

Åbo stad	§	Sammanträdet datum	Ärende nr	1
Stadsstyrelsen	63	12.02.2018	16	
Stadsfullmäktige	37	26.02.2018	6	

1826-2018 (00 01 01)

Direktiv för behovsutredning och planering av lokalprojekt

Sammandrag:

Direktiven för behovsutredning och planering av lokalprojekt beskriver hurdan innehållet i behovsutredningen och projektplanen för lokalitetsprojekt ska vara samt principerna, ansvaren och förfaringssätten vid utarbetandet. Föreslås att stadsfullmäktige godkänner anvisningen.

Ssn § 63

Biträdande stadsdirektör Jarkko Virtanen 7.2.2018:

Direktiven för behovsutredning och planering av lokalprojekt beskriver innehållet i behovsutredningen och projektplanen samt principerna, ansvaren och förfaringssätten vid deras utarbetande. Stadsfullmäktige godkände de gällande direktiven för behovsutredning och planering av lokalprojekt 16.6.2014 § 98. Direktiven gäller alla lokalprojekt som genomförs av Åbo stad och i tillämpliga delar inom stadskoncernen.

Stadsstyrelsen behandlade ändringen i verksamhetsmodellen för fastighets- och miljösektorn 13.6.2016 (§ 262) och fattade beslut om riktlinjerna för en fortsatt beredning. I och med ändringen av verksamhetsmodellen fastställdes att direktiven för behovsutredning och planering inom lokalstyrningen ska uppdateras på det sätt som den nya organisationsstrukturen förutsätter. När ärendet föredrogs nämndes att direktiven kompletteras med processanvisningar för sektorns operativa planerings- och byggherrefunktioner som bereds separat, samt med allmänna riktlinjer för en modell för besittning av lokaler i fastighetsbolagsform och för ett politiskt styrsystem. Stadsfullmäktige antecknade ärendet för kännedom 20.6.2016 (§ 124).

I anslutning till organiseringen av lokalfrågor beslutade stadsstyrelsen 23.10.2017 (§ 440) att en lokalservicecentral inom koncernförvaltningen grundas från och med 1.1.2018. Enligt beslutet har lokalservicecentralens till uppgift att besitta stadens lokalegendom som bl.a. omfattar att utarbeta servicenät, behovsutredningar, projektplaner och investeringsprogram samt att hyra ut och underhålla lokaler.

För uppdateringen av direktiven för behovsutredning och projektplanering svarade en beredningsgrupp under ledning av tf. lokalitetsdirektör Tuomas Koskiniemi. Beredningsgruppen bestod av företrädare för koncernförvaltningens ansvarsområde för strategisk styrning av lokaler och för fastighetssektorns lokalitetstjänster.

Allmänt om direktiven för behovsutredning och projektplanering

Behovsutredningen och projektplanen för lokalprojekt är beslutshandlingar som innehåller de viktigaste uppgifterna om projektet. Uppgifterna handlar om servicenätet, grunderna för lokalanskaffning, alternativa lösningar, möjligheter

Åbo stad	§	Sammanträdet datum	Ärende nr	1
Stadsstyrelsen	63	12.02.2018	16	
Stadsfullmäktige	37	26.02.2018	6	

till samutnyttjande, lokalprogram, kostnadskalkyl, eventuell byggplats, driftskostnader, redovisning av användningen av lokaler som blir lediga och eventuella andra projektspecifika utredningar.

De viktigaste ändringarna jämfört med de tidigare direktiven för behovsutredning och planering av lokalprojekt

Den viktigaste skillnaden jämfört med de tidigare direktiven är ändringarna av aktörer på grund av organisationsreformen. Tidigare aktörer i lokalprojekten var ansvarsområdet för styrning av strategiska lokaler inom koncernförvaltningen, som bl.a. svarade för servicenät samt koordineringen av behovsutrednings- och projektplaneringsprocessen, och Fastighetsaffärsverkets lokalitetstjänster, som svarade för utarbetandet av projektplaner och genomförandet av lokalinvesteringar.

I den nya organisationsmodellen fördelas beredningen och genomförandet av lokalprojekt mellan lokalservicecentralen och stadsmiljösektorn så att lokalservicecentralen svarar för behovsutrednings- och projektplaneringsprocessen och för utarbetandet av investeringsprogram, emedan ansvaret för att genomföra investeringsprojekt ligger hos stadsmiljösektorn.

Med tanke på beslutsprocessen är den viktigaste ändringen den roll som den i början av 2018 inrättade stadsstyrelsens stadsutvecklingssektion spelar i styrningen av lokalprojekt, utarbetandet av investeringsprogram och godkännandet av behovsutredningar och projektplaner. Beslutsfattandenivåerna för lokalprojekt ändras i huvudsak inte, men när det gäller mindre projekt (under 1 miljon euro) har processerna gjorts smidigare.

