

TURUN KAUPUNKI

**Infrahankkeiden
tarveselvitys- ja hankesuunnitteluohje**

31.1.2023

1. Infrahankkeiden tarveselvityksen ja hankesuunnittelun lähtökohdat

1.1 Yleistä

Tämä ohje kuvaa infrahankkeiden tarveselvitys- ja hankesuunnitteluprosessin ja sisällön. Ohje koskee kaikkia Turun kaupungin ja soveltuvin osin kaupunkikonsernin infrahankkeita, joita toteutetaan osana kaavoitusta edellyttäviä maankäytön hankkeita ja erillisinä voimassa olevan asemakaavan perusteella toteutettavina infrahankkeina. Ohjeet toimivat tarveselvitys- tai hankesuunnitteluasiakirjojen valmistelijoiden sekä tarveselvityksestä että hankesuunnitelmasta päättävien tahojen toimintaohjeena.

Infrahankkeiden tarveselvitykset, hankesuunnitelmat ja hankekortit ovat päätösasiakirjoja, jotka sisältävät olennaisimmat hanketta koskevat tiedot, kuten perusteet infrahankinnalle, kustannusarvion tai sen vaihteluvälin, vaihtoehtoiset tutkitut ratkaisumallit ja muita tarvittavia selvityksiä.

Tämä uudistettu ohje korvaa aiemman, 23.9.2019 §139 kaupunginvaltuustossa hyväksytyyn tarveselvitys- ja hankesuunnitteluohjeeseen kokonaisuudessaan.

Tässä ohjeessa käytetyt nimitykset organisaation yksiköistä voivat muuttua ohjeen voimassaolon aikana mutta mikäli roolit pysyvät samoina, ohjetta ei mahdollisen nimen muutoksen vuoksi päivitetä.

1.2 Tarveselvitys- ja hankesuunnitteluohjeiden soveltamisala

Tarveselvitys- ja hankesuunnitteluohjetta sovelletaan kaikkiin infran investointihankkeisiin, joita toteutetaan osana kaavoitusta edellyttäviä maankäytön hankkeita ja erillisinä voimassa olevan asemakaavan perusteella toteutettavina infrahankkeina.

Maankäytön hanke on kaupunkirakenteen suunnittelun tai toteutuksen ylittävä laaja tehtäväkokonaisuus, jossa kaava-alueen infra suunnitellaan asemakaavasuunnittelun aikana ja toteutetaan välittömästi kaavan tultua voimaan, tavoitteena ripeä tontinluovutus ja alueen rakentuminen. Maankäytön hankkeet voivat olla strategisesti merkittäviä (jäljempänä maankäytön strateginen hanke tai kärkihanke) tai muita kaavoitusta edellyttäviä (jäljempänä kiinteistökehityshanke).

Kaikissa kustannusarvioltaan yli 50 000 euron investointeina toteutettavissa infrahankkeissa, hankkeen arvosta riippuen, laaditaan tämän ohjeen mukainen tarveselvitys, hankesuunnitelma, hankekortti tai ne sisällytetään hankelisiin. Poikkeuksena ovat kuitenkin ns. äkilliset hankkeet sekä hybridihankkeet. Näissä menetellään ohjeen kohtien 2.3 ja 2.4 mukaisesti.

Hankelistat laaditaan investointiohjelman hankekokonaisuuksista, joilla toteutetaan toimintoja tukevia, korjausvelkaa alentavia, liikenteen toimivuutta ja turvallisuutta parantavia taikka asukasviihtyisyyttä parantavia kustannusarvioltaan yli 50 000 euron investointeja. Myös kehittämisohjelmahankekokonaisuuksista laaditaan hankelista, mikäli yksittäisen hankkeen kokonaiskustannus alittaa 1 000 000 euroa.

Kustannusarvioltaan alle 50 000 euron arvoiset kunnossapitoluonteiset korjaustyöt eivät ole investointeja, vaan ne toteutetaan kunnossapitoyksikön toimesta käyttötaloudesta.

