

# Järvenpään kaupungin talonrakennushankkeet

## Hankeohje

Talousjaosto 28.10.2021

Kaupunginhallitus

Kaupunginvaltuusto

## Yleistä

Tämä Järvenpään kaupungin talonrakennushankkeiden hankeohje on rakennusalan yleisen hankeprosessin mukainen, jonka runkona on RT 10-11284:n esitys talonrakennushankkeen johtamisen ja rakennuttamisen tehtäväluettelosta. Lisäksi hankkeissa edellytetään noudatettavan tai sovellettavan Rakennusurakan yleiset sopimusehdot YSE 1998 -asiakirjaa, RT 16-10660.

Hankeohjetta sovelletaan talonrakennushankkeisiin, joiden kokonaiskustannusten arvioidaan ylittävän 500 000 € (alv 0 %). Tätä pienemmät hankkeet valmistellaan Kiinteistöallianssin piirissä osana **Kiinteistöjohtamisen, huollon ja kunnossapidon sopimusta** ja rahoitetaan **Tilakannan arvon säilyttämisen** sekä **Toiminnallisten muutosten sopimusten** investointimäärärahoista. Pienempää hanketta valmisteltaessa noudatetaan soveltuvin osin tämän ohjeen periaatteita. Tämän hankeohjeen lisäksi noudatetaan voimassa olevia hankintaohjeita ja -lakeja.

Tämä hankeohje soveltuu kaikkiin toteutusmuotoihin, joskin ns. perinteisiin toteutusmuotoihin kuten pääurakka - sivu-urakat, parhaiten. Jossain toteutusmuodoissa, esimerkiksi projektinjohtourakoinnissa voidaan tarvita lisäkäsittelyitä. Hankkeessa tehtävien toimielinpäätösten järjestys ja sisältö on tällaisessa tapauksessa myös organisoitava erillisen, toimielimissä hyväksyttävän suunnitelman mukaan.

Hankeohjeen tarkoituksena on selkiyttää valmistelun ja päätöksenteon vaiheita ja eri osapuolten roolitusta. Luottamushenkilöt keskittyvät prosessiin kuuluvien välttämättömien päätösten lisäksi yleistasoisten arvovalintojen ja linjauspäätösten tekemiseen kaupungin strategian suunnassa. Viranhaltijoiden tehtävänä on asioiden valmistelu sekä operatiivinen hankkeiden toimeenpano päätösten mukaisesti Kiinteistöallianssissa. Hankeohje on sekä tekstin että kaavioiden osalta jaoteltu luottamushenkilöiden ja viranhaltijoiden tehtäviin kussakin hankevaiheessa.

## Talonrakennushankkeen päävaiheet

Järvenpään kaupunki talonrakennushankkeita koskeva prosessi jakaantuu seuraaviin rakennusosalalla yleisesti käytetyn terminologian mukaisiin päävaiheisiin (kestot ohjeellisia ja hankekohtaisia, luottamuselinten päätökset **lihavoitu**):

<u>Hankkeen päävaiheet</u>		<u>Päätökset</u>
Tarveselvitys (kesto 2-5 kk)	→	<b>hankesuunnittelupäätös</b>
Hankesuunnittelu (kesto 3-6 kk)	→	<b>investointipäätös</b>
Rakennussuunnittelu (kesto 6-15 kk)	→	<b>rakentamispäätös (urakkasopimus)</b>
Rakentaminen (kesto 6-24 kk)	→	vastaanottopäätös
Käyttöönotto (kesto 3-6 kk)	→	takuutarkastus

## Hankeohjausryhmä ja projektiryhmät

### Hankeohjausryhmä

- on osa Kiinteistöallianssia
- ohjaa investointiohjelman erillishankkeiden ts. laajojen peruskorjaus- ja perusparannushankkeiden sekä uudishankkeiden toteutusta hankebudjettien puitteissa
- nimeää erillishankkeelle projektiryhmän ja vahvistaa projektipäällikön

- varmistaa hankkeiden asianmukaisen päätöskäsittelyn
- seuraa, että hankevalmistelu etenee sidonnaisuudet huomioiden esim. kaavoitus, kunnallistekniikka, väistöt, purut
- ohjaa hankkeiden projektiryhmien toimintaa

