OULU

OULUN KAUPUNKI

PALVELUTILOJEN HANKEOHJE 2/2025

KAUPUNGINHALLITUS 17.2.2025 §4

SISÄLTÖ

1. YLEISTÄ 2
2. SOVELTAMISALA 3
3. HANKESELVITYSRYHMÄ 3
4. HANKESELVITYS 3
5. TOIMINNALLINEN SUUNNITELMA 4
6. TAVOITEKUSTANNUKSET JA RAHOITUS 4
7. TILOJEN HANKKIMINEN VUOKRAAMALLA 7
8. PÄÄTÖKSENTEKO JA LAUSUNNOT 7
9. TOTEUTUSVAIHE 8
10. TAKUUAIKA 10

LIITTEET

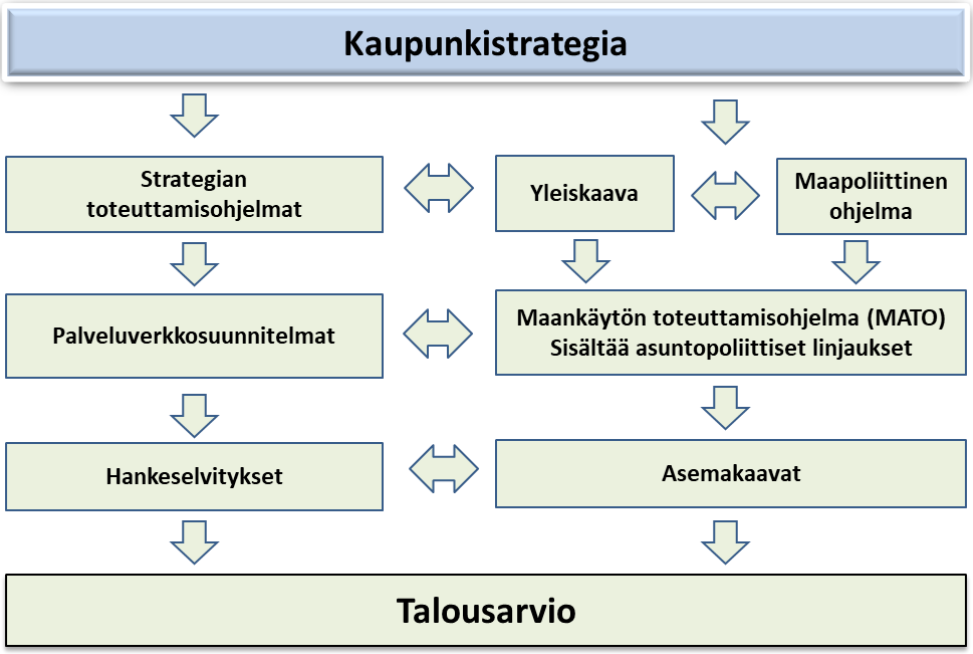
1. **Hankemenettelyn toimintakaavio**
2. **Prosessikuvaus**
3. **Ohjeellinen sisältö**
4. **Palvelurakennusinvestointien HANKINTARAJAT 29.11.2024**

1. YLEISTÄ

Hankemenettely on tärkeä osa Oulun kaupungin strategista suunnittelujärjestelmää, jolla maankäyttö, toiminnat 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 talousarviokäsittelyn yhteydessä päätetään hankkeiden ajoitus ja rahoitus. Jos hankkeen kiireellisyys edellyttää, voi valtuusto tehdä hankkeesta erillispäätöksen.

Kaupunkistrategia ja sitä toimeenpanevat strategian toimenpideohjelmat sekä palveluverkkolinjaukset määrittelevät alueellisia palveluverkkoselvityksiä. Hankeselvitysryhmän noudattaa kaupunkistrategian sekä kaupungin toimenpideohjelmien tavoitteita ja linjauksia. Alueellisia palveluverkkoselvityksiä tehdään ja päivitetään tarpeen mukaan ja ne toimivat hankeselvitysten lähtöaineistoina. Maankäytön toteuttamisohjelmassa täsmennetään tulevilla asemakaavoitettavilla alueilla tarvittavat palvelutilavaraukset.



