



# Palvelutilojen hankeohje

Konsernijaosto 26.6.2023 § 39

Kaupunginhallitus 14.8.2023 § 214

## Sisällysluettelo:

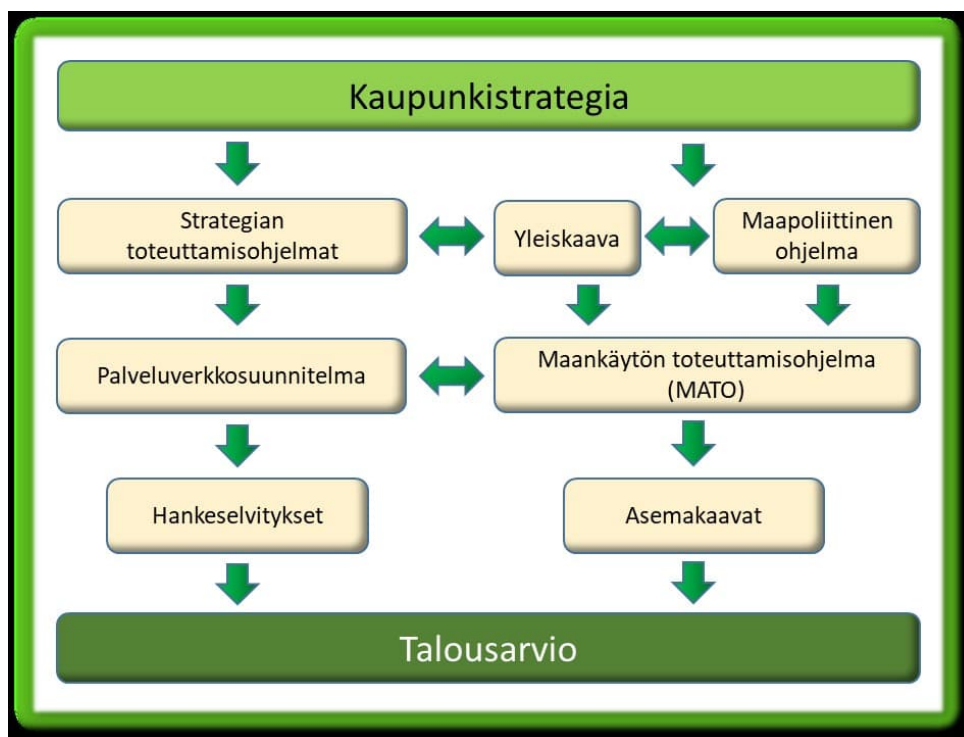
1.	Yleistä.....	2
2.	Soveltamisala.....	3
3.	Hankeselvitysryhmä.....	3
4.	Hankeselvitys.....	3
5.	Toiminnallinen suunnitelma .....	4
6.	Tavoitekustannukset ja rahoitus .....	4
6.1	Tilojen hankkiminen vuokraamalla.....	5
7.	Päätöksenteko ja lausunnot.....	5
8.	Rakennustoimikunta.....	6
9.	Rakennussuunnitelmat.....	6
10.	Ehdotussuunnitelma .....	6
11.	Yleissuunnitelma ja rakennusosa-arvio.....	7
12.	Toteutussuunnittelu .....	7
13.	Rakentamisen valmistelu.....	7
14.	Rakentaminen.....	7
15.	Takuuaika .....	8
16.	Liite 1: Hankemenettelyn toimintakaavio .....	9

## 1. Yleistä

Hankemenettely on tärkeä osa Oulun kaupungin strategista suunnittelujärjestelmää, jolla maankäyttö, toiminnot ja talous sovitaan 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.

Alueellisia palveluverkkosuunnitelmia päivitetään tarpeen mukaan ja ne toimivat hankeselvitysten lähtöaineistoina. Maankäytön toteuttamisohjelmassa täsmennetään tulevilla asemakaavoitettavilla alueilla tarvittavat palvelutilavaraukset.



Kuva 1: Oulun kaupungin strateginen suunnittelujärjestelmä

## 2. Soveltamisala

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

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

## 3. Hankeselvitysryhmä

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

## 4. Hankeselvitys

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

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

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

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

## 5. Toiminnallinen suunnitelma

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 ratkaisussa. 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 kehittyvän toiminnan vaatimuksiin.

## 6. Tavoitekustannukset ja rahoitus

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

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

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

Hankeselvityksessä esitetään tavoitehinnan ohessa määräraha investointiluonteisia irtaimistohankintoja (irt/inv) sekä muuta käyttövarustusta (irt/kt) varten. Irtaimistomäärärahojen (irt/inv ja irt/kt) suuruuden arvioi käyttäjähallintokunta yhdessä konsernipalvelujen ja tilapalveluiden kanssa. Irtaimistomääräraha (irt/inv) sisällytetään käyttäjähallintokunnan investointimäärärahaan. Muun hankeselvityksessä esitetyn käyttövarustuksen (irt/kt) osalta käyttäjähallintokunta varaa käyttömäärärahoihinsa. Rakennusinvestoinnin ja käyttäjähallintokuntien hankintajaot on kirjattu erilliseen rajapintataulukoon, jonka pohjalta laaditaan kustannusjako.

Museo- ja tiedekeskus varaa määrärahan taidehankintoja varten. Taiteen sijoittamisesta sovitaan taiteen tuottajan 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 liikunta-alueet.

RAHOITUS	BUDJETOINTI
Rakennuksen investointi	Taseyksikkö
Irtain investointi (irt/inv)	Käyttäjähallintokunta
Irtain käyttötalous (irt/kt)	Käyttäjähallintokunta
Vuokratkustannus (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 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 30 %:n ja hintaa 70 %:n osuuksilla. Laatuarvioinnissa arvioidaan kilpailuehdotusten toiminnallisuutta kyseiseen palvelukokonaisuuteen. Kaupunkikuvallinen arviointi tapahtuu rakennuslupaprosessin yhteydessä.

Annetut tarjoukset voidaan hylätä, jos pääomavuokran nykyarvoon diskontattu summa ylittää kohteesta laaditun kustannusarvion. Käytettävästä laskentakorosta päättää talous- ja rahoitusjohtaja. Laskentakorossa huomioidaan sijoitusten pitkäaikainen tuotto-odotus, pitkäaikaisten lainojen korot ja rakennuksen omistamisen riskin siirtyminen pois kaupungilta.

## 7. Päätöksenteko ja lausunnot

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

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

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

## 8. Rakennustoimikunta

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

## 9. Rakennussuunnitelmat

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

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

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

## 10. Ehdotussuunnitelma

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

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

## 11. Yleissuunnitelma ja rakennusosa-arvio

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

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

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

## 12. Toteutussuunnittelu

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

Rakennuttaja hankkii rakennusluvan ja muut rakennustyön toteuttamiseen tarvittavat viranomaisluvut.

## 13. Rakentamisen valmistelu

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

## 14. Rakentaminen

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

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



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

## 15. Takuu aika

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

Takuuajana 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 takuuajaiset vakuudet, kun virheet ja puutteet on korjattu.

## 16. Liite 1: Hankemenettelyn toimintakaavio

## HANKEMENETTELYN TOIMINTAKAAVIO