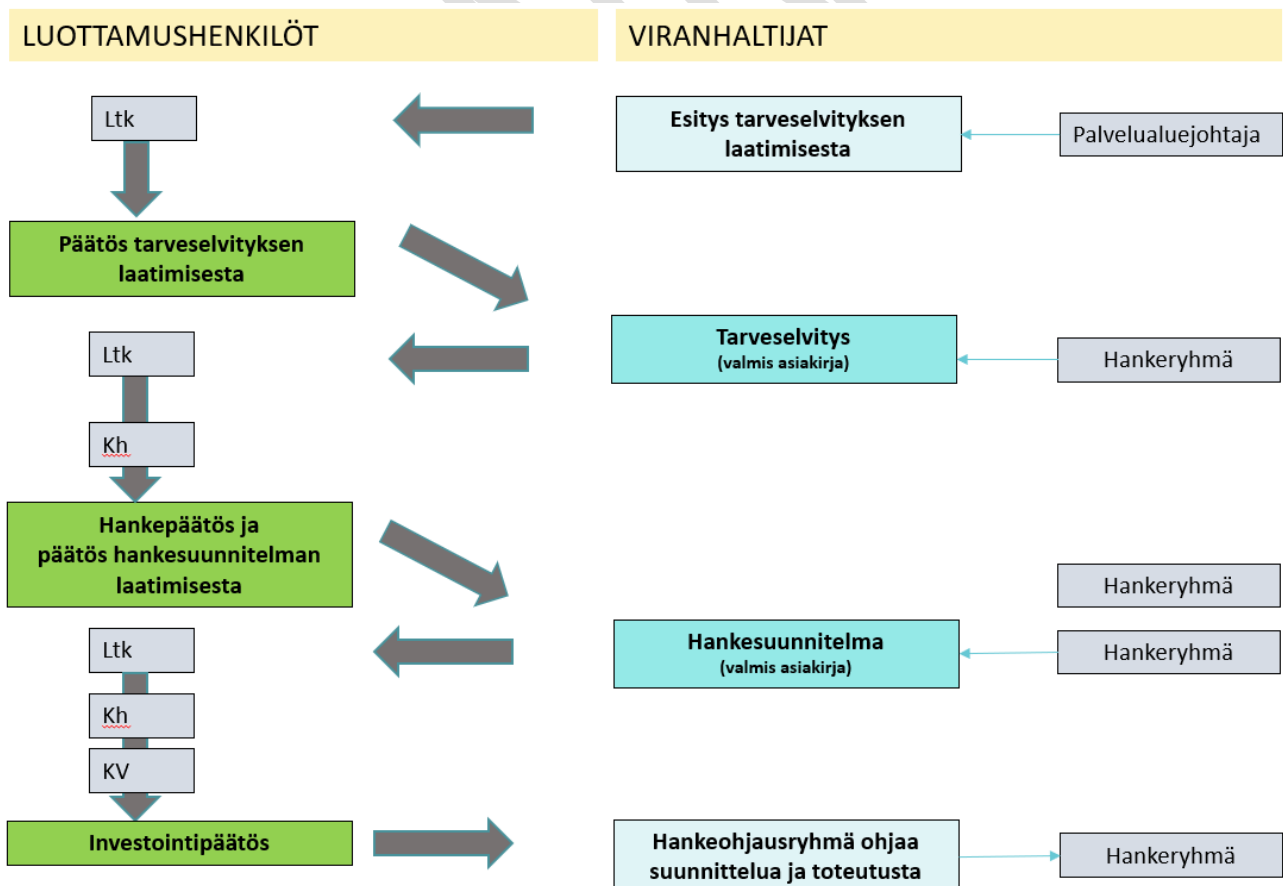
Kullekin hankkeelle perustetaan oma projektiryhmä, kun päätös tarveselvityksen laatimisesta on tehty. Projektiryhmä toimii koko hankkeen ajan eli tarveselvityksestä käyttövaiheen alkuun. Mestaritoiminta nimeää hankkeelle projektipäällikön, toimii tilaajan edustajana ja hyväksyy kaikki hankkeiden hankinnat, joko Kaupunginhallituksen valtuutuksella tai Valtuuston 10.11.2014 § 64 hyväksymän Kiinteistöallianssi-sopimuksen mukaisesti tuo ne päätettäväksi Allianssin johtoryhmään.