Strateginen suunnittelujärjestelmä

2. SOVELTAMISALA

Hankeohjetta käytetään palveluiden järjestämiseen liittyvissä tilahankinnoissa, peruskorjaus- ja uudisrakennushankkeissa sekä korjausrakentamishankkeessa, jolla voi olla vaikutusta palveluverkkorakenteeseen ja jos kohteen korjaamisen tarkoituksenmukaisuus on syytä arvioida.

Hankeohjetta sovelletaan myös tilavuokraushankkeissa, joiden arvioitu vuosittainen vuokrakustannus on yli 0,5 M€ ja vuokrasopimuksen ennakoitu pituus yli 10 vuotta. Hankeohjeen mukaisesta hankeselvityksestä päättää kaupunginhallitus. Hyväksytty hankeselvitys sitoo kaikkia hallinnonaloja. Kaupunginvaltuusto tekee päätöksen määrärahoista ja aikatauluista pääsääntöisesti talousarvion yhteydessä.

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. Käyttäjähallintokunnat käsittelevät omissa johtoryhmissä hankeselvitysryhmälle asetettavat tavoitteet. Toimialajohtaja esittää hankeselvitysryhmään osallistuvat käyttäjähallintokunnan edustajat.

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 kehittämiselle. Laaditaan tilaohjelma ja tarvittaessa viitesuunnitelmat. Uudis- ja korjausrakentamiselle asetetaan tekniset, ympäristö- ja energiatehokkuustavoitteet sekä lainsäädännön asettamat muut tavoitteet. 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 hankekohtaisesti. Hankeselvityksessä kohteelle määritellään rakennuksen käyttötarkoituksen mukainen käyttöikätavoite. Hankkeen ympäristö- ja elinkaarivaikutusten 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 ja esitys voimassa olevien kaupungin toimintaa ohjaavien ohjelmien tavoitteiden huomioimisesta hankkeessa ja mahdollisen arkkitehtuurikilpailun järjestämisestä. Hankeryhmä tekee esityksen hankintamallista (ml. urakkamuoto) Perusparannusmäärärahoilla toteutettavien hankkeiden suunnittelussa ei järjestetä arkkitehtuurikilpailuja.

5. TOIMINNALLINEN SUUNNITELMA

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 ratkaisuissa. Toiminnallinen suunnitelma käynnistää prosessin, jossa kohteen tuleva henkilökunta valmistautuu tulevaan uuteen toimintakulttuuriin ja –ympäristöön niin, että kohteen käyttöönotto ja tuleva käyttö toteutuvat sujuvasti ja suunnitelman tavoitteiden mukaisesti. Oppimisympäristöjen ja toiminnan digitalisoituminen tulee huomioida kiinteänä osana tilojen toiminnallista suunnittelua siten, että tilojen digitaalinen infrastruktuuri vastaa toiminnan vaatimuksiin.

Toiminnallinen suunnitelma käsitellään käyttäjähallintokuntien johtoryhmissä ja tarvittaessa poliittisessa päätöksentekoelimessä. Esittely tapahtuu hallintokunnan nimeämä edustajan toimesta.

Kohteen käyttöön liittyvät kuulemiset toteutetaan toiminnallisen suunnitelman yhteydessä ja kuulemiset on toteutettava lausuntojen palautusaikaan mennessä.

6. TAVOITEKUSTANNUKSET JA RAHOITUS

Hankeselvitysvaiheessa tavoitehinta-arvio laaditaan tilaohjelman ja laadittujen viitesuunnitelmien 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.

Hankkeesta laaditaan 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. Rakennusinvestoinnin ja käyttäjähallintokuntien hankintajaot on kirjattu erilliseen rajapintataulukkoon, jonka pohjalta laaditaan kustannusjako.

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

Yhdyskunta- ja ympäristöpalvelut sekä sivistys- ja kulttuuripalvelut varaavat määrärahat tontin ulkopuolisten hallintokunnan ylläpitovastuulle jäävien osa-alueiden suunnittelua ja toteuttamista varten. Esimerkkeinä yleiset pysäköintialueet, viher- ja katualueet sekä liikuntaalueet. Alueiden (ml. LPA-alueet) yhteisjärjestelysopimusten laatimisesta ja sopimusneuvotteluista vastaa Yhdyskunta- ja ympäristöpalvelut.

