elinkaari vaikutusten osalta tulee noudattaa hyväksyttyä Oulun kaupungin kestävän kehityksen ohjelmaa.

Mahdolliseen asemakaavanmuutokseen ja rakennuspaikkaan liittyvät valmistelut tehdään hankeselvityksen rinnalla yhteistyössä asemakaavoituksen ja muiden viranomaisten kanssa. Hankeselvityksessä huomioidaan kohteen kaupunkikuvalliset vaatimukset ja tehdään tarvittaessa esitys arkkitehtuurikilpailusta.

5. TOIMINNALLINEN SUUNNITELMA

Tarvittaessa hankeselvityksen yhteydessä tehdään toiminnallinen suunnitelma, esim. kouluhankkeissa pedagoginen suunnitelma ja monitoimitalohankkeissa moniammatillinen toimintasuunnitelma. Suunnitelma tehdään ko. palvelualan tai -alojen järjestämisestä vastuullisen johdon ohjauksessa ja siinä varaudutaan tuleviin palvelutarpeisiin ja niiden kehittämistarpeisiin.

Toiminnallinen suunnitelma huomioidaan hankeselvityksen ja edelleen rakennussuunnitteluvaiheen ratkaisuisissa. Toiminnallinen suunnitelma käynnistää tarvittaessa prosessin, jossa kohteen tuleva henkilökunta valmistautuu tulevaan uuteen toimintakulttuuriin ja -ympäristöön niin, että kohteen käyttöönotto ja tuleva käyttö toteutuvat sujuvasti ja suunnitelman tavoitteiden mukaisesti.

6. TAVOITEKUSTANNUKSET JA RAHOITUS

Hankeselvitysvaiheessa tavoitehinta-arvio laaditaan viitesuunnitelmien tilaohjelman perusteella sen hetkisessä hintatasossa. Hintatason mittarina käytetään HAAHTELA-tarjoushintaindeksiä™. Tarjoushintaindeksi huomioi rakentamisen panoshintojen lisäksi myös suhdanteen vaikutuksen tarjoushintoihin. Hankkeiden tavoitehinnat tarkistetaan tarjoushintaindeksillä vuosittain Oulun kaupungin talousarvion käsittelyn yhteydessä. Tavoitehinnan tarkistus tehdään rakentamisen aloittamisen hintatasoon, mikäli rakentamista ei ole aloitettu tarkistus tehdään talousarvion laadintahetken hintatasoon.

Hankeselvityksen hyväksymisen jälkeen hanke siirtyy rakennussuunnitteluvaiheeseen. Hankemuodosta riippuen laaditaan tarvittaessa rakennusosa-arvio toteutusluonnosten perusteella. Rakennusosa-arvio tarkastelee suunnitteluratkaisun kalteutta ja ohjaa suunnittelua pysymään tavoitehinta-arvion raameissa.

Hankkeesta laaditaan myös elinkaarikustannuslaskelmat, joissa huomioidaan hankkeesta aiheutuvat kustannusmuutokset kahdenkymmenen vuoden ajalta. Hankkeen toteutukselle esitetään rahoitussuunnitelma sekä realistinen aikataulu ottaen huomioon vallitsevat olosuhteet ja taloustilanne. Käyttäjähallintokunnan on huolehdittava valtionosuuden hankkimisesta. Oulun Tilapalvelut -liikelaitos avustaa hakemuksen laadinnassa.

Hankeselvityksessä esitetään tavoitehinnan ohessa määräraha investointiluonteisia irtaimistohankintoja (irt/inv) sekä muuta käyttövarustusta (irt/kt) varten.

Irtaimistomäärärahojen (irt/inv ja irt/kt) suuruuden arvioi käyttäjähallintokunta yhdessä konsernipalvelujen ja tilapalveluiden kanssa. Irtaimistomääräraha (irt/inv) sisällytetään käyttäjähallintokunnan investointimäärärahaan. Muun hankeselvityksessä esitetyn käyttövarustuksen (irt/kt) osalta käyttäjähallintokunta varaa käyttömäärärahoihinsa.

Museo- ja tiedekeskus varaa määrärahan taidehankintoja varten. Taiteen sijoittamisesta sovitaan taiteen tuottajan ja tilapalveluiden kanssa ennen rakennussuunnittelun aloittamista.

