

Konsernihallinto, hallintopalvelut

12.5.2014

Dnro 5394-2014
(642)

Kasvatus- ja opetuslautakunta

Lausuntopyyntö luonnoksesta Tilahankkeiden tarveselvitys- ja hankesuunnitteluohjeeksi

Johtava kaupunginsihteerri Ari-Pekka Korhonen 9.5.2014:

Kaupunginjohtaja asetti 8.5.2013 § 111 työryhmän, jonka tehtävänä oli tarveselvitys ja hankesuunnitteluohjeiden päivittäminen uutta organisaatiomallia vastaavaksi.

Asettamispäätöksen mukaisesti työryhmään ovat kuuluneet puheenjohtajana vs. tilajohtaja Tuomas Koskiniemi sekä jäsenenä tilacontroller Johanna Aarnio, tilapalveluiden johtaja Martti Kuitunen, suunnittelupäällikkö Tapio Alapaattikoski ja johtaja Tuomas Heikkinen. Lisäksi ryhmä on kutsunut kokouksiinsa toimialojen edustajia.

Tarveselvitys- ja hankesuunnitteluohjeen päivityksen tarkoituksena on selkeyttää tilaprosessia ja tilahankkeisiin osallistuvien osapuolten roolijakoa. Uudistettu ohjeistus korvaa aiemman 7.3.2011 § 61 hyväksytyn tarveselvitys- ja hankesuunnitteluohjeen.

Lauta- ja johtokunnilta pyydetään lausuntoa liitteenä olevasta luonnoksesta Tilahankkeiden tarveselvitys- ja hankesuunnitteluohjeeksi.

Lausunto tulee antaa viimeistään 30.5.2014. Asian käsittelyaikataulusta johtuen em. määräaika on ehdoton.

Liitetiedostona on myös apulaiskaupunginjohtaja Jarkko Virtasen laatima teksti, jota voi hyödyntää lauta- ja johtokuntien esityslistoja laadittaessa.

Lausunnot tulee lähettää Joutsenen kautta johtava kaupunginsihteerri Ari-Pekka Korhoselle.

Ari-Pekka Korhonen
johtava kaupunginsihteerri

TURUN KAUPUNKI

**Tilahankkeiden tarveselvitys- ja
hankesuunnitteluohje**

Luonnos 8.5.2014

Sisällys

1	TARVESELVITYKSEN JA HANKESUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT	2
1.1	Yleistä	2
1.2	Tarveselvitys- ja hankesuunnitteluohjeiden soveltamisala	3
2	TARVESELVITYSPROSESSI	4
2.1	Tilan tarve	4
2.2	Tilatarpeen arviointi.....	4
2.3	Päätös tarveselvityksen aloittamisesta.....	4
2.4	Tarveselvityksen laatiminen	4
2.5	Tarveselvityksen hyväksyminen.....	5
2.6	Muut hankkeet ja pienet hankkeet	6
3	HANKESUUNNITELMAPROSESSI	7
3.1	Päätös hankesuunnitelman tilaamisesta	7
3.2	Hankesuunnitelman laatiminen	7
3.3	Hankesuunnitelman hyväksyminen.....	8
4	HANKKEEN ESITTÄMINEN INVESTOINTIOHJELMAAN	9
4.1	Investointiohjelman kokoaminen	9
4.2	Pitkän aikavälin investointiohjelman kokoaminen	9
5	RAHOITUSOSUUKSIEN HAKEMINEN HANKKEELLE	10
6	HANKKEEN TOTEUTUSVAIHE.....	10
6.1	Toteutusvaiheen seuranta.....	10
6.2	Toteutuksessa ilmenevät ongelmat.....	10

1 TARVESELVITYKSEN JA HANKESUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT

1.1 Yleistä

Tämä tarveselvitys- ja hankesuunnitteluohje kuvaa tarveselvityksen ja hankesuunnitelman laadintaprosessin ja sisällön. Ohje koskee kaikkia Turun kaupungin ja soveltuvin osin kaupunkikonsernin tilahankkeita. Tarveselvitys ja hankesuunnitteluohjeet toimivat tarveselvitys- tai hankesuunnitteluasiakirjojen valmistelijoiden sekä tarveselvityksestä ja hankesuunnitelmasta päättävien tahojen toimintaohjeena.

Kaupungin tilahankkeissa on noudatettava kaupunginvaltuuston hyväksymän ohjeen mukaista kaupunginvaltuuston, kaupunginhallituksen, lautakunnan tai johtokunnan hyväksymää tarveselvitystä ja hankesuunnitelmaa. Hallintosäännön pykälän (Kv 17.12.2012 § 252) määräyksistä poiketen Varsinais-Suomen aluepelastuslautakunta hyväksyy tilahankkeen arvosta riippumatta vuokrahankkeidensa hankesuunnitelmat, mikäli hankittava toimitila sijaitsee muun kunnan kuin Turun kaupungin alueella.

Tilahankkeiden tarveselvitys ja hankesuunnitelma ovat päätösasiakirjoja, jotka sisältävät olennaisimmat hanketta koskevat tiedot kuten; mahdollisia palveluverkkoja koskevat tiedot, perusteet tilahankinnalle, vaihtoehtoiset tutkitut ratkaisumallit, yhteiskäyttömahdollisuudet, hankkeen nimi ja sijainti, huonetiilaohjelma, kustannusarvio, rakennuspaikka, käyttökustannukset, vapautuvien tilojen käyttöselvitykset ja muita tarvittavia selvityksiä.

Tarveselvitys ja hankesuunnitteluprosessin lähtökohtana on, että tilojen tarve pyritään täyttämään ensisijaisesti käyttämällä kaupungin olemassa olevia tiloja huomioiden kuitenkin käytettävissä olevien tilaratkaisujen kustannusvaikutukset. Uudisrakennushankkeissa tilojen hallintamuoto ratkaistaan aina erikseen huomioiden käytettävissä olevien vaihtoehtojen kokonaiskustannukset. Uudisrakennushankkeissa käytetään ensisijaisesti kaupungin omia tontteja. Mikäli käyttötarkoitukseen soveltuvaa tonttia ei löydy, kaupunki voi tarvittaessa hankkia tontin markkinoilta.