RAHOITUS	**BUDJETOINTI**
Rakennuksen investointi	Taseyksikkö
Irtain investointi (irt/inv	Käyttäjähallintokunta
Irtain käyttötalous (irt/kt)	Käyttäjähallintokunta
Vuokrakustannus (sisäinen)	Käyttäjähallintokunta
Ulkoavuokraus + palvelut	Tilapalvelut
Taidehankinta	Sivistys- ja kulttuurilautakunta
YYP:n ja sikun ylläpitovastuulla olevat kohteet	Yhdyskunta- ympäristöpalvelut ja sivistys- ja kulttuuripalvelut
Investointien valtionavut	Hallintokunta, jolle hankinta kuuluu

6.1 Kustannustehokkuus hanketta ohjaavana tavoitteena

Kaikilla hankkeeseen osallistuvilla osapuolilla on vastuu investointihankkeen kustannustehokkuustavoitteen toteutumisesta. Oulun kaupunki rakentaa edullisesti ja tarkoituksenmukaisesti. Osapuolet ovat velvollisia toimillaan varmistamaan hankkeen toteutuminen kustannustehokkaasti.

Osapuolia hankekohtaisesti ovat asemakaavoitus, tontit- ja asuminen, kadut- ja liikenne, rakennusvalvonta, kohdetta käyttävä hallinnonala, rakennusomaisuuden taseyksikkö ja tilapalvelut.

Toteutusvaiheessa hyödynnetään markkinavuoropuhelua ja markkinatoimijoiden kokonaisedullisia ratkaisumalleja. Toteutusvaiheen hankinta-asiakirjoissa mahdollistetaan sekä hankinta- että urakkavaiheen kustannustehokkaat innovaatiot. Toteutusvaiheen kustannusohjaus on kuvattu luvussa 9.

Käyttäjähallintokunnan hankeselvitysvaiheessa määrittämät toiminnalliset ja tekniset tavoitteet tulee olla ajallisesti, laajuudeltaan sekä laadultaan tarpeeseen oikein mitoitettuja. Palvelutarpeen ennakoinnilla ja pitkän aikavälin suunnittelulla vältetään tarpeettomia ja ylimitoitettuja rakennusinvestointeja.

Hankeselvityksessä määritellään hanketta ohjaavat tilatehokkuustavoitteet sekä kalustuksen ja varusteiden tarkoituksenmukainen ja elinkaariedullinen laatutaso.

Hankeselvitysvaiheessa arvioidaan perusparannettavan kohteen kunnossapitotoimenpiteillä saavutettava elinkaari. Tämän perusteella päätetään perusparannuksen tai korvaavan uudisrakentamisen ajoittaminen oikeaan ajankohtaan väistötilaratkaisumahdollisuudet huomioiden.

Hankeselvityksessä laaditaan tilatarpeiden mukaiset tilakaaviot ja varmistetaan tilakaavioiden mukainen toteutettavuus tarkempaa tilasuunnittelua minimoiden. Vuokrahankkeissa laaditaan tilaluettelo sekä tontin käyttösuunnitelma.

Hyväksytyn hankeselvityksen tavoitekustannus sitoo kaikkia hankeosapuolia. Tavoitekustannuksesta voidaan poiketa ainoastaan luvussa 8. kuvatulla menettelyllä.

7. TILOJEN HANKKIMINEN VUOKRAAMALLA

Hankeselvitysryhmä voi esittää hankkeen toteuttamista vuokrahankintana. Ensisijaisesti etsitään tilat olemassa olevista kohteista. Jos päädytään uudishankkeeseen, hankinta rinnastetaan investointihankkeen kilpailuttamiseen ja hankinnassa tulee soveltaa hankintalakia. Mikäli kilpailutuksessa käytetään hinta- ja laatuarviointia, laatua arvioidaan enintään 30 %:n osuudella. Laatuarvioinnissa arvioidaan kilpailuehdotusten toiminnallisuutta kyseiseen palvelukokonaisuuteen. Kaupunkikuvallinen arviointi tapahtuu rakennuslupaprosessin yhteydessä.