2. Infrahankkeiden luokittelu ja laadittavat selvitykset

Infrahankeet voidaan jakaa syntyperusteensa mukaisesti seuraavasti:

1. Maankäytön strateginen hanke (jäljempänä strateginen hanke) tai kärkihanke
2. Kiinteistökehityshanke (kaavoitusta edellyttävä maankäytön hanke)
3. Perusinvestointihanke, yksittäinen tai jatkuva
4. Kehittämissohjelmahanke

Hankkeiden laajuus porrastetaan investointisumman perusteella pieniin, keskisuuriin ja suuriin yksittäisiin infrainvestointeihin:

1. Pienet, kustannusarvioltaan 50 000 € tai alle, kunnossapitoluonteiset hankkeet eivät ole investointeja eli ne toteutetaan kunnossapidon budjetista ja ne hyväksyy infran kunnossapitopäällikkö.
2. Pienistä erillisistä perusinvestointihankkeista, jotka ovat kustannusarvioltaan yli 0,05 M€ ja alle 3 miljoonaa euroa, laaditaan hankekortti, jonka hyväksyy kaupunkiympäristöjohtaja päätöspöytäkirjalla.
3. Keskisuurista investointihankkeista, jotka ovat kustannusarvioltaan vähintään 3 miljoonaa euroa ja enintään 10 miljoonaa euroa, laaditaan hankesuunnitelma, jonka hyväksyy kaupunginhallitus.
4. Suurista investointihankkeista, jotka ovat kustannusarvioltaan yli 10 miljoonaa euroa, laaditaan hankesuunnitelma, jonka hyväksyy kaupunginvaltuusto.
5. Toimintoja tukevia, korjausvelkaa alentavia, liikenteen toimivuutta ja turvallisuutta, parantavia tai asukasviihtyisyyttä parantavia sekä kehittämissohjelman mukaisia, kustannusarvioltaan yli 50 000 euron investointeja, toteutetaan hankelistingin perusteella, jotka hyväksyy kaupunkiympäristöjohtaja päätöspöytäkirjalla.

Luokitusraja on arvonlisäveroton investointikustannus (alv 0 %), joka ei sisällä Turun Vesihuolto Oy:lle kohdistuvia vesihuollon kustannuksia yhteishankkeissa. Pienten, keskisuurten ja suurten hankkeiden menettelytapaohjeistus koskee luokittelun mukaisesti kaikkia infrainvestointihankkeita.

Laadittavia selvityksiä ovat:

1. Tarveselvitys
2. Hankesuunnitelma
3. Esiselvitys
4. Hankekortti
5. Hankelista

2.1 Strategiset hankkeet ja kärkihankkeet

Turun kaupunkistrategiassa on nostettu esiin kaupunkikehittämisen painopistealueina kärkihankkeiksi nimetyt hankekokonaisuudet. Maankäytön strategiset hankkeet ja kärkihankkeet ovat kaupunginvaltuuston tai kaupunginhallituksen päättämiä hankekokonaisuuksia, joilla toteutetaan kaupungin keskeisiä tavoitteita. Maankäytön strategiset hankkeet lähtökohtaisesti toteuttavat tai liittyvät johonkin kaupungin kärkihankkeeseen.

Osa kärkihankkeista painottuu toimenpiteidensä osalta maankäytön kehittämiseen ja kaupungin kiinteistökehityksen linjauksiin. Ne ovat kuitenkin monialaisina kaupunkikehitystä linjaavina kokonaisuuksina sellaisia, että niiden asettamispäätöksissä ei voida suoraan soveltaa yksin infrastruktuurin investointien tarveselvitys- ja hankesuunnitteluohjetta. Kiinteistökehitykseen painottuvaa

kärkihanketta asetettaessa on kuitenkin otettava soveltuvin osin huomioon tämän asiakirjan tarveselvitysosiossa mainittuja seikkoja. Selvyyden vuoksi todettakoon, että tämä menettelytapaohje kokonaisuutena ei koske muita kuin maankäyttöön liittyviä kaupungin kärkihankkeita.

Kiinteistökehitykseen painottuvia kärkihankkeita toteutetaan ensisijaisesti kaavoitusta edellyttävillä maankäytön strategisilla hankkeilla ja yksittäisillä kiinteistökehityshankkeilla.

Kaikista strategisista infrahankkeista laaditaan **tarveselvitys** ennen kuin niiden kokonaisuutta voidaan arvioida ja tarveselvityksen hyväksyy kaupunginhallitus.

Yksittäisen strategisen hankkeen nimeämisestä ja tavoitteista päättää hallintosäännön mukaan kaupunginhallitus.

Kaavoitusta edellyttävistä maankäytön ja kiinteistökehityshankkeista laaditaan **esiselvitys** ennen kuin hankkeen tarvetta ja toteutusedellytyksiä voidaan arvioida. Esiselvitys laaditaan kaikista yksityisen maanomistajan kaava-aloitteista ja niistä kaupungin omaan aloitteeseen perustuviin hankkeisiin, joista ei ole erillistä toimielinpäätöstä. Esiselvityksen hyväksyy kaupunkiympäristöjohtaja päätöspöytäkirjalla. Hankkeet sisällytetään kaavoitusohjelmaan ja investioitiohjelmaan, jotka kaupunginhallitus hyväksyy vuosittain toimintasuunnitelman yhteydessä.