Muilla kaupungin toimielimillä kuin kaupunginvaltuustolla, kaupunginhallituksella, kiinteistöliikelaitoksen johtokunnalla tai toimivaltarajat huomioiden kiinteistötoimialan viranhaltijoilla, ei ole oikeutta hankkia tiloja kaupungin omistukseen, vuokrata huoneistoja ja tiloja kaupungin hallintaan tai välivuokrata tiloja kolmannelle osapuolelle. Strateginen tilojen ohjaus -vastuualue tukee tilamatriisissa käyttäjähallintokuntia tilojen etsinnässä ja käynnistää yhteistyössä Kiinteistötoimialan tilapalveluiden kanssa tarvittavat toimenpiteet perustellun tilatarpeen tyydyttämiseksi.

Hankkeiden hyväksyminen talousarvion investointiohjelmaan edellyttää hyväksytyä tarveselvitystä tai hankesuunnitelmaa, joka on laadittu tämän ohjeistuksen mukaisesti. Kynnysarvon ylittävän hankkeen toteutus voidaan käynnistää, kun kaupunginvaltuusto on hyväksynyt sen kaupungin investointiohjelmaan.

Hankesuunnitelman hyväksymisen yhteydessä käyttäjätoimialan tai toimialojen asianosaisten monijäsenisten toimielinten tulee sitoutua hankkeen aiheuttamaan käyttömenojen muutokseen talousarvionsa ja taloussuunnitelmansa puitteissa tai laatia hankesuunnitelman käsittelyn yhteydessä ehdotus kaupunginhallitukselle kustannusten kasvun kattamisesta edelleen kaupunginvaltuustolle esitettäväksi siten, että lisäkustannukset voidaan

sisällyttää hankesuunnitelman hyväksymistä seuraavaan talousarvioesitykseen.

Toimialat kohdentavat hankkeen kustannukset hyväksytyyn hankesuunnitelman mukaisina talousarvioonsa ja taloussuunnitelmaansa.

Tämä uudistettu ohjeistus korvaa aiemman 7.3.2011 § 61 hyväksytyyn tarveselvitys- ja hankesuunnitteluohjeeseen.

1.2 Tarveselvitys- ja hankesuunnitteluohjeiden soveltamisala

Tarveselvitys- ja hankesuunnitteluohjeita sovelletaan uudisrakennus- ja peruskorjaushankkeisiin, emokaupungin käyttöön tuleviin vuokrahankkeisiin sekä muuttoa vaativiin hankkeisiin. Elinkeinopoliittisissa hankkeissa, joissa lähtökohtana on ensisijaisesti muu kuin kaupungin oman toiminnan tilatarve, noudatetaan tarveselvitys- ja hankesuunnitteluohjetta soveltuvin osin.

Kaikissa hankkeissa, paitsi ns. kunnossapitoluonteisissa hankkeissa, joiden kustannusarvio on alle 1 miljoona euroa, laaditaan aina tämän ohjeen mukainen tarveselvitys (liite 1, Tarveselvityksen ohjeellinen sisällitys) ja hankesuunnitelma (liite 2, Hankesuunnitelman ohjeellinen sisällitys).

Mikäli kyseessä on ainoastaan tilojen määräaikaisen vuokrasopimuksen jatkaminen, ei tarveselvitystä tai hankesuunnitelmaa tarvitse laatia. Mikäli Strateginen tilojen ohjaus -vastuualueella on poikkeava näkemys kyseisten tilojen tulevasta tarpeesta, se tulee ottaa huomioon ennen vuokrasopimuksen jatkamista ja tuoda asia ennen mahdollista päätöstä kaupungin johdon käsiteltäväksi.

Ennen rakennuksen tai siihen liittyvän kiinteistön tarpeista johtuvien teknisten hankkeiden käynnistämistä on käyttäjätoimialan ja Strateginen tilojen ohjaus -vastuualueen muodostettava neuvottelujen perusteella näkemyksensä tilojen tai kiinteistön tulevasta käytöstä. Tällöin tulee huomioida esimerkiksi mahdolliset toiminnalliset muutokset ja sopia kirjallisesti hankkeen mahdollisista vuokravaikutuksista.

Ns. kunnossapitoluonteisista hankkeista, joiden kustannukset ovat alle 1 miljoona euroa, ei tehdä erillistä tarveselvitystä tai hankesuunnitelmaa. Näitä ovat mm. julkisivu-, katto-, salaoja- ja ikkunatyöt. Mikäli kunnossapitotyöt jakautuvat samassa suhteessa useammalle vuodelle ja näiden yhteenlaskettu korjauskustannus on vähintään 1 miljoona euroa, Kiinteistötoimialan tilapalvelut laativat kunnossapitotöiden kokonaisuudesta tämän ohjeistuksen mukaisen hankesuunnitelman.

Mikäli kunnossapitotöillä on mahdollisia vaikutuksia käyttäjätoimialan kustannuksiin yli 10.000 euroa vuodessa, tulee niistä ilmoittaa vuokralaiselle ennen hankkeen käynnistämistä.

Strategisista ja elinkeinopoliittisista tarpeista lähtevät tilahankkeet perustuvat Turun kaupungin strategiaan, strategisiin ohjelmiin, toimitilaverkkoja koskeviin päätöksiin ja muihin kaupunkistrategiaa täydentäviin ohjausasiakirjoihin.

Mikäli kaupunginvaltuusto lisää vuosittaisessa talousarviokäsittelyssä uusia kohteita kaupungin investointiohjelmaan, velvoittaa tämä Strateginen tilojen ohjaus -vastuualueen käynnistämään uuden kohteen tarveselvitys- ja han-

kesuunnitteluprosessin sekä käyttäjätoimialan sisällyttämään aiheutuvat käyttökulut seuraavaan talousarvioesitykseensä tai taloussuunnitelmaansa.