Voittanutta tarjousta verrataan ehdotuksesta laadittavaan kustannusarvioon. Annetut tarjoukset voidaan hylätä ja toteuttaa hanke kaupungin taseeseen, mikäli vuokrahankkeelle asetetut toiminnalliset ja taloudelliset tavoitteet eivät toteudu. Hankinta keskeytetään hallintosäännön mukaisella päätöksellä.

Uuden rakentamislain mukaisesti määräaikainen tai tilapäinen lupa muuttuu väliaikaisen rakennuksen rakentamisluvaksi, joka voidaan myöntää enintään 10 vuodeksi, muutoin rakennusta käsitellään pysyvänä rakennuksena.

8. PÄÄTÖKSENTEKO JA LAUSUNNOT

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

Kaupunginhallitus hyväksyy hankeselvityksen ja kaupunginvaltuusto päättää määrärahasta ja aikataulusta pääsääntöisesti talousarviokäsittelyn yhteydessä. Jokainen hallinnonala vastaa hankkeen budjetoinnista ja talousarvioesityksistä kohdan 6. taulukon mukaisesti.

Hankeselvitys on käsiteltävä uudelleen kaupunginhallituksessa hankkeen laajuuden, laadun ja tavoitehinnan tarkastamiseksi, mikäli rakennuskustannusten hinta ylittää indeksitarkistetun tavoitehinnan yli 10 %. Mikäli tavoitehinta ylittyy alle 10 % voi kaupunginjohtaja antaa luvan hankkeen toteuttamiseksi. Kaupunginhallituksen ja kaupunginjohtajan päätökset voidaan laittaa toimeksi, jos kyseiselle vuodelle varattu määräraha mahdollistaa hankkeen käynnistämisen. Mikäli hankkeen aloittamiselle ei ole riittävää määrärahaa, lisämäärärahatarve käsitellään kaupunginvaltuustossa. Seuraavien vuosien määrärahasta päättää kaupunginvaltuusto talousarviokäsittelyn yhteydessä.

Kustannusylityksiin reagoidaan ensisijaisesti rakennussuunnitelmia kehittämällä ja tarvittaessa hankeselvityksen sisältöä muuttamalla. Mikäli hankeselvityksen sisältöä on tarpeen muuttaa kustannusylitysennusteen takia, muutoksesta päättää kaupunginjohtaja.

9. TOTEUTUSVAIHE

Hankeselvityksen hyväksymisen jälkeen hanke siirtyy toteutusvaiheeseen. Hankemuodon mukaan laaditaan rakennusosa-arvio tai muu kustannusarvio toteutusluonnosten perusteella. Kustannusarvioinnilla ohjataan suunnitteluratkaisua toteuttamaan kustannustehokkaasti hankesuunnittelun tavoitteet täyttävä toteutus.

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

Tilapalvelut kokoaa toteutusvaihetta varten työryhmän, johon käyttäjähallintokunta ja konsernihallinto nimeää edustajansa. Tilapalvelut yhteensovittaa aikataulut muiden hallintokuntien kanssa, jotta tontin ulkopuoliset työt, kunnallistekniikan liittymät sekä irtaimisto- ja taidehankinnat etenevät sovitusti.

Irtaimiston (irt/inv) osalta suunnitteluttamisesta vastaa käyttäjähallintokunta yhteistyössä tilapalveluiden kanssa.

Toteutusvaiheessa kustannuksia seurataan ja ohjataan koko hankkeen keston.

Jokainen hallinnonala vastaa hankkeen kustannusohjauksesta ja rahoituksen riittävyydestä hankkeen toteuttamiseksi kohdan 6. taulukon mukaisesti. Rakennusinvestoinnin kustannusohjauksesta vastaa Rakennusomaisuuden taseyksiön lukuun Tilapalvelut. Hallinonalat tekevät yhteistyötä hankkeen kustannustavoitteiden toteutumiseksi.

