TILAHANKKEIDEN KÄSITTELYOHJEET 2008
Khs 12.1.2009, muutokset Khs 25.10.2010

TILAHANKKEIDEN KÄSITTELYOHJEET

1. JOHDANTO

Ohjeiden tarkoitus ja soveltaminen 3

2. TILAHANKKEIDEN SUUNNITTELUJÄRJESTELMÄ 4

3. TILOJEN HANKKIMINEN/TOTEUTTAMINEN JA KEHITTÄMINEN

4 SUUNNITELMIEN LAADINTA JA KÄSITTELY

Tarveselvitys
Tilakeskuksen hankkeet 6
Pelastuslaitoksen, liikuntaviraston ja liikelaitosten hankkeet 7
Tarveselvityksen sisältö 7
Tarveselvityksen hyväksyminen 8

Hankesuunnittelu
Vastuuvirasto 8
Lähtötiedot 9
Vaihtoehtotarkastelut 9
Hankesuunnitelman viimeistely 9
Mitä hankesuunnitelman tulee ainakin sisältää 10

Hankesuunnitelman käsittely ja hyväksyminen 11
Rakennussuunnittelu 13
Rakennussuunnitelmien hyväksyminen 14
Suunnitelmien muutokset 14

5. KUSTANNUSSUUNNITTELU TILAHANKKEEN ERI VAIHEISSA

Hankesuunnitteluvaihe 14
Suunnitteluvaihe 15
Rakentamisen valmisteluvaihe 15
Rakentamisvaihe 16
Vastaanotto ja takuuaika 16

6. RAKENTAMINEN JA KÄYTTÖÖNOTTO

Rakentamispäätös 17
Määrärahat ja niiden sitominen 17
Käyttöönotto 17

LIITTEET

1.	Keskeiset käsitteet	18
2.	Hankesuunnitelman sisältö	23
3.	Valmiin vuokratilan hankinta/ päätösrajan laskeminen	29

Kansi:	Hiidenkiven koulu Tapanilassa, valokuva Jussi Tiainen
Heli-intra:	http://heli.hel.fi/datat/paatokset/pp/paatoshakemisto-h.html ja hakusana ”hankkeet”
Lisätiedot:	Vesa Sauramo, puh 310 36276

1 JOHDANTO

Khs on hyväksynyt nämä ohjeet 12.1.2009. Ohjeet korvaavat Khn 20.12.2004 hyväksymät tilahankkeiden käsittelyohjeet.

Ohjeiden tavoitteena on luoda puitteet hankeohjaukselle sekä saada taloussuunnitelmaan sisältyvät investoinnit systemaattisen päätöksenteon kohteeksi hankkeiden taloudellisen merkittävyyden perusteella. Tällöin saadaan tieto siitä, millaisiin määrärahatarpeisiin kaupunki on tulevina vuosina sitoutunut.

Ohjeet määrittelevät erilaisten tilahankkeiden suunnitteluvaiheet, niiden pääsisällön, suunnitelmien käsittelytavan ja vastuusuhteet Helsingin kaupungin organisaatiossa.

Tilakeskuksella ja hallintokunnilla on näitä ohjeita täydentäviä ja tarkentavia suunnittelu- ja menettelytapaohjeita.

Ohjeiden tarkoitus ja soveltaminen

Kaupunki tarvitsee palvelujen järjestämistä varten toimitiloja. Tilatarpeet muuttuvat jatkuvasti toimintojen muuttuessa sekä määrältään ja sisällöltään että alueellisesti.

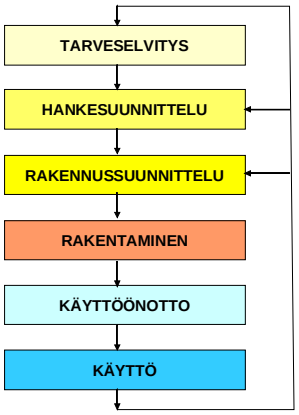
Tästä syystä kaupungin kiinteistöjä tulee muuttaa uusiin käyttötarkoituksiin tai korjata palvelemaan paremmin kulloistakin käyttöä. Lisäksi tarvitaan myös kokonaan uusia tiloja, erityisesti ns. projektialueilla. Kiinteistökannassa tulee tehdä myös jatkuvaa kunnossapitoa kiinteistöjen arvon säilyttämiseksi. Ohjeet koskevat kaikkia kaupungin investointi- ja vuokratilahankkeita (uudisrakennus-, laajennus-, muutos-, korjaus- ja perusparannushankkeet sekä vuokratilat). Ohjeet koskevat myös kaupungin yhtiöiden muita kuin asuntohankkeita sekä niitä ulkopuolisia kumppanuus-, leasing- tms. hankkeita, joissa kaupunki on mukana. Liikelaitosten rakennushankkeissa ja laitehankinnoissa näitä ohjeita käytetään soveltuvin osin, mutta niin, että käsittelyprosessin tavoitteena oleva investointien saaminen päätöksenteon kohteeksi investointien luonteesta riippumatta, toteutuu. Em. hankkeita kutsutaan näissä ohjeissa yhteisesti tilahankkeiksi.

Tilatarpeen tyydyttämiselle on vaihtoehtoisia ratkaisuja kuten osto, vuokraus, peruskorjaus tai rakentaminen. Kaupungin talouden järkevä hoito edellyttää, että uusien toimitilojen hankinnassa ja tilojen perusparannuksissa käytetään tarkkaa harkintaa sekä tilaratkaisujen ja niiden koon ja laadun että erityisesti kustannusten suhteen.

Tilahankkeiden suunnittelujärjestelmän tulee olla joustava ja riippumaton erilaisista suhdannetilanteista.
Ohjeet määrittelevät ne asiat, jotka on otettava huomioon hankkeen suunnittelussa ja toteuttamisessa tarveselvityksestä rakentamiseen, käyttöönottoon ja takuuajan korjauksiin saakka.

2 TILAHANKKEIDEN SUUNNITTELUJÄRJESTELMÄ

Lähtökohtana tilahankkeiden suunnittelulle on taloussuunnitelma. Suunnitelma sisältää käyttötalousosan ja investointiosan. Taloussuunnitelma pohjautuu hallintokuntien tekemiin ehdotuksiin toimintansa järjestämisestä ja siinä yhteydessä myös uusien tilojen ajoitetusta tarpeesta, olevien tilojen peruskorjauksesta tai tiloista luopumisesta. Hallintokunnat varautuvat uusien ja peruskorjattujen tilojen vuokriin talousarviossaan ja taloussuunnitelmassaan tarveselvityksissä määriteltyjen vuokrien mukaisesti. Tilakeskus kokoaa ehdotuksen taloussuunnitelman investointiosan rakentamisohjelmaan tilakeskuksen toteutukseen tulevista hankkeista.



Kuva 1. Tilahankkeen vaiheet (RT 10-10387, RAP 95)

Saman ohjelman yhteyteen tilakeskuksen tulee koota myös ne hankkeet, jotka tulevat ulkopuolisten toteutukseen, mutta kaupungin hallintokuntien käyttöön. Näin saadaan kokonaiskuva tilojen tarpeesta.

Tilahankkeiden suunnittelun tulee sopeutua taloussuunnitelmassa esitettyyn ajoitukseen. Tarveselvitys uudis-, lisärakennus- ja muutoshankkeesta tulee olla käytettävissä jo silloin kun hallintokunnat esittävät hankkeen sisällyttämistä taloussuunnitelman rakentamisohjelmaan.

Rakentamisohjelman kahdelle viimeiselle vuodelle ohjelmoiduista hankkeista tarveselvitykseksi riittää lomakemuotoinen tarvekartoitus.

Teknisten korjaushankkeiden sisällyttäminen taloussuunnitelmaan edellyttää, että korjaushankkeet on sisällytetty tilakeskuksen pitkän aikavälin korjausohjelmaan (ei koske liikuntaviraston ja pelastuslaitoksen tilahankkeita).
Korjausohjelmaan otettavasta hankkeesta tulee olla tehtynä riittävät kuntotutkimukset, jotta korjaustöiden laajuus voidaan luotettavasti määrittää ja hankkeiden kiireellisyysjärjestys määrätä.

Mikäli kaikkia tutkimuksia ei pystytä tekemään, mahdolliset riskitekijät on lueteltava ja kerrottava niiden mahdollisesta kustannusvaikutuksesta.

Hankesuunnitelman hyväksyttäväksi esittäminen on tarkoituksenmukaista vasta, kun hanke sisältyy taloussuunnitelmaan. Tällöin on alustava varmuus hankkeen taloudellisista toteuttamisedellytyksistä.

Kaupungin talouden kannalta keskeinen tavoite on, että tilahankkeiden kustannukset ovat oikeassa suhteessa hankkeiden laatu- ym. tavoitteisiin. Hankeprosessin eri vaiheissa on huolehdittava hankkeen taloudellisuuden hallinnasta.

Tilahankkeen suunnittelu- ja päätösprosessin pitää edetä lähes samoin vaihein siitä riippumatta, onko kyseessä kaupungin oma investointihanke, uudisrakennettavan tilan osto tai vuokraus tai olemassa olevan tilan osto tai vuokraus.