2 TARVESELVITYSPROSESSI

Tilahankkeissa laaditaan tarveselvitys, kun on muodostunut tiloja koskeva muutostarve käyttäjän lähtökohdista. Muutostarve voi perustua laajemmin myös kaupungin strategiaan tai elinkeinopoliittisiin tavoitteisiin. Tarveselvitystä laadittaessa otetaan huomioon palveluverkkoja koskevat päätökset, kaupungin strategiset linjaukset ja tilahankkeisiin liittyvät muut ohjausasiakirjat. Tarveselvitys laaditaan yhteistyössä tilahallinnon matriisissa käyttäjätoimialojen, Strateginen tilojen ohjaus -vastuualueen, Kiinteistötoimialan tilapalveluiden sekä tarvittaessa muiden tilahankkeen kannalta oleellisten osapuolten kanssa.

2.1 Tilan tarve

Tilatarpeiden ilmaantuessa toimialan tulee selvittää ensin toiminnan järjestämismahdollisuudet ilman lisätilajärjestelyjä. Mikäli toimialan tarkoituksena on toteuttaa sisäisiä muuttoa eri toimipisteiden välillä, tulee järjestelystä informoida Strateginen tilojen ohjaus -vastuualuetta. Mikäli Strateginen tilojen ohjaus -vastuualue katsoo, että sisäinen tilajärjestely on voimassa olevien strategisten päätösten vastainen tai muutolle ei ole esitetty riittäviä perusteita, on vastuualueella oikeus keskeyttää toimialan tilajärjestely. Mahdollisten eriavien näkemysten ratkaisemiseksi Strateginen tilojen ohjaus -vastuualueen tulee, yhdessä tai erikseen ao. toimialan kanssa, saattaa asia kaupunginjohdon käsiteltäväksi siten, että kaupunginjohtaja voi tarvittaessa esitellä asian kaupunginhallituksen päätettäväksi.

2.2 Tilatarpeen arviointi

Mikäli muodostunutta tilatarvetta ei pystytä korvaamaan muilla toiminnallisilla järjestelyillä, ao. toimialajohtaja ja konsernihallinnossa hallintoryhmän johtaja ilmoittaa tilajohtajalle tilatarpeen muodostumisesta. Ennen hankkeen tarveselvitysvaiheen käynnistämistä, tilajohtaja arvioi hankkeen laajuuden, merkittävyyden ja yhteensopivuuden voimassa olevien strategisten linjausten ja palveluverkkoratkaisujen kanssa. Tilajohtaja esittelee tarvittaessa hankkeen kaupungin johtoryhmälle, joka ottaa kantaa tarveselvitys- ja hankesuunnitteluprosessin käynnistämiseen arvioiden samalla toteutusta mahdollisena toimialojen välisenä yhteishankkeena.

2.3 Päätös tarveselvityksen aloittamisesta

Tilajohtaja tekee päätöksen tarveselvityksen käynnistämisestä ja esittelee tarvittaessa asian kaupungin johdolle.

2.4 Tarveselvityksen laatiminen

Tarveselvitys laaditaan yhteistyössä käyttäjätoimialojen, Strateginen tilojen ohjaus -vastuualueen, Kiinteistötoimialan tilapalveluiden sekä tarvittaessa muiden tilahankkeen kannalta oleellisten osapuolten kanssa tilahallinnon matriisissa. Riippumatta tarveselvityksen lähtökohdista, vastaa Strateginen

tilojen ohjaus -vastuualue tilamatriisissa tarveselvityksen kokoamisesta. Jokainen valmistelutaho kuitenkin vastaa omalta osaltaan tarveselvityksen sisällön tuottamisesta.

Tarveselvityksen tarkoituksena on selvittää käyttäjän tilatarpeet, hankkeen mahdolliset toteuttamistavat, hankkeeseen liittyvät investointi- ja käyttökustannukset, rakennuksen tai tilan yhteiskäyttömahdollisuudet toimialojen välillä ja rakennuksen tai tilan muuntojoustavuus elinkaaren aikana eri toimialojen tulevia tarpeita arvioiden.

Mikäli havaitaan, että palvelun voi perustellusti järjestää muutoin kuin kaupungin omana toimintana, laatii asianosainen toimiala tarveselvityksessä ehdotuksen siitä, miten palvelu tullaan järjestämään. Lisäksi tulee kirjata perustelut ja vertailu palvelun eri järjestämismuotojen välillä.

Tilajohtaja voi ennen päätöksentekovaihetta viedä valmistumassa olevan tarveselvityksen vielä uudelleen kaupungin johdon arvioitavaksi, mikäli katsoo sen tarkoituksenmukaiseksi.

2.5 Tarveselvityksen hyväksyminen

Tilajohtajan ja mahdollisesti kaupungin johdon käsiteltäviä tarveselvityksen Strateginen tilojen ohjaus -vastuualue saattaa tarveselvityksen asianosaisen toimialan päätösvaltaisen tahon hyväksyttäväksi ja tarvittaessa esiteltäväksi edelleen kaupunginhallitukselle.

Päätösvalta tarveselvityksen osalta kohdentuu tilahankkeen arvon mukaan siten, että:

- mikäli tarveselvitys laaditaan vuosivuokraltaan alle 100.000 euron tai kustannusarvioltaan alle 1 miljoonan euron hankkeesta, toimialajohtaja hyväksyy tarveselvityksen muodollisesti siten, että toimialasta vastaavalla lauta- tai johtokunnalla on mahdollisuus ottaa asian käsiteltäväkseen,
- toimialan asianosainen lauta- tai johtokunta hyväksyy tarveselvityksen toimialajohtajan esittelystä, kun vuosivuokra on 100.000 - 200.000 euroa tai hankkeen kustannusarvio on 1 - 2 miljoonaa euroa,
- konsernihallinnon tarveselvityksen hyväksyy kaupunginjohtaja muiden kuin kaupunginhallituksen kynnysarvon ylittävien selvitysten osalta,
- kaupungin johto arvioi koordinoivasti tilajohtajan esittelystä lauta- tai johtokunnan päätöksen ja kaupunginjohtaja voi saattaa asian edelleen kaupunginhallituksen käsiteltäväksi, mikäli tilatarpeen koordinointi muiden toimialojen kanssa tai muut painavat syyt sitä edellyttävät,
- asianosaiset lauta- tai johtokunnat hyväksyvät aina omalta osaltaan tarveselvityksen toimialajohtajan esittelystä ja esittävät sen edelleen kaupunginhallitukselle siten, että
- kaupunginhallitus hyväksyy tarveselvityksen, kun vuosivuokra on yli 200.000 euroa tai hankkeen kustannusarvio on yli 2 miljoonaa euroa.

