

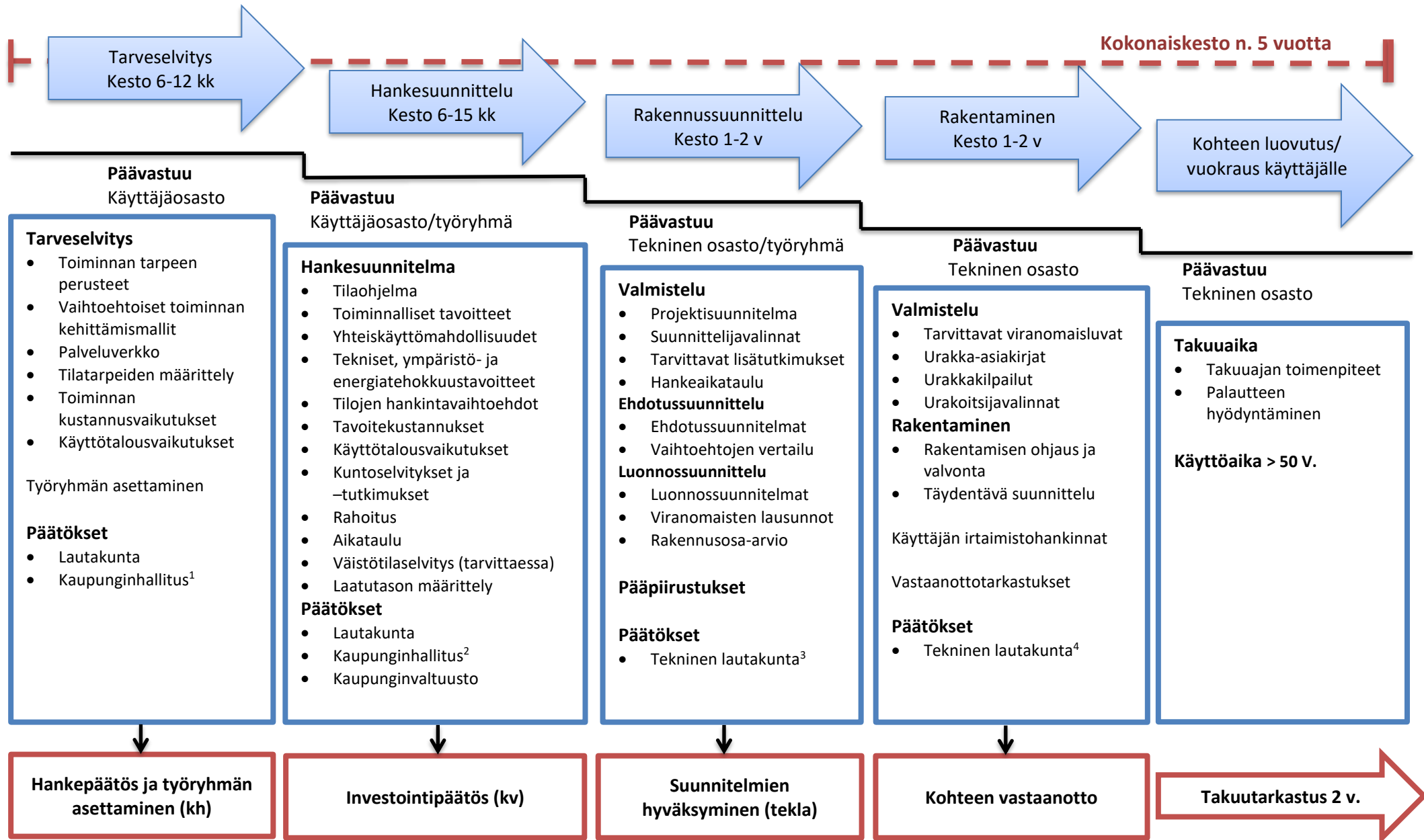
KOKEMÄEN KAUPUNGIN TOIMITILAHANKINTOJEN TOTEUTTAMISOHJE

Voimaantulo 1.1.2016



Tekninen lautakunta 17.11.2015 § 81
Kaupunginhallitus 23.11.2015 § 218
Päivitetty 9.12.2019, korjattu hallintosäännön pykälänumerot
Päivitetty 13.2.2020, korjattu osasto Tekniseksi osastoksi
Päivitetty 14.1.2021, korjattu hallintosäännön pykälänumerot
Päivitetty 22.5.2025, korjattu hallintosäännön pykälänumerot ja
tekniinen lautakunta tekniinen- ja ympäristölautakunnaksi