Mikäli yksittäinen hanke voidaan toteuttaa voimassa olevan asemakaavan perusteella, laaditaan siitä tarveselvityksen jälkeen erillinen **hankesuunnitelma tai hankekortti**.

Hankesuunnitelman hyväksyy kaupunginvaltuusto, kun infrahankkeen kustannusarvio tai sen vaihteluvälin keskiarvo ylittää 10 miljoonaa euroa sekä kaupunginhallitus, kun infrahankkeen kustannusarvio tai sen vaihteluvälin keskiarvo on vähintään 3 miljoonaa euroa ja enintään 10 miljoonaa euroa. Kustannusarvioltaan tai sen vaihteluvälin keskiarvon ollessa alle 3 miljoonan euroa, infrahankkeen hankekortin hyväksyy kaupunkiympäristöjohtaja.

Hanke voidaan sisällyttää investioitiohjelmaan vasta sen jälkeen, kun tarveselvitys on hyväksytty. Hankkeen kustannusarvio tarkentuu hanke- tai asemakaavasunnittelun aikana.

2.2 Kiinteistökehityshanke

Kiinteistökehityshankkeilla kaupungin ja yksityisten maa- ja kiinteistöomaisuutta kehitetään kaavoituksen kautta. Kiinteistökehityshankkeet ovat kaavoitusohjelmaan sisältyviä maankäytön hankkeita, jotka toteutuessaan mahdollistavat kaupungin alueelle syntyvää tonttivarantoa. Kiinteistökehityksellä saatavilla tuloilla katetaan infran rakentamisesta syntyviä menoja.

Kiinteistökehityshankkeista tehdään **esiselvitys**, jossa arvioidaan hankkeen tarvetta ja sen toteutusedellytyksiä. Esiselvitysvaiheessa arvioidaan alustavalla tasolla alueen kaavataloutta ja kannattavuutta, jolloin syntyy ensimmäinen karkea käsitys myös alueen uuden infran toteuttamiskustannuksista (eli asemaakaavan edellyttämän infran kustannuksista) sekä maankäytön muutoksen aiheuttamista infran muutostarpeista olemassa olevaan ympäristöön ja niiden kustannuksiin. Esiselvityksen hyväksyy kaupunkiympäristöjohtaja päätöspöytäkirjalla.

Hankkeet valitaan kaavoitusohjelmaan hyväksytyn esiselvityksen perusteella. Kaavoitusohjelma käsitellään osana toimintasuunnitelman laadintaa ja sen

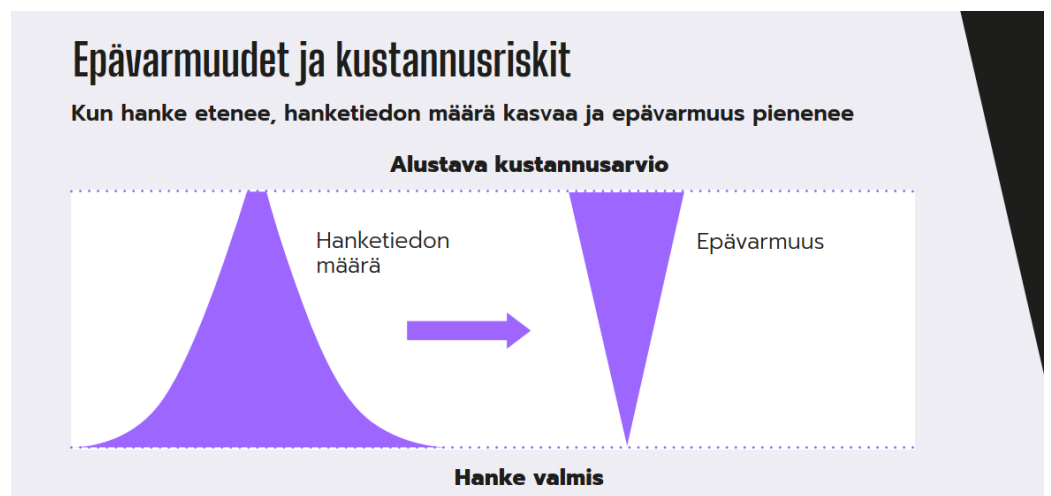
hyväksyy kaupunginhallitus. Kiinteistökehityshankkeet voidaan sisällyttää investointiohjelmaan kaavoitusohjelman hyväksymisen yhteydessä.