Mikäli tarveselvitys koskee samanaikaisesti useamman eri lauta- tai johtokunnan alaisia käyttäjiä, tulee se saattaa kynnysarvosta riippumatta kaupunginhallituksen päätettäväksi. Kukin käyttäjätoimialan lauta- tai johtokunta

hyväksyy kuitenkin kynnyksarvon edellyttämällä tavalla tarveselvityksen omalta osaltaan ja Strateginen tilojen ohjaus -vastuualue koordinoi asian valmistelun edelleen kaupunginhallitukselle.

Vuosivuokralla tarkoitetaan hankekohtaisesti kohteen kokonaisvuokraa (pääomavuokra ja ylläpitovuokra yhteensä). Siirtokelpoisissa kohteissa huomioidaan kokonaiskustannuksiksi myös perustuksista aiheutuva laskennallinen vuosikustannus.

2.6 Muut hankkeet ja pienet hankkeet

Tilahankkeissa laaditaan lähtökohtaisesti aina tarveselvitys ja hankesuunnitelma, mutta pienehköille tilahankkeille on määritetty niiden laajuuteen nähden tarkoituksenmukaisimmat läpivientiprosessit:

Hanketermi **"pieni hanke"** on kysymyksessä silloin, kun hankkeen vuosivuokra on alle 30.000 euroa tai kustannusarvio alle 100.000 euroa.

"Pienissä hankkeissa" toimialajohtaja tekee ilmoituksen tilatarpeesta tilajohtajalle, joka tarkistaa, että hanke on kaupungin voimassaolevien päätösten mukainen. Hanke hyväksytään toimialan asianomaisessa johto- tai lautakunnassa toimialajohtajan esittelystä ja siirtyy edelleen Kiinteistötoimialan tilapalvelujen toteutettavaksi.

Hanketermi **"muu hanke"** on kysymyksessä silloin, kun hankkeen vuosivuokra on alle 100.000 euroa tai kustannusarvio alle 1 miljoona euroa.

Muut hankkeet kokoluokan hankkeissa voidaan tilajohtajan päätöksellä yhdistää hankkeen tarveselvitys- ja hankesuunnitteluvaihe. Tällöin päätös käynnistää tarveselvitys on samalla päätös käynnistää hankesuunnitelma.

Käyttäjätöimialan tarpeista lähtevissä muissa kuin kunnossapitoluonteisissa **"muissa hankkeissa"** Strateginen tilojen ohjaus -vastuualue selvittää yhteistyössä Kiinteistötoimialan tilapalvelujen kanssa hankkeen eri ratkaisuvaihtoehdot. Tilajohtajan ja tarvittaessa kaupungin johdon käsiteltä tarveselvitys/hankesuunnitelman Strateginen tilojen ohjaus -vastuualue saattaa sen asianosaisen toimialan lauta- tai johtokunnan hyväksyttäväksi toimialajohtajan esittelystä, jolloin toimiala samalla sitoutuu hankkeesta aiheutuviin kustannuksiin. Tämän jälkeen toteutus siirtyy Kiinteistötoimialan tilapalveluille, joka kohdentaa hankkeen Pienet investoinnit -listalle.

Mikäli toimiala on esittänyt tilatarpeen, johon liittyy muuttoja, Kiinteistötoimialan tilapalvelut selvittävät ensisijaisesti käytettävissä olevat kaupungin omat tilat. Mikäli kaupungilla ei ole toimintaan soveltuvaa omaa tilaa vapaina, voidaan harkinnanvaraisesti vuokrata tiloja kaupungin ulkopuolisilta tahoilta. Tällöin Kiinteistötoimialan tilapalvelut voi etsiä toiminnalle sopivan tilan markkinoilta hankintalain reunaehtojen mukaisesti.

Mikäli hankkeen toteutusvaiheessa tarvitaan toiminnalle väistötiloja, huomioidaan väistötilan tarve sekä tarveselvitys- että hankesuunnitteluvaiheessa.

Mikäli on muodostunut äkillinen tai odottamaton tilan tarve, on kyse väliaikastilojen tarpeesta. Tällöin noudatetaan pääsääntöisesti muut hankkeet -hankeprosessia. Päätöksentekotasoa ja toimielin määräytyvät tilahankkeen arvon mukaisesti.

3 HANKESUUNNITELMAPROSESSI

3.1 Päätös hankesuunnitelman tilaamisesta

Hyväksytyt tarveselvityksen jälkeen tilajohtaja tekee päätöksen tilata hankesuunnitelma Kiinteistötoimialan tilapalveluilta hankesuunnitelmatilauksella.

Mikäli kysymys on kaupunkikonsernin sisäisestä kumppanuushankkeesta, tilajohtaja voi tehdä hanketilauksen myös suoraan kumppanina toimivalta konserniyhteisöltä.

Yksinomaan tilojen teknisistä korjaustarpeista lähtevät peruskorjaushankkeet eivät edellytä erillistä käyttäjähallintokunnan tarveselvitystä vaan hankesuunnitelma laaditaan Kiinteistötoimialan tilapalvelujen aloitteesta yhteistyössä Strateginen tilojen ohjaus -vastuualueen kanssa.

Mikäli peruskorjaushankkeeseen kuuluu sellaisia muutostöitä, joilla on vuokralaiselle yli 10.000 euron vuotuinen vuokraa korottava vaikutus, tulee kyseisen toimialan asianosaisen lauta- tai johtokunnan hankesuunnitelman käsittelyn yhteydessä ottaa toimialajohtajan esittelystä kantaa vuokratannusten kattamiseen.