1. Kokemäen kaupungin toimitilahankintojen ja talonrakennusinvestointihankkeiden prosessikaavio



¹ Hallintosääntö § 23, kohta 50 ”kaupunginhallituksen tehtävänä on hyväksyä tilahankkeiden tarveselvitykset”

² Hallintosääntö § 23, kohta 30 ”kaupunginhallitus päättää kaupungin rakennushankkeiden hankesuunnitelmien hyväksymisestä”

³ Hallintosääntö § 38, kohta 12 ”tekninen- ja ympäristölautakunnan tehtävänä on hyväksyä kaupungin rakennushankkeiden pääpiirustukset ja rakennusselvitykset, jotka perustuvat hyväksyttyihin hankesuunnitelmiin.”

⁴ Hallintosääntö § 80 ”kaupunginhallitus päättää yli 500 000 euron hankinnoista lukuun ottamatta rakennuskohteiden suunnittelu- ja urakkasopimuksia, joista päättää aina tekninen lautakunta”

Sisällys

1. Kokemäen kaupungin toimitilahankintojen ja talonrakennusinvestointihankkeiden prosessikaavio.....	2
2. Yleistä	4
3. Soveltamisala.....	4
4. Tarveselvitys	4
5. Hankesuunnitelma	5
6. Rakennussuunnitelmat.....	6
6.1. Ehdotussuunnittelu	6
6.2. Luonnossuunnittelu ja rakennusosa-arvio	7
6.3. Toteutussuunnittelu	7
7. Rakentamisen valmistelu	7
8. Rakentaminen	8
9. Takuu aika	8

2. Yleistä

Tämä toimitilahankintojen toteuttamisohje sisältää kuvauksen tilatarpeiden määrittelystä, toimitilaratkaisujen ja talonrakennusinvestointihankkeiden prosessista, niiden eri vaiheista ja niihin liittyvästä päätöksenteosta. Ohjeen tärkein osa-alue on sivun 2 toimitilahankintojen ja talonrakennusinvestointihankkeiden prosessikaavio, jota seuraava teksti selittää auki.

Kokemäen kaupungilla ei ole aikaisemmin ollut vastaavaa toteuttamisohjetta ja nyt laaditun ohjeen tarkoituksena on selkeyttää toimitilojen hankinnan ja talonrakennusinvestointihankkeiden prosessia sekä prosessiin vaadittavaa aikaa. Tekninen osasto sekä päätöksenteon tuen ja henkilöstöhallinnon tulosityksikkö ovat valmistelleet ohjeen yhteistyössä.

Lähtökohtana toimitilahankinnoissa on palveluverkosto, jota suunnitellaan jatkuvana prosessina yhteistyössä osastojen kanssa.

3. Soveltamisala

Toimitilahankintojen toteuttamisohjetta käytetään Kokemäen kaupungin toimitilaratkaisussa. Tilat pyritään aina ensisijaisesti järjestämään olemassa olevista tiloista. Prosessikaavion tarveselvitys- ja hankesuunnittelu-osiot koskevat kaikkia toimitilahankintoja ja mikäli hankesuunnittelussa tarkoituksenmukaisimmaksi vaihtoehdoksi osoittautuu rakentaminen, sovelletaan prosessikaaviota kokonaisuudessaan.

Myös siinä tapauksessa, että palvelu kilpailutetaan toimitiloihin, on tilan tarve, toimitilakustannusten osuus sekä vaikutus olemassa oleviin tiloihin ja palveluverkostoon selvitettävä riittävällä tavalla.