Andra ändringar jämfört med de tidigare direktiven är bl.a.:

- utarbetandet av en förutredning av lokalbehovet som görs innan behovsutredningen inleds,
- valet av besittnings- och genomförandeform för projektet i det skede då projektplanen godkänns samt
- beslutsfattande i två steg när det gäller dyra lokalprojekt vars genomförandeform inbegriper en utvecklingsfas där kostnaderna preciseras.

Även de projektreserver som används då en kostnadskalkyl utarbetas har beaktats. Dessutom har man preciserat ansvaren under genomförande och underhåll för de olika besittningsformerna.

Lokalbehov och processens framskridande

Om lokalbehovet inom användarsektorn inte kan uppfyllas genom andra operativa arrangemang, utarbetar sektorn en förutredning av sitt behov. Med denna förnyelse säkerställs att användaren grundligt överväger sitt behov av lokaler, vilket bidrar till en tydligare behovsutredning och lokallösning.

Efter att ha färdigställt förutredningen, lägger sektorn fram sina ändrade lokalbehov för lokalservicecentralen som bedömer behovet och inleder en behovsutredning. Behovsutredningarna behandlas samordnat i stadens

Åbo stad	§	Sammanträdet datum	Ärende nr	1
Stadsstyrelsen	63	12.02.2018	16	
Stadsfullmäktige	37	26.02.2018	6	

ledningsgrupp. Förfarandet går ut på att informera stadens ledning om lokalprojekt som ska inledas och ta del av riktlinjer för utarbetandet av behovsutredningar och synergifördelar från andra sektorer som påverkar lokallösningarna.

Lokalservicedirektören inleder utarbetandet av behovsutredningar. Utredningarnas omfattning och form bestäms på basis av projektets uppskattade storlek. I direktiven för behovsutredning och planering av lokalprojekt har man fastställt genomförandeprocesser i förhållande till projektens omfattning. Sådana är bl.a. användningen av projektbeskrivningar som kombinerar behovsutredningen och projektplanen.

Behovsutredning

Syftet med behovsutredningen är att precisera användarens lokalbehov, dimensioneringen av lokalerna, möjliga sätt att genomföra projektet, preliminära kostnadseffekter (bl.a. investeringarnas och driftskostnadernas storlek) samt möjligheterna till samutnyttjande av byggnaden eller lokalen mellan sektorerna.

Behovsutredningen utarbetas i matrisen för lokalförvaltning i samarbete mellan användarsektorerna, lokalservicecentralen och vid behov andra parter som är viktiga för lokalprojektet, emedan lokalservicecentralen svarar för sammanställandet av behovsutredningen.

När det gäller behovsutredningen fördelas beslutanderätten enligt lokalprojektets tröskelvärde så att

- ingen separat behovsutredning utarbetas för projekt vars kostnadskalkyl underskrider 1 miljon euro eller årshyran underskrider 100.000 euro, istället utarbetas en projektbeskrivning,
- behovsutredningen godkänns av de kollegiala organen inom de berörda sektorerna, och av direktören för förvaltningsgruppen när det gäller lokalprojekt inom koncernförvaltningen, när årshyran är 100.000–200.000 euro eller projektets kostnadskalkyl 1–2 miljoner euro,
- de kollegiala organen inom de berörda sektorerna, och direktören för förvaltningsgruppen när det gäller lokalprojekt inom koncernförvaltningen, godkänner alltid för sin egen del behovsutredningen och lägger den fram för stadsstyrelsens stadsutvecklingssektion så att
- sektionen godkänner behovsutredningar där årshyran överskrider 200.000 euro eller projektets kostnadskalkyl överskrider 2 miljoner euro.

Samtidigt som behovsutredningen godkänns kan man besluta om projektet genomförs som stadens eget projekt eller som hyresprojekt.

Projektplan

Syftet med projektplanen är att ge färdighet i att fatta investeringsbeslut. I projektplanen fastställs bl.a. projektets omfattning, mål som ställs upp för planeringen, det tekniska genomförandet av lokalerna, byggplatsen, kostnaderna och ersättande lokaler. Projektplanen utarbetas av lokalservicecentralen.

Åbo stad	§	Sammanträdet datum	Ärende nr	1
Stadsstyrelsen	63	12.02.2018	16	
Stadsfullmäktige	37	26.02.2018	6	

När det gäller projektplanen eller projektbeskrivningen fördelas beslutanderätten enligt lokalprojektets värde så att

- de kollegiala organen inom de berörda sektorerna, och direktören för förvaltningsgruppen när det gäller lokalprojekt inom koncernförvaltningen, godkänner alltid projektplanerna eller projektbeskrivningarna för sin egen del och lägger fram planen för godkännande på den nivå som har beslutanderätten,
- lokalservicedirektören godkänner projektplaner där årshyran underskrider 100.000 euro eller projektets kostnadskalkyl är under 1 miljon euro,
- stadsstyrelsens stadsutvecklingssektion godkänner projektplanen eller projektbeskrivningen när årshyran är 100.000–300.000 euro eller projektets kostnadskalkyl är 1–3 miljoner euro,
- stadsfullmäktige godkänner projektplanen eller projektbeskrivningen när årshyran överskrider 300.000 euro eller projektets kostnadskalkyl överskrider 3 miljoner euro.