3.2 Hankesuunnitelman laatiminen

Hankesuunnitelman tavoitteena on muodostaa käyttäjätoimialoille niiden tarpeita vastaavia tiloja kohtuullisilla kustannuksilla. Hankesuunnittelu tehdään tarveselvitysvaiheen ja hankesuunnitelmatilauksen jälkeen yhteistyönä hankesuunnitteluryhmässä, joka muodostuu ainakin Kiinteistötoimialan tilapalveluiden, Strateginen tilojen ohjaus -vastuualueen ja asianosaisten toimialojen edustajista mukaan lukien toimialojen taloudesta vastaavat henkilöt.

Kiinteistötoimialan tilapalvelut vastaavat hankesuunnitteluryhmän puheenjohtajana ja sihteerinä hankesuunnitelman kokoamisesta. Jokainen taho vastaavat omalta osaltaan hankesuunnitelman sisällön tuottamisesta. Hankesuunnitelman laadinnasta aiheutuvista kustannuksista vastaa Kiinteistötoimiala joka perii mm. tätä tarkoitusta varten hallinnointipalkkiota sisäisen vuokran määräytymisperusteiden mukaisesti.

Hankesuunnitelman tarkoituksena on mm. määrittää hankkeen laajuus ja suunnittelulle asetettavat tavoitteet sekä tilojen teknisen toteutuksen, mitoituksen ja rakennuspaikan kustannusvaikutukset. Hankesuunnitteluvaiheessa kustannukset lasketaan huonetilakohtaisesti. Mikäli hankesuunnitelmassa esitetään tilahankinnan ratkaisuvaihtoehtokseksi vuokrahanketta, liitetään hankesuunnitelmaan Kiinteistötoimialan tilapalveluiden toimesta laadittava vuokranantajan kanssa tehtävä vuokrasopimusluonnos tarvittavine liitteineen.

Ennen hankesuunnitelman esittelyä kaupunginhallitukselle, tilajohtaja arvioi hankesuunnitelman yhdessä kaupungin johdon kanssa. Lopullista hankesuunnitelmaa verrataan tarveselvitykseen, tarveselvityksessä esitettyihin kustannuksiin ja hankesuunnitelmatilaukseen.

Mikäli hankesuunnitteluvaiheessa tarve muuttuu alkuperäisestä tai esille tulee jotain merkittävästi alkuperäisestä tarpeesta poikkeavaa, hankesuunnit-

teluvaihe keskeytetään ja määritellään tilatarve uudelleen. Tällöin hankeprosessi alkaa alusta.

Investointiohjelmassa nimikoitujen uudisrakennushankkeiden yhteydessä pyritään hankesuunnitelmassa kohdentamaan rakennusten yhteyteen taiteellisia elementtejä, joiden osuus voi olla enintään 1 % rakennuksen uudishinnasta huomioiden kuitenkin hankkeen kokonaiskustannusarvio. Hankesuunnitelmassa esitettävät taiteelliset elementit voivat olla rakennuksen poistoissa huomioitavia kiinteitä arkkitehtuurisia ratkaisuja tai irtaimistoon kuuluvia taidehankintoja hankesuunnitelmassa esitettävän jaottelun mukaisesti.

Suunnitelman mukaisiin poistoihin ohjelmoitavat rakenteelliset taideratkaisut sisällytetään rakennuksen investointikustannuksiin. Irtaimistona toteutettavat taidehankinnat sisällytetään vastaavasti kulttuurilautakunnan käyttötaloustaloustalouteihin. Päätöksen hankesuunnitelmassa kohdennetun kiinteän omaisuuden hankinnasta tekee Kiinteistöliikelaitoksen johtokunta kuultuaan kulttuurilautakuntaa. Irtaimiston osalta hankintapäätöksen tekee kulttuurilautakunta.

3.3 Hankesuunnitelman hyväksyminen

Tilajohtaja tarkastaa, että hankesuunnitelma on tilauksen mukainen ja lähettää hankesuunnitelman hankkeen asianosaiselle lauta- tai johtokunnalle, joka hyväksyy osaltaan hankesuunnitelman ja sitoutuu samalla hankkeesta aiheutuviin kustannuksiin. Asian esittelijänä toimii toimialajohtaja. Lisäksi Strateginen tilojen ohjaus -vastuualue pyytää hankkeesta lausunnot Kiinteistöliikelaitoksen johtokunnalta ja muilta tilahankkeen kannalta oleellisilta tahoilta. Lausuntokierroksen jälkeen Strateginen tilojen ohjaus -vastuualue valmistele hankesuunnitelman asianosaisen lauta- tai johtokunnan kautta päätöksentekoon.

Päätösvalta hankesuunnitelman osalta kohdentuu tilahankkeen arvon mukaan siten, että:

- käyttäjätoimialan tai toimialojen asianosaiset monijäseniset toimielimet hyväksyvät aina hankesuunnitelman omalta osaltaan toimialajohtajan esittelystä ja esittävät hankkeen hyväksymistä edelleen päätösvaltaiselle tasolle,
- tilajohtaja hyväksyy hankesuunnitelman, kun vuosivuokra on alle 100.000 euroa tai hankkeen kustannusarvio on alle 1 miljoonaa euroa,
- kaupunginhallitus hyväksyy hankesuunnitelman, kun vuosivuokra on 100.000 – 300.000 euroa tai hankkeen kustannusarvio on 1 - 3 miljoonaa euroa,
- kaupunginvaltuusto hyväksyy hankesuunnitelman, kun vuosivuokra on yli 300.000 euroa tai hankkeen kustannusarvio on yli 3 miljoonaa euroa.

Mikäli hankesuunnitelmassa on tutkittu useampia vaihtoehtoja, päätösvaltainen hallintoelin määräytyy sen mukaan, mitä vaihtoehtojen korkein kynnysarvo edellyttää.

Hankkeen käsittelytason euromääräinen kynnyksarvo määräytyy hankkeen kokonaiskustannuksen perusteella huomioiden talonrakentamisen lisäksi myös hankkeen edellyttämät infrastruktuurin investointikustannukset.