### Projektiryhmä

- vastaa hankevalmistelusta tämän hankeohjeen mukaisesti
- vastaa hankkeen suunnittelusta, toteutuksesta ja käyttäjäosallistamisesta
- raportoi suunnittelun, hankintojen, purkutöiden, rakentamisen ja käyttöönoton etenemisestä sekä budjetista ohjausryhmälle

### Hankeprosessi tiivistettynä

Seuraava kaavio kuvaa talonrakennuksen hankeprosessia tarveselvityksestä investointipäätökseen. Prosessi jakautuu selkeästi luottamushenkilöiden ja viranhaltijoiden tehtäviin.



## Hankeprosessi

### 1. Esitys tarveselvityksen tekemisestä

**Tehtäväkokonaisuus:** Tarveselvityksessä perustellaan tilahankinnan tarpeellisuus tai olemassa olevan tilan muutostarve, kuvataan alustavasti tarvittavat tilat ja niille asetettavat vaatimukset, tutkitaan vaihtoehtoiset käyttömahdollisuudet (ml. toiminnan sopeuttaminen käytettävissä oleviin tiloihin) sekä arvioidaan eri ratkaisujen edullisuus.

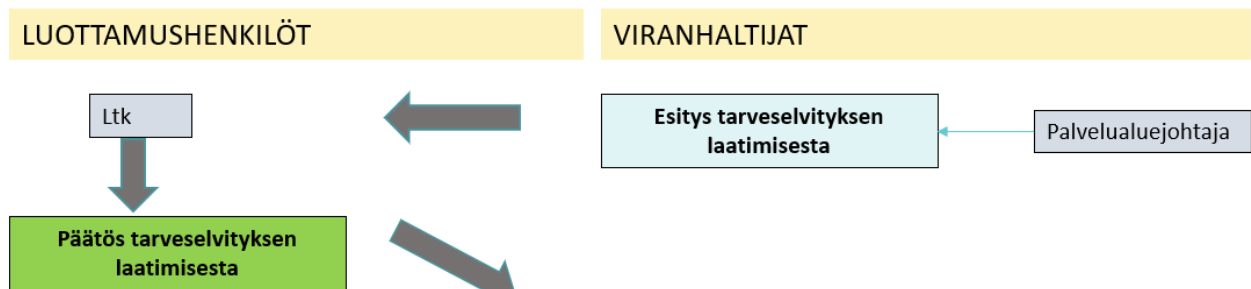
Alustava tarveselvitys on tehty jo palveluverkkosuunnitelmaa varten. Varsinainen hankekohtainen tarveselvitys tulee tehdä viimeistään 3 vuotta ennen hankkeen suunniteltua aloitusajankohtaa.

#### Viranhaltijat:

- Palvelualuejohtaja (tai yleisemmin toimielimen esittelijä) tekee palvelualueen lautakunnalle esityksen tarveselvityksestä.

#### Luottamushenkilöt

- Palvelualuelautakunta hyväksyy tarveselvityksen tehtäväksi



## 2. Tarveselvitys

**Tehtäväkokonaisuus:** Lähtökohtana on kaupunginvaltuuston hyväksymät asiakirjat, kuten palveluverkkosuunnitelma ja investointiohjelma sekä palvelualueen näkemys pitkän aikavälin tavoitteista ja palvelun tuottamistavoista (palveluohjelmasta).

Peruskorjaushankkeiden tarveselvitysehdotuksiin liitetään kuntotutkimus tai kuntoselvitys, mikäli sellainen on tarjolla. On huomattava, että käyttäjiä on yleensä useilla palvelualueilla. Erityistä huomiota tulee kiinnittää kaikkien hankkeeseen liittyvien palvelualueiden asiantuntemuksen hyödyntämiseen.