3
TILOJEN HANKKIMINEN/TOTEUTTAMINEN JA KEHITTÄMINEN

Tilojen hankkiminen ja toteuttaminen kaupungin hallintokuntien tarpeisiin on pääsääntöisesti tilakeskuksen vastuulla. Tilakeskus hankkii toimitiloja kaupungin omistukseen, peruskorjaa niitä ja muuttaa tiloja hallintokuntien tarpeiden mukaisesti. Tilakeskus vastaa myös kaupungin hallitsemien osakehuoneistojen ja kaupungin kiinteistöyhtiöiden yhteydessä olevien palvelu- ja liiketilojen vuokraamisesta eri tarpeisiin.

Tilakeskus hankkii tiloja hallintokuntien (pl. liikelaitokset) tarpeisiin myös vuokraamalla niitä ulkopuolisilta kiinteistönomistajilta.
(25.10.2010)

Mikäli vuokratiloihin joudutaan tekemään kaupungin toimesta muutostöitä, jotka edellyttävät rakentamiseen tarkoitettujen investointimäärärahojen käyttöä, tekee tilakeskus vuokrasopimuksen, toteuttaa muutostyöt ja vuokraa tilat edelleen hallintokunnalle vuokrasta, jossa kaupungin investointi on huomioitu. Tällöin hallintokunnan on sitouduttava tiloihin vuokrasopimuksen mukaiseksi määräajaksi.

Liikuntavirasto, pelastuslaitos sekä liikelaitokset toteuttavat omat hankkeensa itse käyttäen omaa rakennuttamisyksikköänsä (Helen, HKL, HKV ja HelSa) tai HKR- Rakennuttajaa (Liv, Pel ja muut).

4
SUUNNITELMIEN LAADINTA JA KÄSITTELY

Tarveselvitys

Tarveselvitys on hankeprosessin ensimmäinen vaihe. Tarveselvityksessä perustellaan hankkeen tarpeellisuus; mitkä ovat ne toiminnassa tapahtuvat muutokset joiden vuoksi hanke tai tilat tarvitaan; mikä on tilojen laajuus, tilojen erityisvaatimukset, laatutavoitteet jne.

Tilakeskuksen hankkeet

Tarveselvitysvaihe sisältää toiminnallisen tarveselvityksen, jonka tekee käyttäjähallintokunta ja toteuttamisvaihtoehtojen selvityksen, jonka tekee tilakeskus yhteistyössä käyttäjähallintokunnan kanssa.

Toiminnallisessa tarveselvityksessä hallintokunta perustelee tilatarpeen tai tilamuutostarpeen toiminnallisista lähtökohdista (kuten oppilasmäärän tai päivähoitopaikkatarpeen kasvulla). Tuloksena on tilantarvemääritys, jossa toiminta, sen laajuus, alustava tilaohjelma ja tiloille asetettavat erityisvaatimukset on kuvattu.

Tilakeskus jatkaa tarveselvitystä selvittämällä tiiviissä yhteistyössä käyttäjähallintokunnan kanssa eri tavat toteuttaa tarvittava tila. Erityisesti isoissa uudishankkeissa ja vaativissa peruskorjauksissa on sekä hallintokunnan että tilakeskuksen syytä käyttää rakennusviraston, kaupunkisuunnitteluviraston tai muuta asiantuntemusta hyväkseen.

Tuloksena syntyy käyttäjähallintokunnan ja tilakeskuksen yhteinen käsitys tilahankkeesta, sen toteuttamistavasta, aikataulutavoitteesta, alustavista kustannuksista ja vuokrasta**.** Käyttäjähallintokunta hyväksyy tarveselvityksen – syntyy tarvepäätös**.**

Kiinteistöjen peruskorjaustarpeiden määrittely on tilakeskuksen vastuulla. Tilakeskus seuraa korjaustarvetta rakennusten ikään ja korjaushistoriaan perustuvalla k-arvo - ohjelmalla sekä kuntokartoituksilla. Selvityksen perusteella tilakeskus arvioi peruskorjauksen kiireellisyyden ja ottaa hankkeen peruskorjausohjelmaansa.

Tilakeskus selvittää peruskorjaushankkeen alkuvaiheessa vuokralaisina olevien hallintokuntien mahdolliset toiminnalliset tilamuutostarpeet.

Hankkeen alustava kustannusarvio, vuokra ja aikataulu päivitetään. Tilakeskuksen on muutoinkin pidettävä käyttäjähallintokunta koko ajan tietoisena hankkeen etenemisestä, aikataulusta jne.

Pelastuslaitoksen, liikuntaviraston ja liikelaitosten hankkeet

Muiden kuin tilakeskuksen hankkeissa tarveselvityksen tekee ao. virasto tai liikelaitos itse käyttäen tarvittaessa tilakeskuksen, rakennusviraston, kaupunkisuunnitteluviraston tai muiden asiantuntemusta.

Tarveselvityksen sisältö

Tarveselvityksessä perustellaan hankkeen tarpeellisuus. Tarveselvityksen tulee tuottaa hankkeen alustavat perustiedot: miksi hanke tarvitaan, mikä on sen laajuus, alustavat kustannukset ja aikataulutavoite.

Hankkeen tilamitoituksessa määritetään toiminnan kannalta tarpeelliset tilat. Ohjelma-alan mukaan mitoitetaan liikenne- ja tekniset tilat. Tarveselvityksessä esitetään myös toiminnan tiloille asettamat erityiset vaatimukset ja laatutaso.

Tarveselvityksessä voidaan jo osoittaa uudisrakennuksen ympäristötavoitteet, joista tärkeimpiä ovat rakennuksen energiankulutustavoitteet ja tilojen muunneltavuudelle asetettavat tavoitteet.

Tarveselvityksen perusteella hanke voidaan esittää taloussuunnitelmaan (talousarvioon). Tarveselvityksen tulee sisältää seuraavat asiat:

- tilantarve perusteluineen
- alustava tilaohjelma (tilojen yhteenlaskettu bruttoala)
- kaupunkikuvalliset ja tilojen erityiset vaatimukset (jos niitä on)
- peruskorjauskohteissa tekninen korjaustarve
- toteuttamisvaihtoehtojen tarkastelu
- alustava kustannusarvio
- alustava vuokralaskelma (vaikutus käyttäjän vuokramenoihin)
- hankkeen tavoiteaikataulu
- alustava arvio väistötilojen tarpeellisuudesta

- tarvepäätösesitys

Investointiohjelman realistisuuden varmistamiseksi kustannusten suuruusluokan on oltava oikealla tasolla, jotta toteuttamisaikatauluun voidaan sitoutua. Kustannusarvion perusteeksi on tehtävä riittävät hankkeen laajuuteen, rakennuspaikkaan, tilavaatimuksiin, rakennuksen kuntoon ym. liittyvät selvitykset. Kustannusarvio tulee tarvittaessa laskea useammalla menetelmällä. Peruskorjauksissa vertailulaskelman voi tehdä esim. k-arvo-ohjelmalla. Kustannuslaskennan perusteet on aina ilmoitettava.

Palvelutilojen tekniset korjaushankkeet voidaan esittää taloussuunnitelmaan kun ne sisältyvät tilakeskuksen pitkän aikavälin korjausohjelmaan.

Tarveselvitys on tehtävä kaikista **yli 200 000 euron (alv=0)** uudis-, lisärakennus- ja toiminnallisista muutoshankkeista.

Tarveselvityksen hyväksyminen

Tarveselvityksen hyväksyy käyttäjähallintokunta. Syntyy **tarvepäätös.**

Samalla käyttäjähallintokunta sitoutuu alustavaan vuokralaskelmaan. Erityisesti taloudelliselta merkitykseltään isoissa hankkeissa käyttäjävirastot selvittävät tässä vaiheessa talous- ja suunnittelukeskuksen kannan hankkeen rahoitukseen ja aikatauluun.

Hallintokunnan hyväksymä tarveselvitys toimitetaan tilakeskukselle hankesuunnittelua ja rakentamisohjelmien laatimista varten. Tarveselvityksessä kuvatut tavoitteet ja vaatimukset tarkennetaan hankesuunnittelussa.

Hankesuunnittelu

Vastuuvirasto

Palvelutilahankkeiden hankesuunnittelusta vastaa tilakeskus[1]

Suunnitteluryhmässä on aina käyttäjähallintokunnan edustus. Käyttäjähallintokunta voi tarvittaessa perustaa käyttäjäryhmän, jonka tehtävänä on käsitellä hankkeen toiminnallisia tekijöitä ja muodostaa niistä yhtenäinen kanta.

[1] lukuunottamatta liikuntaviraston, pelastuslaitoksen, Korkeasaaren eläintarhan ja liikelaitosten tilahankkeita sekä hallintokuntien omia vuokratilahankkeita

Hankesuunnittelu voidaan käynnistää, kun hanke on hyväksytty tarveselvityksen perusteella taloussuunnitelmaan tai talousarvioon. Hankesuunnitelma on tehtävä kaikista kustannusennusteeltaan **yli 500 000** euron (alv=0) hankkeista.

Lähtötiedot

Hankesuunnittelun lähtötietoina ovat käyttäjähallintokunnan hyväksymä tarvepäätös ja tarveselvitys ja siinä esitetyt alustava tilaohjelma, tilojen ominaisuudet, alustava kustannusennuste ja käyttäjähallintokunnan ehdottama toteutusaikataulu. Ne tarkistetaan ja tarkennetaan tässä vaiheessa varsinaisen rakennussuunnittelun lähtökohdiksi ja suunnitteluohjeeksi. Hankesuunnittelun tuloksena syntyy **hankesuunnitelma**, joka sisältää hankepäätöstä varten tarvittavat rakennushanketta koskevat tiedot ja rakennussuunnittelun tavoitteiden määrittelyn.