4. Tarveselvitys

Hankkeen ensimmäisenä vaiheena laaditaan aina tarveselvitys palveluiden tarpeesta käyttäjäosaston johdolla. Tarveselvityksen pohjana on palveluverkkosuunnittelu ja osaston näkemys toimintansa pitkän tähtäyksen tavoitteista sekä keinoista näiden tavoitteiden saavuttamiseksi. Palveluverkkosuunnittelussa otetaan huomioon palvelujen pitkän aikavälin kysyntään liittyviä tekijöitä, palvelujen järjestämisessä tapahtuvia mahdollisia muutostekijöitä, sekä olemassa olevien palveluverkkojen ja -tilojen käyttömahdollisuuksia.

Tavoitteiden asettelussa osaston tulee saattaa tasapainoon toimintansa sisältö, tilojen käyttöasteen huomioon ottava toiminnan laajuus, toiminnan edellyttämät resurssit ja kokonaiskustannukset.

Tarveselvitys tulee laatia riittävän aikaisin ennen kuin hanke on tarkoitus toteuttaa, jotta sen kaikkiin vaikutuksiin on mahdollisuus varautua – tätä edellyttää kaupungin talouden suunnitelmallinen ohjaus, kuten myös hankkeen edellyttämien resurssien organisointi.

Käyttäjäosasto valmistelee tarveselvityksen yhteistyössä teknisen osaston kanssa.

Tarveselvityksen tulee sisältää vaihtoehtoisia toiminnan kehittämismalleja. Lähtökohtana on toiminnan sopeuttaminen käytettävissä oleviin tiloihin kiinteiden kustannusten pitämiseksi tavoitteiden mukaisesti kohtuullisina. Toiminnan tarpeiden vaatiessa lisätilojen hankkimista, vaihtoehtoina on selvitettävä vuokraus, osto, peruskorjaus ja uuden rakentaminen. Tarvittaessa voidaan selvittää myös ns. kumppanuusmallien käyttömahdollisuus.

Kaupungin kokonaistalouden kannalta on pyrittävä arvioimaan vaihtoehtojen ympäristö- ja käyttötalous- sekä muut kustannusvaikutukset myös pitkällä aikavälillä. Tarveselvityksessä on esitettävä toimintavaihtoehtojen vertailu sekä alustava esitys tilanhankintavaihtoehtoista.

Käyttjäosasto esittelee laaditun tarveselvityksen lautakunnalle, joka esittää edelleen kaupunginhallitukselle sen hyväksymistä.

Kaupunginhallitus hyväksyy hallintosäännön § 23 kohdan 50 nojalla tilahankkeiden tarveselvitykset. Samalla hankepääöksellä kaupunginhallitus asettaa työryhmän suunnitelmien laadintaa varten ja nimeää työryhmälle puheenjohtajan.

Tarveselvityksen hyväksymisen jälkeen talousarvioon varataan suunnittelumääräraha hankesuunnitelman laatimista varten.

5. Hankesuunnitelma

Kaupunginhallituksen asettama työryhmä vastaa hankesuunnitelman laatimisesta yhteistyössä teknisen osaston kanssa. Hankesuunnitelman laadinnalle on varattava aikaa kohteesta riippuen vähintään 5-12 kk.

Hankesuunnitelma pohjautuu tarveselvitykseen, jonka tilanhankintavaihtoehdot sisältävät alustavan tilaohjelman. Hankesuunnitelma määrittelee hankkeelle toiminnalliset ja tekniset tavoitteet, tarkennetun tilaohjelman, aikataulun sekä tavoitehinnan.

Hankesuunnittelussa verrataan mahdollisuuksien mukaan vaihtoehtoisia toteutustapoja (vuokraus, osto, peruskorjaus ja uudisrakentaminen) - myös vaihtoehtojen toiminnallisuus ja rakennetun ympäristön laatu pyritään huomioimaan vertailussa. Mikäli uudisrakentaminen osoittautuu tarkoituksenmukaisimmaksi vaihtoehdoksi, hankitaan tontti ja selvitetään rakentamisen reunaehdot teknisen osaston kanssa. Peruskorjauskohteissa mahdolliset rakennustyön aikaiset toiminnan edellyttämät väliaikaistilarpeet tulee selvittää hankesuunnittelun yhteydessä.