### Viranhaltijat:

- Projektiryhmä valmistelee palveluverkkosuunnitelmaan/investointiohjelmaan perustuvan tarveselvityksen. Työn apuna voidaan käyttää konsulttia.
- Palvelualueen edustajat valmistelevat palvelualueen tarpeisiin liittyvät määrittelyt projektiryhmälle sekä laativat tarveselvityksen rungon. Projektipäällikön tehtävänä on tarkistaa palvelualueen määrittelyjen realistisuus ja toimivuus.
- Projektiryhmä pyytää tarveselvitystä varten tarvittavat lausunnot muilta hankkeeseen liittyviltä tahoilta, esimerkiksi muilta palvelualueilta.
- Projektiryhmä esittelee tarvittaessa valmistelutilannetta palvelualuelautakunnalle iltakoulussa. Tällöin ratkaisuehdotuksista voidaan keskustella periaatetasolla.
- Projektiryhmä valmistelee esittelijän johdolla tarveselvityksen hyväksyttäväksi palvelualuelautakunnalle ja kaupunginhallitukselle.
- Mestaritoiminta vastaa peruskorjaushankkeiden tarveselvitysehdotusten laatimisesta ja tuo ne päätöksentekoon kiinteistöallianssin johtoryhmän kautta palvelualuelautakunnalle / kaupunginhallitukselle.

### Luottamushenkilöt

- Palvelualuelautakunta hyväksyy tarveselvityksen (HallSään § 18 kohta 7)



## Tarveselvityksen keskeinen sisältö

- Tarpeen määrittely
  - toiminnan kuvaus, nykytilanne ja tuleva kehitys
  - nykyiset käyttäjämäärät, ennusteet tulevasta
  - käytössä olevat tilat, niiden käyttöaste ja kunto
  - toiminnan muutokset, toiminnan tarkoituksenmukainen järjestäminen
  - seuraukset, mikäli hanke viivästyy tai jää toteutumatta
  - hankkeen kiireellisyys
- Tavoitteiden asettelu
  - tarvittavien tilojen arvioitu määrä ja tarkoituksenmukaisin sijainti
  - tilojen suunniteltu käyttöikä
  - arvioidut henkilöstöresurssit ja kokonaiskustannukset
  - vaihtoehtoiset palveluntuotantotavat
  - tilojen käytön joustavuus, mahdollinen yhteiskäyttöisyys ja käyttöasteen optimointi
- Tilanhankintavaihtoehdot ja vaihtoehtojen alustava vertailu
  - oma/kumppanuushanke (esim. kuntien välinen)
  - osto
  - vuokraus
  - muu rahoitusmalli
  - korjaus
  - uudisrakentaminen
- Rakennuspaikat ml. asemakaavan ja rakennusluvan reunaehdot
- Taloteknisten järjestelmien tavoitteet
- Mahdollisuudet valtionosuuksien saamiseksi
- Alustavat kustannusselvitykset (laskentahetken hintataso riittää, ellei ole erityisiä syitä arvioida muiden ajankohtien hintatasoja)
- Ennakkovaikutusten arviointi
- Tavoiteaikataulu

Tarveselvityksessä tulee kiinnittää erityistä huomioita vaihtoehtoisiin palveluntuotantotapoihin ja tilanhankintamalleihin ja yhteiskäyttöisyyteen.

### 3. Hankepäättös ja päätös hankesuunnitelman laatisesta

**Tehtäväkokonaisuus:** Hankepäättös perustuu hyväksyttyn tarveselvitykseen ja investointiohjelmaan

#### Viranhaltijat:

- Projektiryhmä valmistelee tarveselvityksen hyväksyttämisen yhteydessä esityksen hankepäättöksestä sekä hankesuunnitelman laatisesta.

#### Luottamushenkilöt

- Kaupunginhallitus tekee hankepäättöksestä sekä määrää hankesuunnitelman laatisen aloitettavaksi (HallSään taloudellinen toimivalta, kohta 5)



## 4. Hankesuunnitelma

**Tehtäväkokonaisuus:** Hankesuunnittelussa asetetaan rakennushankkeelle täsmälliset laajuutta, toimivuutta, laatua, kustannuksia, ajoitusta ja ylläpitoa koskevat tavoitteet. Hankesuunnittelun tuloksena syntyy hankesuunnitelma, joka muodostuu projektiohjelmasta (sis. läpiviennin tavoitteet ja menettelyt) ja hankeohjelmasta (sis. rakentamismahdollisuudet, lupatiedot, tilaohjelma). Valmisteluun kuuluu tarvittavien selvitysten teettäminen ja toteutusmuodon alustava määrittäminen.

Hankesuunnitelmaan saattaa liittyä erilaisia toteutusvaihtoehtojen vertailuja eli vaihtoehtotarkasteluja. Hankesuunnitelman tulee olla valmis vähintään vuosi ennen hankkeen rakentamista.