Vaihtoehtotarkastelut

Hankesuunnitteluvaiheessa tehdään tarvittaessa täydentäviä vertailuja vaihtoehtoisista tilanhankintaratkaisuista sekä vaihtoehtojen kustannusvaikutuksista ja kannattavuudesta.

Tilakeskus tekee em. tarkastelujen vaatimat toiminnalliset, kaavalliset ja rakennettavuusselvitykset sekä vanhojen kiinteistöjen kuntoselvitykset. Tilakeskus laatii vaihtoehdoista alustavat kustannusselvitykset tuottoanalyyseineen ja vuokra-arvioineen. Hankkeelle asetetaan tavoiteaikataulu.

Pienissä ja toistuvissa hankkeissa vaihtoehtoselvityksiä ei yleensä tarvita.

Hankesuunnitelman viimeistely

Em. tarkastelujen perusteella valitun vaihtoehdon tilaohjelma tarkennetaan ja siinä esitetään ohjelmoidut pinta-alat sekä tarvittavat aputoimintojen tilat. Tilaohjelman perusteella arvioidaan hankkeen kokonaislaajuus bruttoalana. Tilaohjelman yhteydessä määritetään tilojen, rakenteiden ja teknisten järjestelmien toiminnalliset laatuvaatimukset. Vaatimukset voivat olla esim. kaupunkikuvaan, tilojen yhteystarpeisiin, tilojen korkeuteen, ääneneristävyyteen, muunneltavuuteen, valaistukseen, sisäilmastoon, sähkötekniikkaan, pintarakenteiden ominaisuuksiin tai kaluste- ja varustetasoon kohdistuvia. Muutokset tarveselvitykseen perustellaan.

Rakennuspaikasta tehdään toiminnallinen selvitys (liikenne, pysäköinti, huolto, rakentamiskelpoisuus) ja tekninen selvitys (mm. maaperän

puhdistamisesta, esirakentamistarpeesta ja perustamisolosuhteista). Kaavaselvityksessä todetaan rakennuspaikan kaavatilanne, siitä aiheutuvat vaatimukset ja aikatauluvaikutukset.
Tilaohjelman ja rakennuspaikan perusteella lasketaan hankkeen kustannusennuste, joka muodostaa hankkeen taloudellisen hintapuitteen. Määritetään hallintokunnalle tulevan pääoma- ja ylläpitovuokran suuruus. Laaditaan hankkeen toteutus- ja rahoitusaikataulut.

Peruskorjaushankkeiden hankesuunnitelmassa tulee ottaa kantaa toiminnan järjestämiseen rakennustöiden aikana sekä peruskorjauksen aikaiseen vuokraan. Mikäli toiminnalle joudutaan hankkimaan väliaikaiset tilat, selvitetään väistötilaratkaisu alustavasti. Hankesuunnitelmassa otetaan kantaa myös väistötiloista aiheutuvien kustannusten perimiseen hallintokunnalta, mikäli tilakeskus hankki väistötilat. Yleensä väistötiloista perittävän vuokran tulisi olla enintään saman suuruinen kuin varsinaisista tiloista peritty vuokra oli ennen peruskorjausta.

Tilakeskuksen tulee ylipäätään varautua tarvittaviin väistötiloihin ja niiden mahdollisiin ketjutuksiin laajemmin kuin vain yksittäisissä kohteissa.

Tilakeskus (muissa hankkeissa myös liv, pel ja liikelaitokset) vastaa hankesuunnitelman kokoamisesta ja tekee hankepäätösesityksen kiinteistölautakunnalle (omalle lautakunnalleen), joka hankkeen koosta riippuen hyväksyy sen itse tai esittää edelleen kaupunginhallituksen tai valtuuston hyväksyttäväksi.

Mitä hankesuunnitelman tulee ainakin sisältää?

Hankesuunnitelman tulee sisältää ainakin seuraavat asiat:

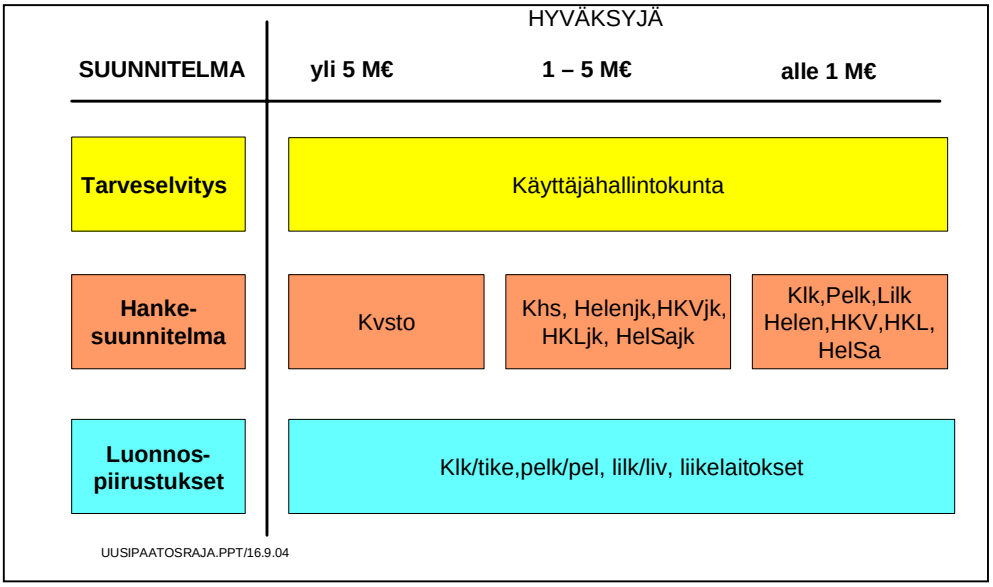
- tarveselvitys (yhteenveto ja mahdollinen tarkistus)
- tarkennettu tilaohjelma sekä kaupunkikuvalle ja tiloille asetetut laatuvaatimukset
- selvitys rakennuspaikasta
- korjaushankkeessa korjausohjelma
- lupamenettelyt
- hankkeen kustannuspuite ja rahoitussuunnitelma
- hallintokunnan hyväksymä vuokrataso
- toimintakustannukset
- suunnittelu- ja toteutusaikataulu
- selvitys väistötiloista
- selvitys mahdollisesta vaiheittain toteuttamisesta
- selvitys mahdollisista tontin rakentamiskelpoiseksi saattamiseen tarvittavista töistä

– hankepäätösesitys

Peruskorjaushankkeissa laaditaan tarvittaessa L2 tasoiset luonnokset, jotta korjausaste ja kustannuspuite osataan asettaa oikein. Hankesuunnitelman sisältömalli on liitteessä 2.

Hankesuunnitelman käsittely ja hyväksyminen

Hankesuunnitelman päätöksentekotaso riippuu hankkeen arvonlisäverottomista rakentamiskustannuksista. Hankesuunnitelman hyväksyy alle 1 milj. euron suuruisissa ao. lauta- tai johtokunta ja suurten liikelaitosten hankkeissa ao. liikelaitos johtosääntönsä mukaisesti (kuva 2). Kustannusennusteeltaan 1 - 5 milj. euron hankkeet menevät Khn hyväksyttäviksi. Poikkeuksena ovat Helsingin Energian, liikennelaitoksen, Helsingin Veden ja Helsingin Sataman hankkeet, jotka ao. johtokunta hyväksyy 5 milj**.** euroon asti. Kvston hyväksyttäviksi menevät yli 5 milj. euron hankkeet Khn esityksinä.



Kuva 2. Suunnitelmien hyväksymisrajat **(rajat arvonlisäverottomat)**

Käyttäjähallintokunta antaa hankesuunnitelmasta lausunnon tilakeskukselle ja hyväksyy alustavan vuokra-arvion. Lausunto on esityksessä mukana kun lautakunta esittää hankesuunnitelman edelleen Khn tai Kvston hyväksyttäväksi.

Hankesuunnitelman sisältömalli on liitteessä 2.

Talous- ja suunnittelukeskus antaa lausunnon Khn ja Kvston päätettäviksi menevistä hankesuunnitelmista.

Vuokratilahankkeissa lasketaan ensin vuokran ja vuokra-ajan perusteella hankkeen nykyarvo ja sitä verrataan kuvan 2 päätöksentekorajoihin (tarkemmin liitteessä 3). Samoin menetellään leasing- ja vastaavissa tilahankkeissa.

Poistettu. (25.10.2010)

Hankesuunnitelman hyväksymispäätöksessä, hankepäätöksessä, määritetään hankkeen laajuus tilaohjelmaan perustuen ja asetetaan hankkeen rakennuskustannuksille **enimmäishinta (EH)**. Enimmäishinta lasketaan yleensä huonetilapohjaisesti ja siinä otetaan lisäksi huomioon hankkeelle asetettavat muut vaatimukset.

Liikelaitosten tuotantolaitoshankkeissa, joissa laitteistojen osuus kustannuksista on usein huomattava, on tarkoituksenmukaista käyttää kokonaiskustannuksia rakennuskustannusten sijasta.