RAHOITUS	BUDJETOINTI
Rakennuksen investointi	Taseyksikkö
Irtain investointi (irt/inv)	Käyttäjähallintokunta
Irtain käyttötalous (irt/kt)	Käyttäjähallintokunta
Vuokrakustannus	Käyttäjähallintokunta (sisäinen vuokra) Tilapalvelut (ulkoinen vuokra + palvelut)
Taidehankinta	Sivistys- ja kulttuurilautakunta
Investoinnin valtionosuus	Taseyksikkö / Käyttäjähallintokunta (Irt/inv)

7. PÄÄTÖKSENTEKO JA LAUSUNNOT

Hankeselvitys palautetaan sen asettajalle määräaikaan mennessä. Asettaja päättää tarvittavien lausuntojen pyytämisestä ja jatkokäsittelystä.

Konsernijaosto hyväksyy hankeselvityksen, jos investoinnin arvioitu kustannus on alle 5 M€. Kaupunginhallitus hyväksyy hankeselvityksen, jos investoinnin arvo on vähintään 5 M€. Kaupunginvaltuusto päättää määrärahasta ja aikataulusta pääsääntöisesti talousarviokäsittelyn yhteydessä.

(Hankeselvitys on käsiteltävä kaupunginhallituksessa hankkeen laajuuden, laadun ja tavoitehinnan tarkastamiseksi, mikäli rakennuskustannusten hinta ylittää indeksitarkastetun tavoitehinnan. Mikäli tavoitehintaa ylittyy alle 10 % antaa kaupunginhallitus luvan hankkeen toteuttamiseksi, jos kyseiselle vuodelle varattu määräraha mahdollistaa hankkeen käynnistämisen ja seuraavien vuosien määrärahasta päättää kaupunginvaltuusto talousarviokäsittelyn yhteydessä. Mikäli tavoitehintaa ylittyy yli 10 % viedään määräraha- ja aloituspäätös kaupunginvaltuuston päätettäväksi.)*

)* Yllä oleva kohta tulee voimaan kun hallintosääntöön on tehty vastaava muutos.

8. RAKENNUSTOIMIKUNTA

Merkittäviin hankkeisiin voidaan tarvittaessa nimetä rakennustoimikunta. Sen kokoonpanosta, toimivallasta ja puheenjohtajasta päättää kaupunginhallitus johtosäännön perusteella.

9. RAKENNUSSUUNNITELMAT

Kaupunginvaltuuston hyväksymän talousarviopäätöksen jälkeen Oulun Tilapalvelut -liikelaitos käynnistää rakennussuunnittelun hankeselvityksen pohjalta.

Hankinnoissa noudatetaan julkisista hankinnoista annettua hankintalakia ja -ohjeita sekä Oulun kaupungin hankintakäsikirjaa.

Rakennuttaja kokoaa rakennussuunnittelua ja suunnittelun ohjausta varten suunnitteluryhmän. Käyttäjähallintokunta nimeää edustajansa ryhmään. Irtaimiston (irt/inv) osalta suunnitteluttamisesta vastaa käyttäjähallintokunta yhteistyössä tilapalveluiden kanssa.

10. EHDOTUSSUUNNITELMA

Pääsuunnittelija laatii rakennussuunnittelun ensimmäisessä vaiheessa huonetilaohjelman ja viitesuunnitelmien pohjalta sovitun määrän kokonaiskustannustavoitteet täyttäviä tontinkäyttövaihtoehtoja ja periaateratkaisuja ehdotussuunnitelmaa varten. Vaihtoehtoilla selvitetään ratkaisun toimivuutta ja kokonaislaatua ympäristövaikutuksineen sekä laajuus-, tehokkuus- ja kustannuseroja.

Rakennuttaja pyytää tarvittavat viranomaisten ennakkolausunnot jo suunnitelmien ehdotusvaiheessa. Rakennuttaja tiedottaa hankkeesta alueen asukkaille harkitsemallaan tavalla (esim. kirjallisella tiedotteella, erillisessä asukaskokouksessa tai kaavakokouksen yhteydessä) yhdessä käyttäjähallintokunnan kanssa.

11. YLEISSUUNNITELMA JA RAKENNUSOSA-ARVIO

Yleissuunnittelussa valittu ehdotussuunnitelma kehitetään toteutuskelpoiseksi yleissuunnitelmaksi. Yleissuunnitelma kohdistuu sekä rakennuksen kiinteään perusosaan, että muuntuvien tila-alueiden suunnitteluun. Yleissuunnitelma voi sisältää erilaisia vaihtoehtoja tilaratkaisuiksi.