Mikäli hankeprosessin ratkaisuksi esitetään vuokrahanketta, vuokrasopimusta ei tule allekirjoittaa ennen kuin hankkeesta seuraavat todelliset kustannukset on varmistettu kilpailutuksen perusteella, määrittelemällä kustannusvastuut sopimusteknisesti tai muulla riittävän luotettavalla tavalla.

Mikäli hankesuunnitelmassa hyväksytyt kustannukset nousevat indeksikorjausten huomioon ottamisen jälkeen yli 5 %, saatetaan hankesuunnitelman muutos alkuperäisen hankesuunnitelman hyväksyneen hallintoelimen käsiteltäväksi.

4 HANKKEEN ESITTÄMINEN INVESTOINTIOHJELMAAN

4.1 Investointiohjelman kokoaminen

Tilahankkeen hyväksyminen nimikkeenä talousarvion investointiohjelmaan edellyttää hyväksytyä tarveselvitystä ja hankesuunnitelmaa. Nimikkeen hyväksyminen talousarvion investointiohjelman taloussuunnitelmavuosille edellyttää tarveselvityksen hyväksymistä. Hanke voidaan käynnistää, kun hankesuunnitelma on hyväksytty ja hanke on kohdennettu investointiohjelmaan. Tilajohtaja valmistele yhteistyössä Kiinteistötoimialan tilapalveluiden kanssa investointiesityksen Kiinteistöliikelaitoksen johtokunnalle. Esittelijänä toimii Kiinteistötoimialan toimialajohtaja. Kiinteistöliikelaitoksen johtokunta esittää investointiehdotuksen kaupunginhallitukselle edelleen kaupunginvaltuustolle esitettäväksi.

Rahoitusosuuksien (esim. valtionosuus) hakeminen hankkeeseen voi olla peruste poikkeukselle, että hanke otetaan investointiohjelmaan jo ennen hankesuunnitelman hyväksymistä.

Hankesuunnitelman tulee sisältää arvio hankkeen toteuttamisesta käyttäjätoimialalle tai toimialoille seuraavista vuokravaikutuksista. Hankesuunnitelman hyväksymisen yhteydessä kukin toimiala sitoutuu hankkeen aiheuttamaan käyttömenojen muutokseen. Toimialat ottavat hankkeen kustannukset hyväksytyhän hankesuunnitelman mukaisina talousarvioonsa ja taloussuunnitelmaansa viimeistään hankesuunnitelman hyväksymistä seuraavassa talousarvioehdotuksessa.

Kiinteistötoimialan tilapalvelut kokoavat talousarvion investointiosioon Pienet investoinnit -listan. Kyseiseen listaan kootaan alle 1 miljoonan euron arvoiset rakennuksen teknisistä tarpeista lähtevät hankkeet sekä vastaavat käyttäjän tarpeista lähtevät toiminnalliset muutoshankkeet perusteluineen. Tilajohtaja hyväksyy osaltaan Pienet investoinnit -listan ennen sen saattamista Kiinteistöliikelaitoksen johtokuntaan hyväksyttäväksi ja edelleen saatettavaksi kaupunginhallitukselle tiedoksi.

4.2 Pitkän aikavälin investointiohjelman kokoaminen

Toimialajohtajat tekevät esityksiä toimialojensa tulevista tilatarpeista, joita ei ole vielä hyväksytty investointiohjelmaan Strateginen tilojen ohjaus -

vastuualueelle, joka kokoaa esitetyt investointitarpeet. Toimialojen esitykset voivat perustua sekä toiminnallisiin että teknisiin tarpeisiin.

Pitkän aikavälin investointiohjelman kohteet eivät vaadi vielä hyväksyttyä tarveselvitystä tai hankesuunnitelmaa. Kyseinen ohjelma saatetaan kaupunginhallitukselle tiedoksi talousarviokäsittelyn yhteydessä.

5 RAHOITUSOSUUKSIEN HAKEMINEN HANKKEELLE

Valtionapuhakemusten, EU-tukihakemuksen, hankehakemusten tai muiden vastaavien tilainvestointien rahoitusosuuksien valmistelu- ja hakuvastuu on pääkäyttäjätöimialalla. Kiinteistötoimialan tilapalveluiden tulee tarvittaessa avustaa teknisesti valmistelua. Hankkeen tulee olla kaupungin taloussuunnitelman investointiohjelmassa, jotta valtionavustus on haettavissa.

Kiinteistötoimialan tilapalveluiden vastuulla on hakea työllisyysperusteiset avustukset, energia-avustukset sekä sellaiset muut avustukset, joilla ei ole selvästi osoitettu vastuullista toimialaa.

Käyttäjähallintokunnan on selvitettävä mahdollisten avustusten hakumenetely ja annettava niistä selvitys ennen hankesuunnitelman hyväksymistä.

6 HANKKEEN TOTEUTUSVAIHE

6.1 Urakkamuodon valinta

Mikäli hanke toteutetaan urakkamuodolla, jossa kustannukset eivät perustu kilpailutettuihin urakkahintoihin tai kokonaiskustannusten määräytyminen on muutoin epävarmaa, tulee hankkeelle (urakoille) asettaa tavoitehintaa.

6.2 Toteutusvaiheen seuranta

Hankkeen toteutusvaiheen aikana Kiinteistötoimialan tilapalveluiden johtajan tulee seurata hankkeen etenemistä kuukausittain.

Kustannusten seurantavelvollisuus on korostettu hankkeissa, jotka eivät perustu kilpailutettuihin kustannuksiin.

6.3 Toteutuksessa ilmenevät ongelmat

Mikäli hankkeen toteutuksessa ilmenee ongelmia, kuten uhkaava kustannusarvion ylittyminen, aikataulun venyminen tai vastaava, Kiinteistötoimialan toimialajohtajan tulee:

- tarvittavien lisäselvitysten jälkeen informoida viipymättä tilajohtajaa, joka saattaa asian kaupungin johdon tietoon,
- tarvittavien lisäselvitysten jälkeen saattaa asia Kiinteistöliikelaitoksen johtokunnan tietoon, joka tekee tarvittaessa ehdotuksensa jatkotoimenpiteistä edelleen kaupunginhallitukselle.