Hankesuunnitelmassa määritellään käyttäjähallintokunnalta perittävä vuokra. Vuokra muodostuu pääomavuokrasta ja ylläpitovuokrasta. Hallintokunnilta ei-markkinaehtoisissa kohteissa kuten kouluissa, sairaaloissa, päiväkodeissa ja teattereissa, perittäviä vuokria määriteltäessä otetaan huomioon mm. rakennuksen teknillinen arvo, käyttötarkoitus, käyttötarkoituksen mukainen pitoaika ja käypä korko. Korossa huomioidaan mahdollinen tuottotavoitteen poikkeaminen normaalista tuottotavoitteesta. Eri tyyppiset rakennukset on jaettu käyttötarkoituksen (ja nettotuottotavoitteen) mukaan yhdeksään luokkaan. (tarkemmin liitteessä 2)

Hankepäätöksessä hankkeelle asetettu enimmäishinta on suunnittelun ja toteutuksen ohjauksessa sitova eikä sitä saa ylittää ilman eri päätöstä.

Myöhemmissä suunnitteluvaiheissa (luonnos- ja toteutuspiirustukset) hankkeen suunnittelua ohjataan suunnitelmista laskettavalla **vertailuhinnalla (LKA tai TKA**). Vertailuhinta lasketaan samalla hinnastolla kuin enimmäishinta.

Mikäli hanke on pysynyt suunnitteluvaiheessa enimmäishinnassa, mutta urakkatarjouksista laskettu hankkeen **kustannusarvio (UKA**) ylittää hankkeelle asetetun tarjoushintaindeksin muutoksella korjatun enimmäishinnan, on enimmäishinnan korottaminen päätettävä hankesuunnitelman käsittelyjärjestyksessä uudelleen. Hintakäsitteet on määritelty tarkemmin liitteessä 1. Enimmäishinnan korotusesityksen tekemisestä Khlle (Kvstolle) vastaa hankesuunnitelman tehnyt lauta-tai johtokunta.

Rakennussuunnittelu

Normaalin talonrakennushankkeen suunnittelijoita ovat arkkitehti-, rakenne-, kustannus-, geo- ja LVISAT- suunnittelijat. Suuremmissa kohteissa tai erityistapauksissa voidaan lisäksi tarvita maanrakennus-, liikenne-, sisustus-, maisema- ym. suunnittelijoita.

Suunnittelua ohjaavat hankesuunnitelma sekä hankepäätöksessä asetetut laajuus-, laatu- ja kustannustavoitteet, erilaiset suunnitteluohjeistot, lait, asetukset, määräykset, normit ja ohjeet. Suunnittelu sisältyy osana hankkeen rakennuttamiseen, jonka tilakeskus(liv. pel, liikelaitos) hoitaa itse tai tilaa HKR-Rakennuttajalta tai muulta rakennuttajalta Khn 12.1.1998 rakennuttamisjärjestelyistä tekemän päätöksen perusteella.

Käyttäjähallintokunnan edustaja osallistuu suunnitteluun huolehtien etenkin toiminnallisten tavoitteiden toteutumisesta. Suunnittelijoiden valinnassa on noudatettava kaupungin hankintasäännön menettelyjä ja kiinnitettävä huomiota suunnittelijoiden ammattitaitoon ja suunnittelun kokonaistaloudellisuuteen.

Rakennussuunnittelu jakaantuu luonnos- ja toteutussuunnitteluvaiheeseen. Toteutussuunnitelmia ovat mm. pääpiirustukset, työpiirustukset ja tekniset erikoissuunnitelmat työselityksineen. Huoltokirjan laatiminen käynnistetään tässä vaiheessa.

Suunnitelmista laskettavalla vertailuhinnalla ohjataan suunnittelua pysymään asetetussa enimmäishinnassa. Vertailuhinta lasketaan rakennusosa-arviomenettelyä käyttäen ja suunnitelman kalleuden arvioimiseksi samalla hinnastolla kuin enimmäishintakin. Vertailuhinta lasketaan luonnoksista (LKA, luonnosten vertailuhinta) ja työpiirustuksista (TKA, työpiirustusten vertailuhinta). Mikäli vertailuhinta ylittää enimmäishinnan, on suunnitelmaa tarkistettava niin, ettei ylitystä tapahdu. Mikäli suunnitelmien tarkistaminen aiheuttaa sen, että tarvepäätöksen mukaisia toiminnallisia tavoitteita ei saavuteta, kustannuskysymys on käsiteltävä hankesuunnitelman käsittelyjärjestyksessä uudelleen.

Lautakunta voi kustannuspuitteen korotusesitystä tehdessään perustelluista syistä päättää, että suunnittelua voidaan heti jatkaa eteenpäin, jotta päätöskierros ei venytä hankkeen aikataulua.

Edellä kuvatulla tavalla menetellään Kvston ja Khn hyväksymissä hankkeissa, pienemmissä hankkeissa työvaiheita voidaan yhdistää.

Rakennussuunnitelmien hyväksyminen

Rakennuttaja hankkii tarvittavat lausunnot (rakennusvalvonta, pelastuslaitos, ympäristönsuojelu- ja työsuojeluviranomainen). Sen jälkeen

käyttäjähallintokunta hyväksyy luonnokset johtosääntönsä mukaisesti ja antaa niistä tilakeskukselle lausunnon. Luonnospiirustukset hyväksyy tilakeskuksen hankkeissa tilakeskus (erikoistilahankkeissa pel ja liv ja liikelaitokset omissa hankkeissaan).

Suunnitelmien muutokset

Oleelliset suunnitelmiin tehtävät sisällölliset muutokset käsitellään edellä selostetun suunnitelmien käsittelyjärjestyksen mukaan.

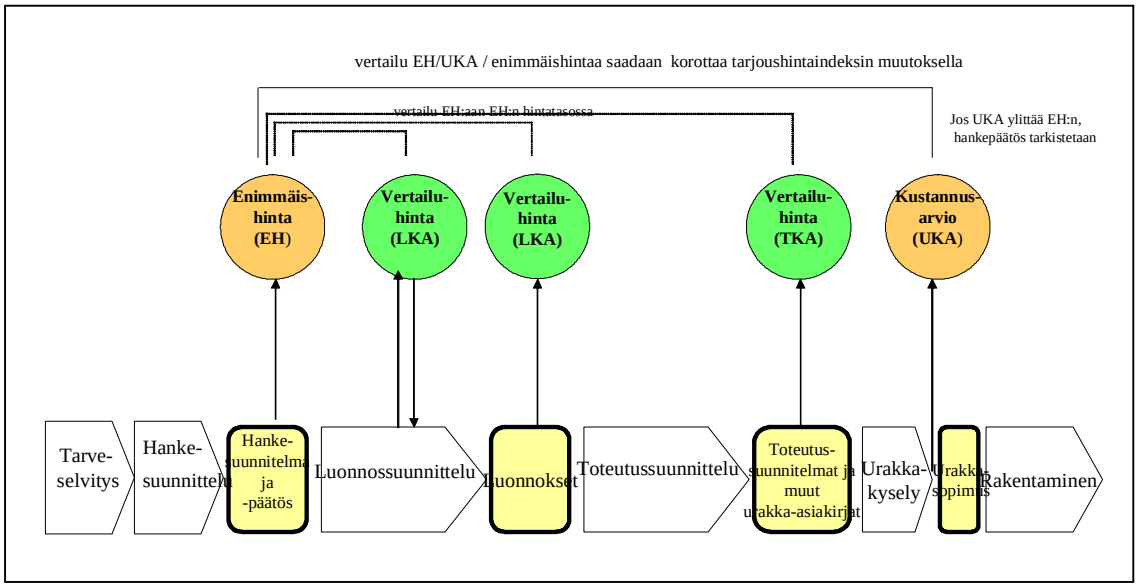
5 KUSTANNUSSUUNNITTELU TILAHANKKEEN ERI VAIHEISSA

Hankesuunnitteluvaihe

Pääsääntöisesti huonetilapohjaisesti ns. enimmäishintamenettelyä käyttäen määritellään kohteen uudis- tai korjaushinta, jossa otetaan huomioon kohteen tilojen ominaisuuksien lisäksi hankkeelle asetettavat muut vaatimukset. Näitä vaatimuksia voivat asettaa kaavamääräykset, pohjaolosuhteet, liittyminen ympäristöön jne.

Suurissa (yli 5 milj. euron) hankkeissa määritetään tavoitteelliset elinkaarikustannukset. Korjaushintaa määriteltäessä lähtökohtana on tiloiltaan vastaava uudishanke, tilakohtainen korjausaste ja muiden korjaustoimenpiteiden määrittely.

Tarvittaessa, varsinkin vaikeissa peruskorjauksissa ja erikoiskohteissa, hankkeen suunnittelua viedään ehdotus- tai luonnospiirustustasolle, jonka jälkeen kustannukset lasketaan suunnitteluvaiheen menettelyä käyttäen. Laskelma tehdään laadinta-ajankohdan hintatasossa. Suunnittelun tulos on hankesuunnitelma ja kustannussuunnittelun tulos **enimmäishinta (EH, aik. tavoitehinta).**



Kuva 3. Kustannussuunnittelun vaiheet

Suunnitelman ja päätetyn enimmäishinnan vertaamiseksi hankkeen suunnittelun edetessä määritetään kustannukset käyttäen rakennusosa-arviomenettelyä. Tällöin lasketaan suunnitelmissa esitetyt rakennusosat ja muilta osin käytetään perusteena ns. normaalimääriä.