När kostnadskalkylen beräknas ska större vikt läggas vid de eventuella riskerna med projektet jämfört med tidigare. Storleksklasserna för de projekterserv som används i kostnadskalkylen är i fortsättningen i princip 10–15 procent för nybyggnadsprojekt och 20–30 procent för grundläggande renovering och museala projekt, beroende bl.a. på skyddsnivån för objektet.

I samband med godkännandet av projektplanen eller projektbeskrivningen godkänns besittningsformen (t.ex. genomförande i den egna balansräkningen, i bolagsform eller uthyrning) och genomförandeformen (t.ex. alliansmodellen) samt fattas beslut om fördelningen av eventuella konstanskaffningsanslag för projektet.

Om den genomförandeform som väljs för projektet innehåller en utvecklingsfas eller en motsvarande fas där kostnader preciseras, genomförs beslutsfattandeprocessen i två steg. I den första fasen godkänns projektplanen med en preliminär kostnadskalkyl av ett organ på beslutsnivå. Den andra fasen av beslutsfattandet äger rum efter utvecklingsfasen när kostnaderna för projektet har preciserats. Om kostnadskalkylen som ska fastställas efter utvecklingsfasen är lika stor eller lägre än i projektplanen, fattar stadsstyrelsen ett beslut om att fortsätta projektet. I annat fall föreläggs fortsättningen av projektet stadsfullmäktige för beslut.

Utarbetande av lokalinvesteringsprogram

Lokalinvesteringsprogrammet bildas i regel av projekt över vilka en behovsutredning, projektplan eller projektbeskrivning har upprättats. Lokalservicecentralen svarar för upprättandet av lokalinvesteringsprogrammet emedan stadsstyrelsens koncernsektion prioriterar investeringar.

Genomförande av investeringar

I projekt som införs i den egna balansräkningen bärs genomförandeansvaret av stadsmiljösektorn. Uppföljningen och rapporteringen av projekt sköts av sektordirektören för stadsmiljösektorn och av stadsmiljönämnden. I hyresprojekt och i partnerskapsprojekt inom koncernen är lokalservicecentralen, som

Åbo stad	§	Sammanträdetets datum	Ärende nr	1
Stadsstyrelsen	63	12.02.2018	16	
Stadsfullmäktige	37	26.02.2018	6	

svarar för besittningen av stadens lokaler, projektbeställare emedan stadsmiljösektorn är företrädare för beställaren i ärenden som rör byggandet. När det gäller projekt i fastighetsbolagsform svarar bolagsstyrelsen för uppföljning och övervakning av genomförandefasen som följer efter godkännandet av projektplanen.

Underhållsfasen

Underhåll av lokaler som staden direkt äger sköts av lokalservicecentralen. Eventuella underhållsuppgifter som hör till hyresgästen i lokaler som hyrts in externt sköts av lokalservicecentralen. Om projektet genomförs i fastighetsbolagsform fördelas underhållsansvaret mellan fastighetsbolaget och aktieägaren på basis av bolagsordningen eller på ett sätt som man skilt kommer överens om. Fastighetsbolaget och dess styrelse sköter de uppgifter som hör till fastighetsbolaget och lokalservicecentralen de uppgifter som hör till aktieägarna.

Finansieringsandelar

Användarsektorn svarar för att bereda och söka statsunderstöd, EU-stöd, projektstöd eller motsvarande finansieringsandelar för lokalinvesteringar. Lokalservicecentralen och stadsmiljönämnden bistår vid behov i beredningen i matrisen för lokalförvaltning.

Lokalservicecentralen svarar för att söka energibidrag och andra bidrag för vilka man inte tydligt utsett en ansvarssektor.

Ändringar i regelverk

Ändringar enligt de uppdaterade direktiven för behovsutredning och planering av lokalitetsprojekt gällande rätten att fatta beslut om godkännande av behovsutredningar och projektplaner görs vid behov i Åbo stads förvaltningsstadga.

Bilaga 1 Direktiv för behovsutredning och planering av lokalprojekt

Stadsstyrelsens förslag

Stadsfullmäktige beslutar att godkänna direktiven för behovsutredning och planering av lokalprojekt i bilaga 1.

Beslut Förslaget godkändes.

Sfm § 37

Bilaga 1 Direktiv för behovsutredning och planering av lokalprojekt

Stadsstyrelsens förslag

Stadsfullmäktige beslutar att godkänna direktiven för behovsutredning och planering av lokalprojekt i bilaga 1.

Åbo stad	§	Sammanträdes datum	Ärende nr	1
Stadsstyrelsen	63	12.02.2018	16	
Stadsfullmäktige	37	26.02.2018	6	

Beslut Förslaget godkändes.