Hankkeen tavoitehintaa lasketaan tilaohjelman, siitä laaditun viitesuunnitelman ja laatutasomääritysten (rakennustapaselostus) sekä muiden erityissuunnitelmien (mm. alustavat pohjatutkimukset, kuntokartoitukset, elinkaari/energia-analyysit yms.) pohjalta.

Yli kolme vuotta vanhojen tarveselvitysten ja hankesuunnitelmien ajanmukaisuus tarkistetaan ennen toteutussuunnittelun aloittamista ja tarvittaessa ne päivitetään sekä hyväksytään kuten edellä.

### Viranhaltijat:

- Projektiryhmä laatii tai laadituttaa hankesuunnitelman konsultilla
- Projektiryhmä pyytää tarvittaessa hanketta koskevia lausuntoja käyttäjien edustajilta ja lautakunnalta
- Projektiryhmä pyytää hankesuunnitelmaa varten tarvittavat lausunnot muilta hankkeeseen liittyviltä tahoilta

### Luottamushenkilöt

- Palvelualuelautakunta hyväksyy hankesuunnitelman taloudellisen toimivaltansa rajoissa (HallSään taloudellinen toimivalta, kohta 5)
- Kaupunginhallitus hyväksyy hankesuunnitelman (HallSään taloudellinen toimivalta, kohta 5)
- Mikäli hankesuunnitelmasta poiketaan, muutoksen hyväksymisestä päätetään hankesuunnitelman hyväksymisprosessin mukaisesti. Vähäiset muutokset hankesuunnitelmaan (vaikutus toteutusaikatauluun alle 6 kk, taloussuunnitelmaan alle 200 000 €, ei merkittäviä toiminnallisia muutoksia) hyväksyy toimivaltainen viranhaltija taloudellisen toimivaltansa rajoissa







- rakennusvalvonnan kaupunkikuvalliset näkökulmat
- pelastuslaitoksen ohjeistukset
- esteettömyysasiat
- Toteuttamisajankohta
  - perustuu hankkeen tarpeellisuuteen ja kiireellisyyteen,
  - huomioitava mahdolliset maa-alueiden hankintaa, kaavoitusta, poikkeamislupaa, työllisyysnäkökohtia ja rahoitusmahdollisuuksia koskevat seikat

LUONNOS

## 5. Investointipäätös

**Tehtäväkokonaisuus:** Investointipäätös määrittää ja myöntää hankkeelle rahoituksen. Hankesuunnitelman hyväksymiskäsittelyn yhteydessä laaditaan hankkeelle rahoitussuunnitelma ja selvitetään hankkeen vaikutukset kaupungin taloussuunnitelmaan, mm:

- Eri rahoitusvaihtoehdot: oma, yksityinen (kumppanuusmallit) tai muu rahoitus kuten erilaiset tuet ja kehittämisavustukset.
- Rahoitussuunnitelmassa otetaan huomioon mahdollinen valtionosuus.

### Viranhaltijat:

- Projektiryhmä valmistelee esityksen investointipäätökseksi
- Projektiryhmä / Talouspalvelut huolehtii valtionosuuden hankkimisesta sekä erilaisten tukien ja avustusten hyödyntämisestä hankkeessa palvelualueiden valmistelun pohjalta.
- Projektiryhmä valmistelee investointipäätöksen osaksi ehdotuksen hankkeen kilpailuttamismuodosta sekä suunnittelun että toteutuksen osalta (kiinnitetään erityistä huomiota kulloisellekin hankkeelle parhaiten soveltuvaan kilpailuttamistapaan).
- Projektiryhmä valmistelee investointipäätöksen osaksi ehdotuksen hankkeen toteutusmuodosta (esim. SR- tai KVR-urakka)

### Luottamushenkilöt

- Kaupunginhallitus tekee investointipäätöksen sekä sijoittaa hankkeen investointiohjelmaan
- Kaupunginvaltuusto tekee lopullisen investointipäätöksen talousarvion hyväksymisen yhteydessä
- Hankkeen ensikertaisen kalustamisen hyväksyy käyttäjäpalvelualueen toimielin tai viranhaltija taloudellisen toimivaltansa rajoissa (HallSään taloudellinen toimivalta, kohta 5)