Kustannussuunnittelu jatkuu koko suunnittelun ajan. **Vertailuhinta (LKA)** lasketaan suunnittelun aikana suunnitelman kalleuden arvioimiseksi samalla hinnastolla kuin enimmäishintakin. Vertailuhintaa käytetään ohjaamaan suunnittelua pysymään asetetussa enimmäishinnassa.

Suurissa hankkeissa lasketaan elinkaarikustannukset ja verrataan niitä hankesuunnitelmassa määriteltyihin tavoitteisiin.

Suunnittelun tuloksena syntyvät ehdotuspiirustukset / luonnospiirustukset. Kustannussuunnittelun tuloksena on **suunnittelun pysyminen enimmäishinnassa.**

Työpiirustuksista lasketaan yleensä vertailuhinta tarkistamalla luonnosvaiheen rakennusosa-arvio. Suunnitelmista voidaan myös laatia urakoitsijoiden tarjousten pohjaksi rakennuttajan määräluettelo. Kun se hinnoitellaan päivän hintaan, saadaan urakkatarjouksista laskettavalle kustannusarviolle vertailuhinta. Muuttamalla tämä vertailuhinta tarjoushintaindeksillä hankesuunnitelman hintatasoon, saadaan hankesuunnitelmalle vertailuhinta.

Toteutussuunnittelun tuloksena syntyvät **toteutussuunnitelmat.** Kustannussuunnittelun tuloksena suunnitelmasta laskettu **vertailuhinta (TKA)** alittaa enimmäishinnan.

Rakentamisen valmisteluvaihe

Rakennusosa-arvion tarkistuksella tutkitaan suunnitelman lopullinen kalleus päätettyyn hankesuunnitelman enimmäishintaan verrattuna. Ennen tarjouspyyntöjen lähettämistä tehdään arvio tarjoushintatasosta tarjoushintaindeksin avulla.

Rakennuttajan määräluettelon hinnoittelu antaa ns. yksityiskohtaisen kustannusarvion ja samalla vertailutason urakkatarjouksille.

Kustannussuunnittelun tuloksena on urakkatarjouksista laskettu **kustannusarvio (UKA).**

Rakentamisvaihe

Tilakeskus (ja myös pelastuslaitos, liikuntavirasto) vertaa rakennuttajan tuottaman tiedon pohjalta rakentamisen aikana kustannusarviota toteutuviin kustannuksiin ja arvioi sitomattomien kustannusten osuutta. Tällä perusteella saadaan hankkeen lopputulosennuste. Lopputulosennusteen ja hankkeen aikataulun kautta arvioidaan määrärahojen vuotuinen tarve.

Kustannussuunnittelun tulos on **lopputulosennuste (LTE).**

Vastaanotto ja takuuaika

Rakennuttaja tekee vastaanoton jälkeen tilaajalle selvityksen hankkeen kokonaiskustannuksista toteutuneiden kustannusten mukaisesti.

Kustannussuunnittelun tulos on **kustannusselvitys.**

6
RAKENTAMINEN JA KÄYTTÖÖNOTTO

Rakentamispäätös

Rakentamisen aloittamisen edellytyksenä on, että hanke on hyväksytyn hankesuunnitelman tavoitteiden mukainen, että hankkeelle on varattu riittävät määrärahat ja käyttäjähallintokunta on sitoutunut hankkeeseen.

Määrärahat ja niiden sitominen

Tarjoushintaindeksin käyttö rakennuskustannusindeksin sijasta hankkeen kustannusohjauksessa saattaa merkitä sitä, että hankkeen rahoitustarve kasvaa talousarvioon varatusta huomattavasti. Tämä ei saa johtaa määrärahojen ylitysesityksiin vaan tilakeskuksen (tai muun tilaajahallintokunnan) tulee hoitaa ylitys käytettävissään olevien määrärahojensa puitteissa.

Niiden hankkeiden kohdalla, joiden rahoitus ei ole kokonaisuudessaan talousarvioissa varmistettu, on ennen urakkasopimusten tekoa päätettävä rahoituksen sitomisesta talousarviovuotta seuraaville vuosille. Päätöksen tekee valtuusto tilaajahallintokunnan esityksestä. Esitys on yksinkertaisinta tehdä hankesuunnitelmaesityksen yhteydessä**.** Esitys ei ole tarpeen sellaisissa tapauksissa, joissa talousarviovuotta seuraavan vuoden rahoitustarve on vähäinen ja/tai se olisi mahdollista rahoittaa tilaajahallintokunnan käytettävissä olevien talousarviomäärärahojen puitteissa.

Käyttöönotto

Rakennuttaja luovuttaa valmiin rakennuksen tilaajalle vastaanottotilaisuudessa, josta pidetään pöytäkirjaa ja järjestää rakennuksen ylläpitäjille teknisen käytön opastuksen. Rakennuksen huoltokirjan tulee olla valmiina jo ennen luovutusta. Tilaaja huolehtii siitä, että rakennus täyttää valmiusasteeltaan ja siisteydeltään käyttäjien tarpeet.
Tilat luovutetaan käyttäjälle vasta, kun ne ovat valmiit ja voidaan ottaa välittömästi käyttöön.

Ylläpitäjän tulee huolehtia siitä, että tekninen käyttöhenkilöstö on nimetty riittävän ajoissa ennen työn valmistumista, jotta asianmukainen käytön opastus on mahdollista. Ylläpitäjä huolehtii myös siitä, että käyttäjä saa tarvittavan opastuksen ennen tilojen käyttöönottoa.

Rakennuttajan, käyttäjän ja ylläpitäjän tulee yhteistyössä järjestää riittävä seuranta palautteen saamiseksi uusien vastaavien hankkeiden suunnitteluun.

OHJEITA, KIRJALLISUUTTA YMS.

1. Rakennusurakan yleiset sopimusehdot (YSE 1998)

2. Konsulttitoiminnan yleiset sopimusehdot (KSE 1995)

3. Rakennuttamisen tehtäväluettelo (RAP 95)

4. Talotekniikan suunnittelun tehtäväluettelo (TATE 95)

5. Rakennuksen käyttäjien toiminnan ja korjausten yhteensovittaminen (Khs 10.5.1999)

6. Helsingin kaupungin hankintasääntö 12.9.2008 (Kvsto 12.11.2008)

7. Talonrakennuksen kustannustieto 2008 (Haahtela –Kiiras)

8. Rakennuttaminen (Rakennustieto Oy, Kankainen-Junnonen 2000)

LIITE 1. KESKEISET KÄSITTEET

bruttoala (brm2)

Bruttoala kuvaa koko rakennuksen laajuutta neliömetreinä. Bruttoala lasketaan rakennuksen kaikkien kerrostasojen kerrostasoalojen summana (tarkemmin RT-10277)

elinkaarikustannukset, rakennuksen (LCC, Life Cycle Cost)

Elinkaarikustannuksilla tarkoitetaan rakennuksen koko elinkaaren aikaisia kustannuksia sisältäen rakentamis-, kunnossapito-, korjaus-, ja uusimiskustannukset sekä jäännösarvon ja purkamiskustannukset. Elinkaarikustannukset ilmoitetaan nykyarvoon diskontattuna.

enimmäishinta (EH)

Hankkeen tilaohjelman ja hanketekijöiden perusteella laadintahetken hintatasossa tehty, hankesuunnitelmaan sisältyvä kustannuslaskelma.

erityisrahoitus

Muu kuin kunnan talousarvion kautta tapahtuva oman tilan hankkiminen. Esim. yhtiömuotoinen kaupungin tai ulkopuolisen osapuolen rahoittama hanke, jossa kaupungin yksikkö on mukana vuokralaisena tai osaketilan haltijana.

hankesuunnittelu

Tilahankkeen tarveselvitystä seuraava työvaihe, jossa täydennetään tarpeen mukaan tarveselvitysvaiheen selvityksiä ja jonka perusteella päätetään hankkeen tavoitteista ja ominaisuuksista. Lopputuloksena on hankesuunnitelma, jossa rakennushankkeelle on asetettu täsmälliset laajuutta, toimivuutta, laatua, kustannuksia, ajoitusta ja ylläpitoa koskevat tavoitteet. Siinä määritellään rakennuspaikka ja hankkeen toteutustapa. Hankesuunnitelma sisältää toimeksiantajan hankepäätökseen tarvitsemat rakennushanketta koskevat tiedot. Hankesuunnitelman pohjalta tehdään hankepäätös. Hankesuunnitelman sisältömalli on liitteessä 2.