Rakennuttaja pyytää yleissuunnitelmasta tarvittavat viranomaislausunnot. Tarvittaessa yleissuunnitelman perusteella hankkeelle laaditaan rakennusosien määrään ja laatuun perustuva rakennusosa-arvio, joka tehdään laskentahetken kustannusindeksissä.

Rakennusosa-arvion ja hankeselvityksen mukaisen tavoitehinnan välisessä vertailussa huomioidaan mahdollinen laskentaindeksin muutos hankeselvityksen yhteydessä laadittuun ja kaupunginhallituksen hyväksymään tavoitehintaan.

12. TOTEUTUSSUUNNITTELU

Toteutussuunnittelussa yleissuunnitelma kehitetään rakentamisen ja hankinnan edellyttämiksi mitoitetuiksi suunnitelmiksi ja tuotemäärittelyiksi. Toteutussuunnitteluun sisältyy tuote- ja järjestelmäosasuunnittelu. Toteutussuunnitelmavaiheessa laaditaan eri suunnittelualojen työpiirustukset ja muut tekniset asiakirjat. Suunnitelma-asiakirjojen laadinnassa otetaan huomioon rakennuttajan valitsema hankkeen toteutusmuoto (urakkamuoto) sekä urakoiden ja muiden hankintojen osajako.

Rakennuttaja hankkii rakennusluvan ja muut rakennustyön toteuttamiseen tarvittavat viranomaisluvut.

13. RAKENTAMISEN VALMISTELU

Rakentamisen valmistelussa organisoidaan rakentaminen ja kilpailutetaan toteuttajat. Rakentamisen valmisteluun tulee varata riittävä aika julkisen hankintamenettelyn onnistumiseksi sekä tarvittavien rakennus- yms. lupien hankkimiseksi. Päätökset urakoitsijavalinnoista tehdään johtosäntöjen ja delegointipäätösten perusteella. Rakentamisen valmisteluvaihe päättyy, kun urakoitsijavalinnat on tehty, urakkasopimukset allekirjoitettu ja rakennustyöt aloitettu.

14. RAKENTAMINEN

Rakentamisessa varmistetaan sopimuksenmukainen toteutus, tavoitteet täyttävä lopputulos sekä tarvittavat käyttö- ja ylläpitovalmiudet.

Rakennuttajan tehtävänä on toimittaa urakoitsijan käyttöön tarvittavat suunnitelmat työn toteuttamiseksi, johtaa rakennusprojektia pitämällä yhteisiä neuvotteluita ja työmaakokouksia sekä valvoa, että työt toteutetaan teknisesti, taloudellisesti ja aikataulullisesti laadittujen suunnitelmien mukaisesti. Käyttäjien edustajat osallistuvat tarvittaessa työmaakokouksiin.

Vastaanottotarkastuksessa rakennuttaja ottaa valmiin työn vastaan urakoitsijoilta ja luovuttaa tilat edelleen käyttäjän hallintaan.

15. TAKUUAIKA

Rakennustyöllä on urakkasopimusten mukaiset takuuajat. YSE 98:ssa esitetyn 2 vuoden takuuajan sijaan käytetään 3-5 vuoden takuuaikaa, ellei hankekohtaisesti muuta päätetä. Takuuaikana ilmenneet työn suoritukseen tai materiaaleihin liittyvät viat ja puutteet urakoitsijoiden tulee korjata urakkaan kuuluvana ilman erillistä korvausta.

Takuuaikana rakennuttaja ottaa vastaan käyttäjän antaman palautteen toteutetuista tiloista, pitää tarvittavat välitarkastukset ja varsinaisen takuutarkastuksen takuuajan päättyessä sekä valvoo, että urakoitsijat korjaavat takuutarkastuksissa havaitut virheet ja puutteet. Rakennuttaja palauttaa urakoitsijoille takuuaikaiset vakuudet, kun virheet ja puutteet on korjattu.