Kiinteistötoimialan toimialajohtajan tulee tarvittaessa käyttää ulkopuolista asiantuntemusta erityistekniikkaa koskevissa kysymyksissä. Juridisissa kysymyksissä tulee konsultoida konsernihallinnon lakiasiat -vastuualuetta, joka päättää mahdollisesta ulkopuolisen asiantuntemuksen hankinnasta.

- Liite 1 Tarveselvityksen ohjeellinen sisällysluettelo
- Liite 2 Hankesuunnitelman ohjeellinen sisällysluettelo

Apulaiskaupunginjohtaja Jarkko Virtanen 8.5.2014:

Tarveselvitys- ja hankesuunnitteluohje kuvaa tilahankkeiden tarveselvityksen ja hankesuunnitelman sisällön sekä laadintaprosessien periaatteet, vastuut ja menettelytavat. Voimassa oleva tarveselvitys- ja hankesuunnitteluohje on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 7.3.2011 § 61. Ohje koskee kaikkia Turun kaupungin tilahankkeita ja soveltuvin osin kaupunkikonsernin tilahankkeita.

Kaupunginjohtaja asetti päätöksellään (Kj § 111, 8.5.2013) työryhmän, jonka tehtävänä oli tarveselvitys ja hankesuunnitteluohjeiden päivittäminen uutta organisaatiomallia vastaavaksi. Päätöksessä tarkennettiin toimeksiantoa seuraavasti:

- Ohjeen tulee vastata uutta organisaatorakennetta.
- Parannetaan tilaprosessin kokonaisuuden hallintaa ja ohjausta.
- Strategisten tavoitteiden parempi toteuttaminen siten, että tilatarpeen harkinta tehdään nykyistä aikaisemmin palvelun järjestämistapaan perustuen.
- Tiloissa tuotettavan palvelun järjestämistapapäätös huomioidaan osana tilahankkeen valmistelua.

Asettamis päätöksen mukaisesti työryhmään ovat kuuluneet puheenjohtajana vs. tilajohtaja Tuomas Koskiniemi sekä jäsenenä tilacontroller Johanna Aarnio, tilapalveluiden johtaja Martti Kuitunen, suunnittelupäällikkö Tapio Alapaattikoski ja johtaja Tuomas Heikkinen. Lisäksi ryhmä on kutsunut kokouksiinsa toimialojen edustajia.

Tarveselvitys- ja hankesuunnitteluohjeen päivityksen tarkoituksena on selkeyttää tilaprosessia ja tilahankkeisiin osallistuvien osapuolten roolijakoa. Uudistettu ohjeistus korvaa aiemman 7.3.2011 § 61 hyväksytyt tarveselvitys- ja hankesuunnitteluohjeen.

Yleistä tarveselvitys- ja hankesuunnitteluohjeesta

Tilahankkeiden tarveselvitys ja hankesuunnitelma ovat päätösasiakirjoja, jotka sisältävät olennaisimpia tilahanketta koskevia tietoja kuten; palveluverkkoja koskevat tiedot, perusteet tilan hankinnalle, vaihtoehtoiset ratkaisumallit, yhteiskäyttömahdollisuudet, hankkeen nimi ja sijainti, tilaohjelma, ajoitus, kustannusarvio, rakennuspaikka, käyttökustannukset, vapautuvien tilojen käytöselvitys ja muita erikseen hankekohtaisesti yksilöitäviä selvityksiä.

Ohjeen keskeisimmät muutokset aiempaan verrattuna

Päivitysprosessissa tehdyt keskeisimmät uudistukset ovat hankkeen valmistelun painopisteen siirto hankkeen alkuvaiheeseen, tarveselvityksen merkityksen painottaminen ja tilaprosessin kokonaiskoordinoinnin kohdentaminen konsernihallinnon strategisen tilojen ohjauksen vastuualueelle.

Aiemmin hankkeiden valmistelun painopiste on ollut hankkeen tekniseen toteutukseen painottuvassa hankesuunnittelussa. Jatkossa tilahankkeiden ohjaus aloitetaan jo tarpeiden määrittelyvaiheessa, jolloin kustannusohjauksen mahdollisuuden ovat suurimmat. Tämä tarkoittaa sitä, että tarveselvityksen roolia korostetaan merkittävästi aiemmasta ja tarveselvitykset laaditaan entistä laajempina. Suurista tilahankkeista laaditut tarveselvitykset saatetaan kaupunginhallituksen käsiteltäväksi.

Tarveselvitysten yhteydessä arvioidaan ennen hankesuunnittelun käynnistämistä vaihtoehtoiset tavat palvelun järjestämiseksi, jolloin tarveselvityksen hy-

väksymisen yhteydessä arvioidaan myös palvelunjärjestämistapapäätöksen vaikutukset tulevaan tilatarpeeseen.

Kokonaiskoordinaation parantamiseksi konsernihallinnon Strateginen tilojen ohjaus -vastuualue ottaa kokonaisvastuun tarveselvitys- ja hankesuunnittelu-prosessin koordinoinnista. Käyttäjätöimialalla on tarveselvityksen tekninen valmisteluvastuu yhteistyössä Strateginen tilojen ohjaus -vastuualueen ja Kiinteistötoimialan tilapalveluiden kanssa. Strateginen tilojen ohjaus -vastuualue koordinoi tarvesuunnitelman valmistelua ja tilaa hyväksytyn tarveselvityksen perusteella Kiinteistötoimialan tilapalveluilta hankesuunnitelman.

Tilatarpeen ilmeneminen ja prosessit

Tilatarpeen ilmetessä toimiala ottaa yhteyden Strateginen tilojen ohjaus -vastuualueeseen tarpeen arvioimiseksi. Tarveselvitysten käynnistäminen käsitellään aina kaupunginhallituksen päätösvallassa olevien ja tarvittaessa myös muiden hankkeiden osalta kaupungin johtoryhmässä. Menettelyllä informoidaan kaupungin johtoa käynnistyvistä tilahankkeista, haetaan linjauksia tarveselvityksen laadinnalle ja tilaratkaisuihin vaikuttavia synergiahyötyjä muilta toimialoilta.