Tilahankkeiden hankesuunnittelusta vastaa tilakeskus (lukuun ottamatta liikuntaviraston ja pelastuslaitoksen sekä Korkeasaaren eläintarhan erikoistilahankkeita ja suurten liikelaitosten hankkeita). Hankesuunnitelma on tehtävä kaikista kustannusennusteeltaan yli **500 000 euron (alv=0)** hankkeista.

huoneistoala (htm2)

Huoneistoalaa rajaavat toisaalta huoneistoa ympäröivien seinien, toisaalta huoneiston sisällä olevien kantavien ja muiden koko rakennukselle välttämättömien rakennusosien huoneiston puoleiset pinnat.(RT 12-10277)

hyötyala (hym2)

Hyötyala kuvaa tilaohjelmaan kuuluvien tilojen laajuutta neliömetreinä. Hyötyalaan eivät kuulu rakennuksen sisäistä liikennettä palvelevat tilat kuten käytävät, portaat, porrashuoneet, tuulikaapit ja aulat eikä teknisiä järjestelmiä palvelevat tilat kuten lämpökeskus ja ilmanvaihtokonehuone.(RT-12-10277)

kokonaiskustannukset

Jälkilaskentaan perustuva laskelma rakennushankkeen kustannuksista.

korjausohjelma

Hankkeiden pitkän aikavälin korjausohjelma laaditaan teknisten arvojen laskentaohjelmasta saatavien korjausvastuiden ja rakennusviraston laatimien kuntoarvioiden perusteella siten, että korjausinvestoinnit suunnataan ensisijaisesti pitkäaikaisessa kaupungin omassa käytössä oleviin palvelu- ja toimitiloihin. Ohjelmaa toteuttamalla huolehditaan kiinteistökannan käyttöarvon säilyttämisestä.

kustannusarvio (UKA)

Urakkatarjousten perusteella laskettu, hankkeen kaikki kustannukset sisältävä arvio hankkeen kustannuksista.

kustannusennuste

Vertailuhinnan perusteella tehtävä, tarjoushintaindeksin muutoksen sisältävä arvio hankkeen kustannuksista lähinnä rahoitustarpeen ja määrärahavarausten selvittämiseksi.

käyttäjä

Käyttäjä ryhtyy valmistuneissa tiloissa harjoittamaan palvelutoimintaa. Koulu, lasten päiväkoti, terveysasema ja kirjasto ovat tyypillisiä käyttäjäyksiköitä.

käyttäjähallintokunta

Käyttäjähallintokunnat ovat lautakuntia ja niiden alaisia virastoja ja laitoksia, joiden alaisina varsinaiset käyttäjäyksiköt toimivat. Pääosa hallintokunnista toimii tilakeskuksen ylläpitämissä tiloissa.

lopputulosennuste (LTE)

Rakentamisen aikainen arvio hankkeen kokonaiskustannuksista.

luonnossuunnittelu

Luonnossuunnitteluvaiheessa määritellään kohteelle ohjelmaa ja tavoitteita vastaava arkkitehtoninen, toiminnallinen ja tekninen suunnitteluratkaisu. Luonnosvaihe päättyy rakennuslupa-asiakirjojen valmistumiseen.

rakennuskustannusindeksi (RI)

Valtion tilastokeskuksen ylläpitämä, teoriassa rakennuskustannusten, käytännössä panoskustannusten (mm. työ- ja tarvikekustannusten) muutosta mittaava indeksi. Perusvuosi 2000=100.

rakennussuunnittelu (kts. toteutussuunnittelu)

Yhteisnimitys yleissuunnittelun jälkeisille suunnitteluvaiheille, joiden tuloksena syntyvät rakentamiseen tarvittavat suunnitelma-asiakirjat.

rakennuttaminen

Rakennuttaminen on suunnittelu- ja rakennuspalveluiden tilaamista sekä rakennushankkeen ohjaamista ja johtamista, jossa organisoidaan rakennuttamistehtävien suoritus, huolehditaan tilaajan, käyttäjähallintokunnan n ja ylläpitäjän tarpeista sekä koordinoidaan, ohjataan ja valvotaan eri osapuolien työtä. Rakennuttajan velvollisuutena on huolehtia toimeksiantajan eduista rakennushankkeessa.

rakennuttamisen tehtäväluettelo

Rakennuttamistehtävät on tehtäväluettelossa ryhmitelty toiminnallisiksi kokonaisuuksiksi talonrakennushanketta ajatellen. Tehtäväluettelon avulla määritellään rakennuttajan ja toimeksiantajan tehtävät rakennuttamistoimeksiannossa.(RAP)

rakennuttaja

Rakennuttaja on organisaatio tai henkilö, jonka tehtäväksi rakennuttaminen on annettu. Rakennuttaja johtaa toimeksiannossa määritellyin valtuuksin rakennushanketta. Hän edustaa toimeksiantajaa suunnittelijoihin, urakoitsijoihin ja muihin rakentamisen osapuoliin päin. Rakennuttaminen voidaan tehdä kokonaan tai osittain toimeksiantajan omilla rakennuttajaresursseilla tai teettää ulkopuolisia rakennuttajapalveluita (rakennuttajakonsultti). käyttäen.

tarjoushintaindeksi (THI)

Urakkatarjoushintatason muutosta mittaava indeksi, joka lasketaan vertaamalla urakakkatarjousten hintatasoa vertailuhintaan. Pääkaupunkiseudulla indeksiä ylläpitää Rapal Oy. Perustaso 1/1992=100.

tarveselvitys

Tarveselvitys on hankeprosessin ensimmäinen vaihe. Tarveselvityksessä perustellaan hankkeen tarpeellisuus. Mitkä ovat ne toiminnassa tapahtuvat muutokset joiden vuoksi hanke/tilat tarvitaan. Mikä on tilojen laajuus, tilojen erityisvaatimukset, laatutavoitteet, alustavat rakentamiskustannukset jne.

Tarveselvityksen tekemisestä vastaa käyttäjähallintokunta. Tilakeskuksen hankkeissa käyttäjähallintokunta tekee ensin toiminnallisen selvityksen jonka jälkeen tilakeskus tekee yhdessä käyttäjähallintokunnan kanssa toteuttamisvaihtoehtojen selvityksen. Jos on kyse pääasiassa rakennus- ja talotekniikan peruskorjauksesta, tarveselvityksen tekee tilakeskus. Tilakeskus tekee alustavat vuokralaskelmat.

Tarveselvitys on tehtävä kaikista **yli 200 000 euron (alv=0)** uudis-, lisärakennus- ja toiminnallisista muutoshankkeista.

Tarveselvityksen hyväksyy käyttäjähallintokunta. Syntyy **tarvepäätös.**

tilaaja / toimeksiantaja

Tilaaja / toimeksiantaja vastaa kiinteistöjohtamisen tuottamien tai käytön vaatimien investointien toimeenpanosta. Tilaajana toimii tilakeskus, joka käynnistää hankkeen, käyttää ratkaisevaa päätösvaltaa ja vastaa hankkeesta ja sen rahoituksesta. Tilakeskus tulee yhtenä osapuolena huolehtia myös rakennuksen elinkaaritaloudesta. Tilaaja/toimeksiantaja voi olla myös käyttäjähallintokunta kuten liikuntavirasto (erikoistilahankkeet) tai liikelaitos, esim. energialaitos.

tilahallinto

Tilojen omistamisen, hankinnan, vuokrauksen ja käytön ohjauksen muodostama kokonaisuus, joka 1.1.2006 alkaen on Helsingissä keskitetty kiinteistöviraston tilakeskukseen.(pl. pelastuslaitoksen ja liikuntaviraston sekä Korkeasaaren eläintarhan erikoistilahankkeet)

toteutussuunnittelu

Toteutussuunnittelussa laaditaan tarpeelliset suunnitelmat ja asiakirjat jotta kohteen määrät, työtavat ja laatutaso voidaan määritellä toteutuskustannusten laskemisen edellyttämällä tarkkuudella. Hankkeen rakentaminen tapahtuu toteutussuunnitelmien mukaan.

vertailuhinta (LKA ja TKA)

Suunnittelun aikana suunnitelman kalleutta mittaava laskelma, joka tehdään luonnos- ja toteutussuunnitelmista rakennusosa-arviona samassa hintatasossa kuin hankepäätöksen enimmäishinta on laskettu.

yhteishanke

Usean käyttäjähallintokunnan tai omistajan yhteinen tilahanke. Esimerkiksi koulu, jonka yhteydessä on lasten päiväkoti, nuorisotila tms. Kaupungin ohella osapuolia voivat olla kaupungin omistamat yhtiöt tai kokonaan ulkopuoliset (esim. seurakunta).

yleissuunnittelu

Yhteisnimitys tarveselvitykselle ja hankesuunnittelulle.

ylläpitopalvelut

Tilojen ylläpidossa tarvittava palvelukokonaisuus.

LIITE 2. HANKESUUNNITELMAN SISÄLTÖ

Hankesuunnitelman alkuun liitetään lyhyt noin sivun mittainen yhteenveto, josta ilmenee hankkeen tunniste- sijainti- ja laajuustiedot, lyhyt kuvaus ja perustelu hankkeesta, kustannusarvio, aikataulutavoite ja päätösehdotus.

1. Lähtökohtien (ml. tarveselvityksen) tarkistaminen

Tuodaan esille ne näkökohdat, joiden mukaan hanke on tarpeellinen eli olemassa oleva tilanne mahdollisine epäkohtineen ja toiminnan tuleva kehittämistarve. Perustana esim. väestösuunnitteet, oppilaspaikkaennusteet, palvelujen lisääntyvä kysyntä, lainsäädännön muutokset jne.

Kuvataan lyhyesti muut esillä olleet vaihtoehtoiset tavat hoitaa ko. palvelu. Pääpaino tulee kuitenkin asettaa valitun ratkaisuvaihtoehdon ja sen mitoituksen kuvaamiselle.

Peruskorjauksissa perustellaan korjauksen tarve ja ajankohta ja selvitetään sen laajuus ja kannattavuus.