Asemakaavanmuutokseen ja rakennuspaikkaan mahdollisesti liittyvät muutostarpeet selvitetään tarvittaessa hankesuunnittelun rinnalla yhteistyössä asianomaisten viranomaisten kanssa ja huomioidaan niiden vaikutukset hankkeen aikataulu laadittaessa.

Rakentamisvaihtoehtoista laaditaan tarvittaessa ohjeelliset suunnitelmat tai tilakaaviot. Peruskorjaushankkeissa tehdään tarvittavat kuntotutkimukset tai kuntoselvitykset. Hankesuunnitelman tulee osoittaa tarvittavat talotekniset järjestelmät, niiden tavoitetasot ja liittymätiedot.

Hankesuunnitelmassa kohteelle määritellään rakennuksen käyttötarkoituksen mukainen käyttökätavoite.

Hankkeen ympäristö- ja elinkaari vaikutukset tulee selvittää riittävästi. Rakennuksista, joilla on suojeluarvoja, pyydetään tarvittaessa lausunto museovirastolta.

Hankkeen tavoitehinta lasketaan tilaohjelman perusteella ottamalla huomioon rakennuspaikan olosuhteet sekä muut hankkeelle asetetut tavoitteet. Hankkeelle lasketaan käyttö- talouskustannukset sisältäen tila-, henkilöstö- ja muut kustannukset.

Hankesuunnitelmassa esitetään tavoitehinnan ohessa määräraha investointiluonteisille irtaimistohankinnoille sekä muulle käyttövarustukselle. Irtaimistomäärärahan suuruuden arvioi käyttäjäosasto yhdessä teknisen osaston kanssa. Irtaimistomääräraha sisällytetään käyttäjäosaston investointimäärärahaan.

Muun hankesuunnitelmassa esitetyn käyttövarustuksen osalta käyttäjäosasto varaa rahat käyttömäärärahoihinsa. Rahoitus- ja ajoitusuunnitelma laaditaan ottamalla huomioon mahdollinen valtionosuus. Sen saaminen saattaa olla hankkeen käynnistymisen kannalta ratkaiseva.

Työryhmä hankkii lausunnot hankesuunnitelmasta. Hankesuunnitelma käsitellään käyttäjäosaston lautakunnassa, jonka jälkeen hankesuunnitelma viedään hyväksyttäväksi kaupunginhallitukseen, sillä hallintosäännön § 23 kohdan 30 mukaan kaupunginhallitus päättää kaupungin rakennushankkeiden hankesuunnitelmien hyväksymisestä. Investointipäätöksen tekee puolestaan kaupunginvaltuusto.

6. Rakennussuunnitelmat

Tekninen osasto ja työryhmä käynnistävät yhteistyössä rakennussuunnittelun hanke-suunnitelman pohjalta, kun kaupunginvaltuusto on tehnyt investointipäätöksen.

Hankinnoissa noudatetaan julkisista hankinnoista annettua hankintalakia ja -ohjeita sekä Kokemäen kaupungin hallintosääntöä ja hankintaohjeita.

Hallintosäännön §:n 80 mukaan kaupunginhallitus päättää yli 500 000 euron hankinnoista lukuun ottamatta rakennuskohteiden suunnittelu- ja urakkasopimuksia, joista päättää aina tekninen lautakunta. Lisäksi hallintosäännön § 42 kohdan 7 mukaan rakennusinsinöörin tehtävänä on huolehtia kiinteistöjen ja rakennusten suunnittelusta ja rakennuttamisesta.

6.1. Ehdotussuunnittelu

Pääsuunnittelija laatii rakennussuunnittelun ensimmäisessä vaiheessa hankesuunnitelman pohjalta sovitun määrän kokonaiskustannustavoitteet täyttäviä suunnitelmavaihtoehtoja ja periaateratkaisuja ehdotussuunnitelmaan.

Työryhmä vertailee vaihtoehdot ja valitsee sopivimman vaihtoehdon.