9.1 Rakennussuunnittelu

Rakennussuunnitteluvaihe koostuu valmistelu-, ehdotussuunnittelu-, yleissuunnittelu- ja toteutussuunnittelutehtävistä. Kullekin suunnittelualalle on omat tehtäväkokonaisuuksiinsa liittyvät perus- ja erillistehtävät. Lisäksi suunnitteluun sisällytetään tarvittaessa Oulun kaupungin määräyksistä ja ohjeistuksista johtuvia tehtäviä. Rakennusvaiheen suunnittelun ohjauksesta vastaa lähtökohtaisesti rakennuttaja, mutta rakennussuunnitteluvaiheen suunnittelua voidaan hankemuodosta riippuen tehdä myös eri osapuolten (tilaaja, rakennuttaja, käyttäjä ja urakoitsijat) lukuun ja ohjauksessa. Tehtäväkokonaisuudet eri suunnittelualoilla toteutuvat osin eri aikaan hankemuodosta riippumatta. Allianssi-, Suunnittele- ja rakenna (SR) ja muissa yhteistoiminnallisissa hankemuodoissa suunnittelu integroidaan rakentamiseen aiemmin kuin perinteisissä kokonais- tai jaetuissa urakkamuodoissa. Yhteistoiminnallissa hankkeissa toteutus limittyy ajallisesti suunnittelutyön kanssa.

Suunnittelutyö tehdään tietomallintamalla. Tietomallia hyödynnetään erillisten simulointien, kuten kustannus- ja olosuhdesimulointien apuna.

Suunnitelma-asiakirjojen laadinnassa huomioidaan hankeselvityksessä esitetty hankkeen toteutusmuoto (urakkamuoto) sekä urakoiden ja muiden hankintojen osajako.

Rakennuttaja hankkii rakennuttajan ja tilaajan tehtäviin liittyvät viranomaisluvat.

9.2 Rakentamisen valmistelu

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

9.3 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.

10.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.

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**
2. **Prosessikuvaus**
3. **Ohjeellinen sisältö**
4. **Palvelurakennusinvestointien HANKINTARAJAT 29.11.2024**

OULU

LIITE 1

HANKEMENETTELYN TOIMINTAKAAVIO

kj = kaupunginjohtaja
kh = kaupunginhallitus
kv = kaupunginvaltuusto
jk/lk = johtokunta / lautakunta

Rakennusomaisuuden taseyksikkö

Hankeselvitys

Työryhmän asettaminen (kj)

Sisältö:

- tarvittavat lähtötietoselvitykset
- toiminnalliset tarpeet ja tavoitteet (jk/lk)
- tekniset tarpeet ja tavoitteet
- vaihtoehtoiset ratkaisumallit kustannusarviot ja
- kustannushyötyanalyysi
- rahoitussuunnitelma ja aikatauluesitys
- työryhmän esitys
    - toteutusmalli
    - kustannukset
    - aikataulu

Lausunnot (jk/lk)

Työn hyväksyminen:

→ Investointipäätös (kh)
→ Rakentamisen aloitus ja rahoitus (kv)

Tilapalvelut / rakennuttaminen

Toteutusvaihe

Valmistelu
- projektiohjelma
- suunnittelijavalinnat
- tarvittavat lisätutkimukset
- hankeaikataulu
- laatutason määrittely

Ehdotussuunnittelu
- ehdotussuunnitelmat
- vaihtoehtojen vertailu
- käyttäjähallintokuntien lausunnot

Yleissuunnitelmat
- luonnossuunnitelmat
- viranomaisten lausunnot
- rakennusosa-arvio

→ rakentamispäätös (jk/lk)

Toteutussuunnitelmat
- tarvittavat viranomaisluvat
- urakka-asiakirjat

Vuokrauskilpailutus

Valmistelu
- urakkakilpailut
- urakoitsijavalinnat

Rakentaminen

- rakentamisen ohjaus ja valvonta
- käyttäjän irtaimistohankinnat
- taidehankinnat
- vastaanottotarkastus

→ Vastaanottopäätös

Takuuaika (3-10v.)

- takuuajan toimenpiteet
- palautteen hyödyntäminen

Tilapalvelut / ylläpito/ käyttäjä

Takuuaika ja käyttö

Takuuaika (3-10v.)