2. Hankkeen toiminnan kuvaus, laajuus ja tilaohjelma

Kuvataan rakennukseen tuleva toiminta riittävän yksityiskohtaisesti. Tilantarve lasketaan toiminnallisen suunnittelun ja sen yhteydessä saatujen käyttösuoritteiden ja toimialakohtaisten ohjeiden, suositusten ja aikaisemman kokemuksen perusteella. Lopputuloksena on tilaohjelma, josta ilmenee hankkeen hyötyala (hym2). Hankkeen kokonaislaajuus on aina ilmoitettava bruttoalana (br-m2). Hanke voidaan esittää toteutettavaksi myös vaiheittain, jos se on toiminnan kannalta perusteltua.

3. Hankkeen sijainti

Hankkeen sijaintipaikka tulee hankesuunnitelmassa olla selvitettynä. Suunnitelma voi kyllä sisältää sijaintivaihtoehtojen vertailun, johon sijaintiehdotus perustuu. Sijaintipaikka on perusteltava ko. toiminnan kannalta. Samoin tulee selvittää sijaintipaikkaan liittyvät palvelujen käyttäjien kannalta tärkeät asiat kuten liikenneyhteydet (joukko/ajoneuvo/kevyt), pysäköintiratkaisu, muiden palvelujen läheisyys jne. Samoin selvitetään kunnallistekniset liitännät, kaavatilanne ja muut tontin rakentamisvalmiuteen vaikuttavat tekijät.

4. Hankkeen rakennuspaikka ja sen rakentamiskelpoisuus

Laaditaan alustava tontin käyttösuunnitelma. Perustamisolosuhteet kuvataan ja milloin perustamisolosuhteet ovat joko ongelmalliset tai riittävää tietoa ei ole, tehdään alustava pohjatutkimus. Selvitetään tontin rakentamiskelpoiseksi saattamiseksi tarvittavat toimenpiteet (johto- ja kaapelisiirrot, esirakentaminen, saastuneen maan puhdistus yms.). Samoin selvitetään mahdolliset muut rakennuspaikan käyt-

töä rajoittavat seikat, kuten tontin omistussuhteet, hankinta- ja luovutusehdot, kaavamääräykset jne. Tarvittaessa tutkitaan tontin alustavia massoittelu- ja tilaratkaisuja.

5. Hankkeen laatutaso

Selvitetään hankkeen toiminnallinen ja tekninen laatutaso. Oleellista on, että selvityksestä ilmenee, miten kohteen laatu suhtautuu aiempiin vastaaviin hankkeisiin tai ns. normaalitasoon. Apuna voidaan käyttää arviointiin kehitettyjä tekniikoita, esim. Kahri/Kiiras. Laatu voidaan jakaa esim. käytettävyyteen, koettavuuteen, tekniseen laatuun, varustetasoon sekä viimeistelytasoon. Esitetään tilojen tulevan käytön rakenteille ja laitteistoille asettamat erityiset laatuvaatimukset. Jos tavanomaisesta laatutasosta on poikettu, poikkeamat on aina perusteltava. Poikkeamien kustannusvaikutukset esitetään kustannusennusteessa.

Peruskorjauskohteissa on tehtävä aina nykytilanteen kartoitus kuntoarvioineen sekä selvitettävä olemassa olevat tekniset järjestelmät ja niiden kunto. Tarvittaessa on tehtävä tarkempia kuntotutkimuksia ja rakenteiden aukaisuja.

Korjaustoimenpiteet on syytä käydä läpi erikseen rakennusteknillisten, LVI-ja sähkötöiden osalta ja ne edelleen rakennusosittain (runko, ulkoseinät, ikkunat ovet, väliseinät, pintarakenteet jne.)

Laatutason konkretisoimiseksi voidaan käyttää viitekohteita, mallityöselityksiä, ohjeellisia materiaali- ja varusteluetteloita, viimeistelytason sanallista kuvausta jne.

Kestävän kehityksen periaatteet tulee ottaa huomioon mm. rakennuksen sijoittelussa tontille sekä erityisesti rakennuksen LVIS- ja jätehuoltoratkaisuissa sekä materiaali- ym. valintoja tehtäessä. Rakennuksen muuntojoustavuudelle voidaan asettaa tavoitteet. Onko hankkeen suunnittelussa otettava huomioon uuskäyttömahdollisuus eli ns. toisen sukupolven muunneltavuus?

6. Kustannukset

Kustannusten arvioinnin tulee pääsääntöisesti perustua huonetilapohjaiseen ns**.** enimmäishintamenettelyyn.

Enimmäishinta koostuu tilaohjelman mukaisesta tavoitehinnasta ja ohjelma- ja olosuhdetekijöiden sekä mm. asemakaavamääräysten aiheuttamista lisäkustannuksista. Enimmäishintalaskelma tehdään laadinta-ajankohdan hintatasossa. Hinnat tulee ilmoittaa sekä arvonlisäverollisina että verottomina.

Tarvittaessa, varsinkin vaikeissa korjauskohteissa, hankkeen suunnittelua viedään ehdotus- tai luonnospiirustustasolle, jonka jälkeen kustannukset lasketaan rakennusosa-arviomenettelyä käyttäen.

Suurissa (**yli 5 milj. euron**) hankkeissa määritetään tavoitteelliset elinkaarikustannukset (LCC, Life Cycle Cost).

Selvitetään kiinteiden kalusteiden ja laitteiden ja toisaalta irtokalusteiden ja laitehankintojen välinen rajaus. Hankesuunnitelman kustannuksiin sisällytetään urakoiden yhteydessä hankittavat kiinteät kalusteet, mutta ei käyttäjähallintokuntien hankkeessa tarvitsemia kalusto- ja laitehankintoja, joiden kustannukset selvitetään ja budjetoidaan erikseen. Yhteishankkeissa kalusto- ja laitehankinnat on eriteltävä hallintokunnittain**.**

Perusparannuksissa ja -korjauksissa on korjaushinnan lähtökohtana tiloiltaan vastaava uudishanke, tilakohtainen korjausaste ja muiden korjaustoimenpiteiden määrittely. Korjausasteen noustessa yli 70 %:n, on harkittava korjaukselle muita vaihtoehtoja.

Mikäli hanke sisältää sekä laajennuksen että peruskorjauksen, kustannukset on eriteltävä vastaavasti.

Kustannukset ilmoitetaan sekä bruttoalaa (e/brm2) että huoneistoalaa (e/htm2) kohti.

Hankesuunnitelmassa tehdään päätös siitä, varaudutaanko hankkeessa ja millä summalla taidehankintoihin. Käytäntönä on ollut, että taidehankintoihin varataan 1 % rakennuskustannuksista Khn päätöksen § 1236/ 10.6.1991 mukaisesti.

7. Aikataulu

Laaditaan hankkeen alustava toteuttamisaikataulu taloussuunnitelman ajoituksen pohjalta. Samalla selvitetään, mikä määrää aikataulun ja miten sitova tai joustava valmistumisajankohta on. Oleellinen poikkeama taloussuunnitelman aikataulusta on perusteltava. Aikataulu esitetään graafisena. Aikataulussa tulee näyttää eri suunnitteluvaiheet ja niiden edellyttämät Kvsto/Khs-päätökset ja käsittelyille varatut ajat. Jos tarvitaan asemakaavan muutos, sen vaikutus tulee näyttää aikataulussa. Mikäli rakentaminen halutaan toteuttaa vaiheittain, vaiheistus on näytettävä aikataulussa.

8. Rahoitussuunnitelma

Kustannusennusteen pohjalta laaditaan hankkeen rahoitussuunnitelma eli selvitetään miten hankkeen rahoitus aiotaan järjestää ja miten rahoitus jakaantuu eri vuosille. Samoin todetaan hankkeen rahoitus taloussuunnitelmassa. Jos hankkeelle on jo budjetoitu varoja, ne mainitaan. Samoin mainitaan hankkeen mahdolliset ulkopuoliset rahoittajat ja valtionosuuden mahdollisuus.

9. Käyttötalous ja henkilöstö

Esitetään hankkeen toteuttamisen vaikutukset käyttäjähallintokunnan/hallintokuntien henkilöstöön ja käyttökustannuksiin. Eritellään toiminnan käynnistämiskustannukset.

Kiinteistöviraston tilakeskus perii hallintokunnan tiloista tila- ja talokohtaista vuokraa, joka muodostuu pääomavuokrasta ja ylläpitovuokrasta.

Pääomavuokra määräytyy sekä rakennuksen/toimitilan teknisen arvon että investointikustannusten perusteella. Pääomavuokra sisältää pääoman koron (nettotuottovaatimus), poiston ja tontin vuokran.

Valtionosuudesta ei peritä pääoman korkoa. Valtionosuus katsotaan ulkopuoliseksi rahoitukseksi kaupungin palvelutoiminnalle.

Poistojen osuus määritetään yleensä 30 vuoden tasapoiston perusteella. Nettotuottotavoite riippuu rakennuksen käyttötarkoituksesta ja vaihtelee välillä 0 – 6 %. Palvelutilojen nettotuottotavoite on 3 %. Hankesuunnitelmassa vahvistetaan hankkeen tuottotavoite ja sen mukainen pääomavuokran määrä.