LIITTEET

1. Hankemenettelyn toimintakaavio

HANKEMENETTELYN TOIMINTAKAAVIO

Hankeselvitys	Rakennussuunnittelu	Rakentaminen	Takuuaika ja käyttö
<p>Kaupunginjohtaja asettaa työryhmän</p> <p>Sisältö:</p> <ul style="list-style-type: none"> - tarvittavat lähtötietoselvitykset - toiminnalliset tarpeet ja tavoitteet - tekniset tarpeet ja tavoitteet - vaihtoehtoiset ratkaisumallit - kustannusarviot ja elinkaarikustannuslaskelmat - rahoitussuunnitelma ja aikataulusitys - työryhmän esitys <p>Työn hyväksyminen:</p> <p>Kaupunginhallitus tai konsernijaosto hyväksyy hankeselvityksen</p> <p>Kaupunginvaltuusto päättää rahoituksesta ja aikataulusta</p>	<p>Valmistelu</p> <ul style="list-style-type: none"> - projektiohjelma - suunnittelijavalinnat - tarvittavat lisätutkimukset - hankeaikataulu - laatusason määrittely <p>Ehdotussuunnittelu</p> <ul style="list-style-type: none"> - ehdotussuunnitelmat - vaihtoehtojen vertailu - käyttäjähallintokuntien lausunnot <p>Yleissuunnitelmat</p> <ul style="list-style-type: none"> - luonnoissuunnitelmat - viranomaissten lausunnot - rakennusosa-arvio <p>Toteutussuunnitelmat</p> <ul style="list-style-type: none"> - tarvittavat viranomaisluvut - urakka-asiakirjat 	<p>Valmistelu</p> <ul style="list-style-type: none"> - urakkakilpailut - urakoitsijavalinnat <p>Rakentaminen</p> <ul style="list-style-type: none"> - rakentamisen ohjaus ja valvonta - käyttäjän irtaimistohankinnat - taidehankinnat - vastaanottotarkastus 	<p>Takuuaika (3-10v.)</p> <ul style="list-style-type: none"> - takuuaajan toimenpiteet - palautteen hyödyntäminen <p>Rakennuksen käyttö > 50 v</p>
5-12 kk	12 kk	12-24 kk	3-50 v.



Oulun kaupunki
Kaupunginhallitus

Ote pöytäkirjasta

Sivu 1

14/2019

Päivämäärä
27.05.2019

172 § Palvelutilojen hankeohje

Dno OUKA/1462/00.01.05/2019

Päätöshistoria Konsernijaosto 20.5.2019 § 43

Tiivistelmä Palvelutilojen hankeohje korvaa 31.1.2014 päivätyn erillisinvestointien hankeohjeen. Hankeohjeen päivittämisen tarve liittyy Oulun Tilapalvelut -liikelaitoksen ja taseyksikön perustamisiin ja niihin liittyviin hallintosääntömuutoksiin.

Esittelyteksti

Hankemenettely on tärkeä osa Oulun kaupungin strategista suunnittelujärjestelmää, jolla maankäyttö, toiminnot ja talous sovitetaan yhteen. Hankemenettelyllä etsitään vaihtoehtoiset ratkaisut, joilla palveluverkon tarvitsemat palvelutilat järjestetään.

Palvelutilojen hankeohjeessa on kuvattu palvelutilojen hankintaan ja investointiluontoisiin peruskorjauksiin liittyvät prosessit ja päätöksenteot. Hankeselvityksessä selvitetään palveluiden tarve, laajuus ja resurssit huomioiden palvelujen järjestämishankkeiden ja muut pitkän aikavälin tavoitteet.

Lähtökohtana on palveluprosessin kehittäminen ja toiminnan sopeuttaminen käytettävissä oleviin tiloihin siten, että kiinteät ja muuttuvat kustannukset on optimoitu tavoitteet huomioiden. Hankeselvityksen yhteydessä laaditaan toiminnallinen suunnitelma, jonka tavoitteena on tilojen tehokkuus ja monikäyttöisyys.

Hankeselvitystä käytetään pääsääntöisesti:

- palveluiden järjestämiseen liittyvässä tilahankinnassa, jonka tilakustannusvaikutus on yli 0,5 M€ vuodessa
- korjausrakentamishankkeessa, jolla voi olla vaikutusta palveluverkkorakenteeseen ja jos kohteen korjaamisen mielekkyys on syytä arvioida
- erillisinvestointihankkeessa
- erikseen sovittavassa hankkeessa

Liitteet Palvelutilojen hankeohje

Oheismateriaali -

Esittelijä Kaupunginjohtaja Päivi Laajala



Oulun kaupunki
Kaupunginhallitus

Ote pöytäkirjasta

Päivämäärä
27.05.2019

Sivu 2

14/2019

Päätösesitys	Kaupunginhallitus hyväksyy Palvelutilojen hankeohjeen.
Päätös	Päätösesitys hyväksyttiin.
Valmistelijat	Konsernihallinto, erityisasiantuntija Kari Räisänen, puh. 044 703 2560
Täytäntöönpanotiedot	Ote: Kari Räisänen Ei muutoksenhakuoikeutta