- takuuajan ylläpito

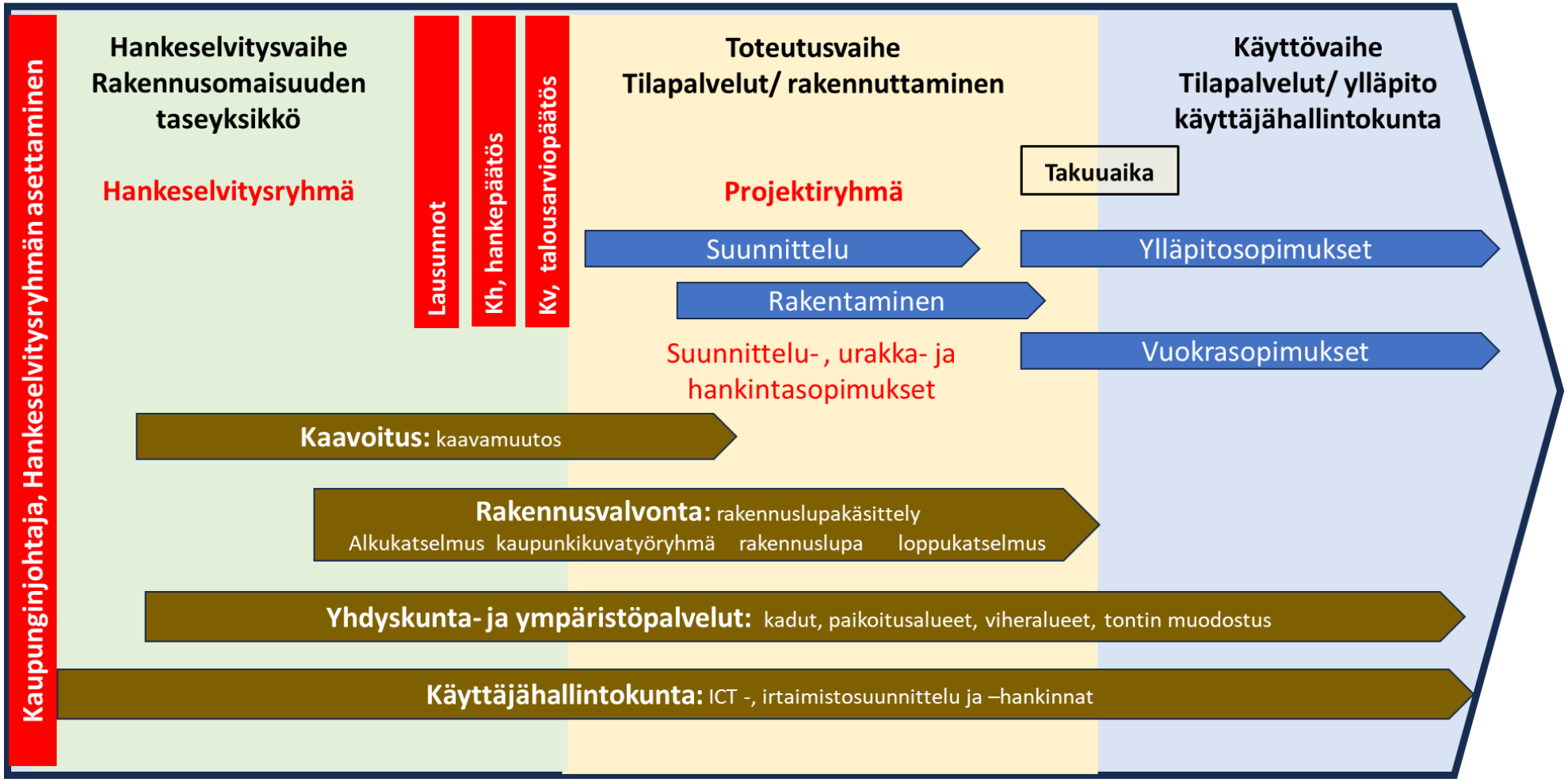
Rakennuksen käyttö 50v

- Ylläpito
- Rakennuksen vastuullinen käyttö

5-12 kk | 12-24 kk | 50 v.

LIITE 2

Hankeprosessin prosessikaavio



LIITE 3

Hankeselvityksen ohjeellinen sisältö

Tiivistelmä

Tiivistelmässä kerrotaan lyhyesti tarveselvityksen sisältö, johtopäätökset sekä työryhmän esitys jatkotoimista. Tiivistelmä laadita siitä oletuksesta, että lukija lukee vain tämän osion.