6.2. Luonnossuunnittelu ja rakennusosa-arvio

Vaihtoehdoksi valitun ehdotuksen pohjalta laaditaan luonnossuunnitelma, rakennusosa-arvio sekä laajuuslaskelmatarkastelu, jotka määrittävät hankkeen laajuuden, laadullisen sisällön ja kustannukset.

Työryhmä pyytää luonnoksesta tarvittavat viranomaislausunnot.

Hankesuunnitelma on palautettava kaupunginhallitukseen laajuuden, laadun ja kustannuspuutteen tarkistamiseksi, mikäli niihin on tulossa oleellisia muutoksia. Kustannusten ylittämisen osalta käytetään ohjeellisina arvoina seuraavia poikkeamia tavoitehinnasta kustannustason muutos huomioiden:

- uudisrakennushankkeissa 5 %
- korjaushankkeissa 15 %

Irtaimistomäärärahan osalta käyttäjäosasto huolehtii mahdollisen hintatarkistuksen talousarvion laadinnan yhteydessä.

Luonnoksen täyttäessä hankesuunnitelman mukaiset tavoitteet tekninen lautakunta hyväksyy luonnossuunnitelmat/pääpiirustukset rakennusosa-arvioineen rakentamispäätöksellä, sillä hallintosäännön 38 § kohdan 12 mukaan ”tekninen- ja ympäristölautakunnan tehtävänä on hyväksyä kaupungin rakennushankkeiden pääpiirustukset ja rakennus selvitykset, jotka perustuvat hyväksytyihin hankesuunnitelmiin”.

6.3. Toteutussuunnittelu

Luonnossuunnitelmien pohjalta laaditaan pääpiirustukset rakennusluvan hakemista ja muita mahdollisia viranomaiskäsittelyjä varten.

Toteutussuunnitelmavaiheessa laaditaan eri suunnittelualojen työpiirustukset ja muut tekniset asiakirjat. Suunnitelma-asiakirjojen laadinnassa otetaan huomioon tilaajan valitsema hankkeen toteutusmuoto (urakkamuoto), sekä urakoiden ja muiden hankintojen osajako.

Tekninen osasto hankkii rakennusluvan ja muut rakennustyön toteuttamiseen tarvittavat viranomaisluvut.

7. Rakentamisen valmistelu

Rakentamisen valmisteluvaiheessa tekninen osasto laatii tarjouspyyntöjä varten muut tarvittavat kaupalliset asiakirjat.

Rakentamisen valmisteluun kuuluu valita kohteen toteuttamiseen teknisesti, aikataulullisesti ja taloudellisesti oikea urakkamuoto ja selkeä, tarkoituksenmukainen urakkajako.

Hankinnoissa noudatetaan voimassa olevaa hankintalakia, kaupungin hallintosääntöä sekä kaupungin hankintaohjeita. Aikaa rakentamisen valmisteluun varataan hankkeesta riippuen 2-4 kuukautta. Tämä aika tarvitaan tarjouspyyntöasiakirjojen laatimiseen, kokoamiseen ja toimittamiseen julkisten hankintaohjeiden mukaan valituille urakoitsijoille urakkatarjouksen laskemista varten.

Urakoitsijoiden valinta tehdään hallintosäännön hankintatoimivallan mukaisesti.

Rakentamisen valmisteluvaihe päättyy, kun urakoitsijavalinnat on tehty, urakkasopimukset allekirjoitettu ja rakennustyöt aloitettu.

8. Rakentaminen

Rakentamisvaiheessa urakkakilpailun perusteella valitut urakoitsijat tekevät kohteen valmiiksi laadittujen suunnitelmien mukaisesti. Teknisen osaston 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 edustaja osallistuu tarvittaessa työmaakokouksiin. Vastaanottotarkastuksessa tekninen osasto ottaa valmiin työn vastaan urakoitsijoilta ja luovuttaa tilat edelleen käyttäjän hallintaan.

9. Takuuaika

Rakennustyöllä on urakkasopimusten mukaiset takuuajat. Urakoitsijan tulee korjata takuuajana ilmenneet työn suoritukseen tai materiaaleihin liittyvät viat ja puutteet urakkaan kuuluvana ilman erillistä korvausta.

Takuuaikana tekninen osasto 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.