Tilajohtaja käynnistää tarveselvityksen laadinnan. Tarveselvityksessä tehtävien selvitysten laajuus ja muoto määräytyvät hankkeen arvioidun koon perusteella. Tarveselvitys- ja hankesuunnitteluohjeessa hankkeille on määritetty niiden laajuuteen nähden tarkoituksenmukaisimmat läpivientiprosessit. Konsernihallintoa koskevissa hankkeissa noudatetaan soveltuvin osin tarveselvitys- ja hankesuunnitteluohjetta kuitenkin siten, että kaupunginjohtaja hyväksyy toimialojen lauta- ja johtokunnan päätösvaltasoa vastaavan tarveselvityksen.

Tarveselvitys

Tarveselvityksen tavoite on selvittää hankkeen tilatarve (perustelut tilatarpeelle, tilojen laajuus ja tilojen laatu), vaihtoehtoiset ratkaisutavat ja niiden kustannukset sekä eri vaihtoehdot palvelun järjestämiselle. Tarveselvityksen koostamisesta vastaa Strateginen tilojen ohjaus -vastuualue. Toimialat vastaavat itse selvityksen laadinnasta yhdessä Kiinteistötoimialan tilapalveluiden ja Strateginen tilojen ohjauksen kanssa tilahallinnon matriisissa.

Päätösvalta tarveselvityksen osalta kohdentuu tilahankkeen arvon mukaan siten, että:

- toimialajohtaja hyväksyy tarveselvityksen, kun vuosivuokra on alle 100.000 euroa tai hankkeen kustannusarvio on enintään 1 miljoonaa euroa,

- toimialan lauta- tai johtokunta hyväksyy tarveselvityksen, kun vuosivuokra on enintään 200.000 euroa tai hankkeen kustannusarvio on enintään 2 miljoonaa euroa,

- kaupungin johto arvioi koordinoivasti tilajohtajan esittelystä lauta- tai johtokunnan hyväksymän tarveselvityksen ja kaupunginjohtaja voi saattaa sen edelleen kaupunginhallituksen käsiteltäväksi, mikäli tilatarpeen koordinointi muiden toimialojen kanssa tai muut painavat syyt sitä edellyttävät,

- konsernihallinnon osalta kaupunginjohtaja hyväksyy tarveselvityksen, kun vuosivuokra on enintään 200.000 euroa tai hankkeen kustannusarvio on enintään 2 miljoonaa euroa,

- kaupunginhallitus hyväksyy kaikissa tapauksissa tarveselvityksen, kun vuosivuokra on yli 200 000 euroa tai hankkeen kustannusarvio on yli 2 miljoonaa euroa,

- kaupunginhallituksessa hyväksyttävien hankkeiden osalta hankkeessa asianosainen toimialan lauta- tai johtokunta hyväksyy aina tarveselvityksen toimialajohtajan esittelystä omalta osaltaan ja esittää sen hyväksymistä edelleen kaupunginhallitukselle.

Hankesuunnitelma

Tarveselvityksen pohjalta laadittava hankesuunnittelu on voimassa olevan ohjeen mukaan Strateginen tilojen ohjaus -vastuualueen (ent. tilakeskus) vastuulla. Päivitetystä ohjeesta varsinaisten hankesuunnitelmien tekninen laadintavastuu siirretään Kiinteistötoimialan tilapalveluille.

Hankesuunnittelun tavoitteena on antaa valmiudet investointipäätöksen tekemiselle ja hankkeen jatkosuunnittelulle. Hankesuunnitelmassa on jatkossa tarkoitus käsitellä harvempia toteutusvaihtoehtoja, mikä mahdollistaa vaihtoehtojen perusteellisemmat selvitykset mm. kustannusten oikeellisuuden varmistamiseksi.

Tilajohtaja lähettää hankesuunnitelman hankkeen asianosaiselle lauta- tai johtokunnalle, joka hyväksyy osaltaan hankesuunnitelman ja sitoutuu samalla hankkeesta aiheutuviin kustannuksiin.

Päätösvalta hankesuunnitelman hyväksymisen osalta kohdentuu tilahankkeen arvon mukaan siten, että:

- tilajohtaja hyväksyy hankesuunnitelman, kun vuosivuokra on alle 100.000 euroa tai hankkeen kustannusarvio on alle 1 miljoonaa euroa,

- kaupunginhallitus hyväksyy hankesuunnitelman, kun vuosivuokra on 100.000 – 300.000 euroa tai hankkeen kustannusarvio on 1 - 3 miljoonaa euroa,

- kaupunginvaltuusto hyväksyy hankesuunnitelman, kun vuosivuokra on yli 300.000 euroa tai hankkeen kustannusarvio on yli 3 miljoonaa euroa.

Mikäli hankesuunnitelmassa on tutkittu useampia vaihtoehtoja, päätösvaltainen toimielin määräytyy sen mukaisesti, mitä tilahankkeen korkein kynnysarvo edellyttää.

Hankesuunnitelman kustannuksiin lasketaan aiemmasta poiketen sekä hankkeeseen liittyvät talonrakentamiskustannukset että hankkeen toteuttamisen vaatimat infrastruktuurin investointikustannukset.

Rahoitusosuudet

Rahoitusosuuksien hakeminen siirretään konsernihallinnon vastuulta toimialoille. Työllisyysperusteisten hankkeiden rahoitusosuudet hakee jatkossa Kiinteistötoimialan tilapalvelut.

Muutokset säännöstöihin

Päivitetyn tarveselvitys- ja hankesuunnitteluohjeen mukaiset muutokset koskien tarveselvitysten sekä hankesuunnitelmien hyväksynnän päätösvaltaa, tehdään tarvittavin osin voimassa olevaan Turun kaupungin hallintosääntöön, kaupunginhallituksen johtosääntöön ja toimialojen johtosääntöihin.