Sisältö

Sisältöluetteloon listataan pääotsikot ja ensimmäiset alaotsikot.

1. Johdanto

- **Työryhmän toimeksianto**
  Toimeksiantoon kirjataan työryhmän asettajan antama toimeksianto sekä työryhmän jäsenet.
- **Työryhmän työskentely**
  Tässä kohdassa kerrotaan työryhmän työskentelystä, kokousten määristä, tutustumiskäynneistä, asiantuntijoiden käytöstä ja tutkimusmenetelmistä.

2. Toiminnan tarve (käyttäjähallintokunta)

- **Nykyinen toiminta ja lähtötiedot**
  Tässä kohdassa kuvataan nykyinen toiminta ja lähtötiedot.
- **Toiminnan tarpeen perusteet**
  Tässä kohdassa perustellaan toiminnan tarpeellisuus.
- **Vaihtoehtoiset toiminnan kehittämismallit**
  Mitkä ovat toiminnan kehittämistarpeet ja -mahdollisuudet.
- **Palveluverkon näkökulma toimintaan**
  Kuinka palveluverkkosuunnitelmassa on otettu kantaa kyseiseen toimintaan.
- **Kuulemiset**
  Kuinka sidosryhmien kuulemiset on toteutettu ja kuinka ne on huomioitu hankeselvitysraportissa.

3. Omien ja yksityisten tilojen hyödyntämismahdollisuudet

Tässä käydään läpi kaikki tilavaihtoehdot, joita on mietitty kyseisen toiminnan käyttöön.

4. Esitettävä ratkaisumalli

- **Tilatarpeiden määrittely**
  Tässä kohdassa kerrotaan tilavaihtoehdosta, johon on päädytty, laajuustiedot, tilaluettelo.

- **Kaavoitus, kaupunkikuva ja liikennesuunnittelu**
  Tähän kohtaan kaavoittajan ja liikennesuunnittelijan tilannekatsaus.
- **Rakennusvalvonnan ennakkokatsaus**
- **Investoinnin kustannukset**
  Laaditaan mahdollisesta investoinnista kustannusarviot.
- **Toiminnan kustannusvaikutukset**
  Arvioidaan hankkeen käyttötalouden kustannusvaikutukset sisältäen vuokravaikutukset.
- **Kustannushyötyanalyysi sekä hankkeen investoinnin ja käyttötalousmenojen rahoitussuunnitelma**
  Kustannushyötyanalyysissä laaditaan kustannustarkastelu 20 vuoden ajalta. Arvioidaan hankkeen kannattavuutta ja takaisinmaksuaikaa sekä rahoitusvaihtoehtoja. Laskelmissa käytetään kuntaliiton suosittelemaa laskentakorkoa.
- **Kustannusten ja vastuiden jakaantuminen eri hallintokunnille**
  Tässä kohdassa kerrotaan hankkeesta aiheutuvien kustannusten ja vastuiden jakaantuminen kaupungin sisällä eri hallintokunnille.

5. Hankkeen tavoitteet

- **Hankeselvityksessä huomioidut strategiset tavoitteet / ohjelmat**
- **ympäristötavoitteiden huomiointi (hiilineutraalisuus, kierrätettävyys)**
- **Tehokkuustavoitteet**
  Pinta-ala/käyttäjä, hyötyala/bruttoala…

6. Yritysvaikutusten arviointi

Tässä kohdassa arvioidaan, millaiset vaikutukset valmiilla hankkeella on yritystoimintaan.

6. Riskiarviointi

Tähän kohtaan kirjataan hankkeen ja tulevan toiminnan riskit, ja riskit jos hanke ei toteudu.

7. Työryhmän esitys

Työryhmä tekee esityksen hankkeen aikataulusta, mahdollisesta arkkitehtuurikilpailusta sekä toteutus- ja rahoitusmallista.

Liitteet

Viitesuunnitelmat
Tilaohjelma
Toiminnalliset selvitykset
Museon lausunto
ROS / RHS
Korjattavuusselvitys
Kustannushyötyanalyysi