Ylläpitovuokra määritetään tilakeskuksen ylläpitovastuulla olevissa kohteissa keskimääräisesti, tilatyypeittäin kiinteistön pääkäyttötarkoituksen mukaan. Tilatyyppejä ovat esim. terveysasemat, sairaalat, koulut, päiväkodit, virastotalot ja monitoimitalot. Vuosittain seurataan kunkin tilatyypin keskimääräisiä toteutuneita ylläpitokustannuksia euroa/htm². Uusia vuokrasopimuksia tehtäessä käytetään edellisten vuosien toteutuneita kustannuksia. Ylläpitovuokran taso arvioidaan tarkistuslaskelman perusteella n. 3-5 vuoden välein. Vuokra vastaa hankesuunnitelman tekohetken vuokratasoa.

Ylläpitovuokralla katetaan ylläpitomenot, kuten lämmitys-, vesi- ja jätevesi-, jätehuolto-, kiinteistöhuolto-, kunnossapito-, isännöinti- ja kiinteistösähkökustannukset.

Pääperiaate on, että tilan **käyttäjähallintokunta**/ käyttäjä tekee sähkösopimuksen ja maksaa käyttäjäsähkön.

10. Kiinteistön käyttötalous

Hankesuunnitelman osana tehdään selvitys kohteen elinkaaritaloudesta. Elinkaaritaloudessa esitetään hankkeen keskimääräiset pääomakulut**,** korjauskustannusten kehittyminen, tontinvuokra ja hoitokulut.

Rakennuksen kulumisen kustannukset esitetään suunnitellun poistoajan mukaisina keskimääräisinä poistoina, ottaen huomioon käytettävät rakennusmateriaalit, ennakoitu käyttötarkoituksen mukainen käyttöaika sekä tilojen muunneltavuus. Poistojen osuus määritetään yleensä 30 vuoden tasapoiston perusteella.

Pääomavuokra sisältää nettotuottotavoitteen mukaisen pääoman koron. Kaupungin käytössä olevat toimitilat on salkutettu nettotuottotavoitteen mukaan 9 luokkaan.

Toimisto ja liiketilat kuuluvat ryhmään (salkkuun) 1, jonka tuottotavoite on 3-6 %. Normaalit kaupungin toimitilat kuuluvat salkkuun 2, jonka tuottotavoite on 3 %. Kulttuurihistorialliset rakennukset (Sr) kuuluvat salkkuun 3, jonka tuottotavoite on 0-3 %. Elinkaaritaloutta laskettaessa tuottotavoite lasketaan rakennusinvestoinnille lisättynä peruskorjauskohteissa vanhan rakennuksen arvolla ennen peruskorjausta.

Tontinvuokrana käytetään todellista kohteen tontinvuokraa alkuhetkellä. Hoitokuluiksi arvioidaan valmistumisvaiheen hoitokustannukset.

Tilakeskuksen ja hallintokunnan kiinteistöön liittyvien tehtävien vastuunjaosta sovitaan vuokrasopimuksessa. Pääperiaate on, että tilakeskus vastaa kiinteistöön liittyvistä ylläpitotehtävistä ja sopimuksista ja vuokralainen vastaa toimintaan liittyvistä järjestelmistä. (mm. henkilöturva-, rikosilmoitus-, atk-järjestelmät.)

11. Toteutus- ja ylläpitovastuut

Selvitetään tilanhankintatapa ts. onko kyseessä rakennuttaminen, osto tai vuokrahanke. Todetaan hankkeen ylläpitäjähallintokunta.

12 Muut tarvittavat selvitykset

Selvitetään mahdolliset valtionosuudet ja se, miten hanke on valtion suunnitelmissa. Samoin selvitetään valtionosuuksien edellyttämät kaupungin toimenpiteet.

EU - hankkeissa todetaan siitä aiheutuvat toimenpiteet ja selvitetään mm. mahdollinen EU-rahoitus.

13. Yhteenveto ja päätösehdotus

Hankesuunnitelman alkuun liitetään lyhyt noin sivun mittainen yhteenveto, josta ilmenee hankkeen tunniste- sijainti- ja laajuustiedot, lyhyt kuvaus ja perustelu hankkeesta, kustannusarvio, aikataulutavoite ja päätösehdotus.

14. Väistötilojen tarve ja käyttäjien toimintaolosuhteitten turvaaminen muutos- ja korjaustöissä (Khn erillinen ohje 10.5.1999)

Hankesuunnitteluvaiheessa tulee lopullisesti ratkaista, onnistuuko rakennuksen käytön ja korjaustöiden limittäminen vai muuttavatko käyttäjät pois rakennuksesta korjaustöiden ajaksi.

Mikäli käyttäjähallintokunta ei laadi itse hankesuunnitelmaa, tulee hankesuunnitelman laatijan kuulla riittävästi käyttäjää, jotta rakennuksen korjaustöiden aikaiseen mahdolliseen käyttöön liittyvät asiat tulevat riittävästi ja oikealla sekä käyttäjien tarpeiden mukaisella tavalla huomioonotetuiksi.

Mikäli käyttäjät jäävät korjattavaan rakennukseen, tulee siitä aiheutuvat lisätoimenpiteet selvittää riittävän laajasti ja perusteellisesti, ja ko. lisätoimenpiteistä aiheutuvat kustannukset tulee ottaa huomioon hankkeen kustannuspuitetta määritettäessä. Hankkeen vaiheistus (missä järjestyksessä ja minkä suuruisissa osissa rakennustyötä suoritetaan) tulee myös alustavasti suunnitella ja arvioida sen vaikutukset hankkeen aikatauluun ja kustannuksiin (muutot, niistä aiheutuvat toimenpiteet ja niihin kuluva aika).

Mikäli käyttäjät eivät voi jäädä rakennukseen, tulee hankesuunnitelmassa selvittää tarvittavien väliaikaistilojen järjestäminen. Hankesuunnitelmassa tulee myös ottaa kantaa väistötiloista aiheutuvien kustannusten perimiseen hallintokunnalta, mikäli tilakeskus järjestää väistötilat. Peruskorjauksen vuoksi tyhjennetyistä tiloista ei peritä vuokraa. Tilakeskuksen väistötiloista perimän vuokran tulisi olla enintään sama kuin peruskorjauksen kohteena olevista tiloista peritty vuokra. Mahdollisesti tämän tason ylittävä väistötilakustannus voidaan periä peruskorjauksen jälkeisen vuokran yhteydessä.

LIITE 3. VALMIIN VUOKRATILAN HANKINTA / PÄÄTÖSRAJAN LASKEMINEN

Hankittavan tilan arvonlisäverottomasta vuokrasta vähennetään ensin ylläpitomenojen osuus tai sen oletusarvo, 4 euroa/m2,kk. Sen jälkeen lasketaan pääomavuokran nykyarvo sovitulla vuokra-ajalla sekä 5 % laskentakorolla. Näin saatua pääomavuokran nykyarvoa verrataan päätöksentekorajoihin (1 milj. euroa ja 5 milj. euroa) ja tilan hankinnasta päätetään sen mukaisesti lautakunnassa, johtokunnassa, kaupunginhallituksessa tai valtuustossa.

Vuokrasopimuksissa on pyrittävä kaupungin kannalta edulliseen vuokra-aikaan. Vuokrasopimuksen tekee tilakeskus lukuun ottamatta liikelaitosten vuokrauksia. (25.10.2010)

Taulukoissa 1 ja 2 on näytetty esimerkinomaisesti, mitkä päätöksentekorajoja vastaavat tilakoot olisivat taulukoiden mukaisilla vuokrilla ja vuokra-ajoilla 5 % korolla laskettuna.

		vuokra-aika				
		5 vuotta	10 vuotta	15 vuotta	20 vuotta	25 vuotta
		hankittavan tilan koko (m2)				
	10	9 625	5 396	4 013	3 342	2 954
pääoma-	12	8 021	4 497	3 344	2 785	2 462
vuokra	14	6 875	3 854	2 866	2 387	2 110
euroa/m2,kk	16	6 016	3 372	2 508	2 089	1 846
(alv=0)	18	5 347	2 998	2 229	1 856	1 641
	20	4 813	2 698	2 006	1 671	1 477
	22	4 375	2 453	1 824	1 519	1 343
	24	4 010	2 248	1 672	1 392	1 231
	26	3 702	2 075	1 543	1 285	1 136

Taulukko 1. Nykyarvoltaan 5 milj. euron vuokratilan koko (m2).

		vuokra-aika				
		5 vuotta	10 vuotta	15 vuotta	20 vuotta	25 vuotta
		hankittavan tilan koko (m2)				
	10	1 925	1 079	803	668	591
pääoma-	12	1 604	899	669	557	492
vuokra	14	1 375	771	573	477	422
euroa/m2,kk	16	1 203	674	502	418	369
(alv=0)	18	1 069	600	446	371	328
	20	963	540	401	334	295
	22	875	491	365	304	269
	24	802	450	334	278	246
	26	740	415	309	257	227

Taulukko 2. Nykyarvoltaan 1,0 milj. euron vuokratilan koko (m2)

Kun pääomavuokra on 14 euroa /m2,kk ja vuokra-aika 10 vuotta, Khs päättää enintään 3 854 m2:n tilan vuokrauksesta. Kiinteistölautakun-

nan (ja muiden vuokraukseen oikeutettujen) päätösvalta ulottuu 771 m2 tilan vuokraukseen. (25.10.2010)

Talous- ja suunnittelukeskukselta saa excel-laskurin, joka laskee vuokran pääoma-arvon.