Investointien toteutussuunnitteluun varataan keskitetty nimeämätön suunnittelumääräraha, jolloin yleisen alueen suunnittelu voidaan käynnistää samaan aikaan asemakaavasuunnittelun kanssa. Tämä mahdollistaa sen, että yleisen alueen suunnitelmat, kuten katu- ja puistosuunnitelmat, voidaan hyväksyä heti asemakaavan hyväksymisen jälkeen. Näin voidaan varmistaa asemakaavasuunnitelman toteutettavuus ja hankkeen mahdollisimman nopea käynnistäminen. Toteutussuunnittelukustannukset voidaan kohdentaa tarvittaessa jälkikäteen investointihankkeelle.

Maankäytön hankkeissa infrainvestointien tarve ja laatutaso käsitellään osana kaavoitusprosessia, jolloin niistä ei laadita erillistä hankesuunnitelmaa tai hankekorttia. Yleisten alueiden suunnitelmien laadinnan yhteydessä tulee arvioida myös vaikutukset kunnossapitokustannuksiin.

Asemakaavasuunnittelun, yleisen alueen ja toteutussuunnittelun aikana kaupunkiympäristön palvelukokonaisuuden kaupunkirakentamisen palvelualue laatii hankkeelle infran kustannusarvion.

Kustannusarvion tarkkuustaso määräytyy käytettävissä olevan hanketiedon määrän perusteella samalla periaatteella kuin hankesuunnitelmien kustannusarviota esitettäessä. Kustannusarviossa otetaan huomioon epävarmuudet ja kustannusriskit erikseen määritellyn riskikorimenettelyn mukaisesti. Tämän arvion perusteella syntyy kustannusarvion vaihteluväli, joka määräytyy sen hetkisen hanketiedon määrän perusteella. Kustannusten vaihteluvälin suuruuteen vaikuttaa mm. hankkeen kompleksisuus tutkimusten ja selvitysten määrä ja laatu sekä teknisten ratkaisujen tarkkuustaso. Alla olevassa kuvassa on kuvattu hanketiedon määrän ja kustannusarvion epävarmuuden suhdetta.



Taloussuunnittelun investointiohjelmassa määrärahalukuna käytetään jatkossa kustannusarviohaarukan keskiarvoa pyöristettynä ylempään 100 000 €:on.

Mikäli hanketiedon määrä on vähäinen ja kustannusarvio perustuu hankesalaskentaan, hyväksytään asemakaavan hyväksymisen yhteydessä kaava-alueen infran kustannusarvion vaihteluväli. Mikäli asemakaavasuunnittelun yhteydessä on laadittu toteutussuunnitteluun perustuva tarkka rakennusosatasoinen kustannusarvio, hyväksytään tämä kustannusarvio asemakaavan hyväksymisen yhteydessä hyväksymistoimivaltojen mukaisesti.

Asemakaavan infran kustannusarvio hyväksytään asemakaavan käsittelyn tai hyväksymisen yhteydessä kaupunkiympäristölautakunnassa kustannusarvion tai sen vaihteluvälin keskiarvon ollessa alle 3 miljoonaa euroa, kaupunginhallituksessa kustannusarvion tai sen vaihteluvälin keskiarvon ollessa 3 miljoonaa

euroa ja enintään 10 miljoonaa euroa ja kaupunginvaltuustossa kustannusarvion tai sen vaihteluvälin keskiarvon ollessa yli 10 miljoonaa euroa, riippumatta siitä hyväksytäänkö asemakaava valtuustossa tai kaupunkiympäristölautakunnassa.

Katusuunnitelma voidaan hyväksyä lautakunnassa, mikäli sen kustannusarvio on hyväksytyin vaihteluvälin sisällä. Mikäli kustannusarvio ylittää hyväksytyin vaihteluvälin, tulee uusi kustannusarvio hyväksyttävä toimivaltaisella toimielimellä ennen katu- tai muun yleisten alueiden suunnitelman hyväksymistä.

Hankintapäätöstä tehtäessä käytettävissä on oltava tarkka kokonaiskustannusarvio kustannusarvio hankevarauksineen.

2.3 Perusinvestoinnit

Yksittäiset perusinvestoinnit ovat hankkeita, jotka eivät ole kärkihankkeita, strategisia hankkeita, asemakaavoitusta edellyttäviä maankäytön hankkeita taikka kehittämisohjelmahankkeita. Jatkuvat perusinvestointihankkeet ovat luonteeltaan korjausvelkaa alentavia korvaus- tai korjausinvestointeja, joiden yhteydessä tarvittaessa parannetaan myös ympäristön turvallisuutta ja viihtyvyyttä sekä tehdään toiminnallisuuteen liittyviä parannuksia.

Perusinvestoinnit jakautuvat vuosittain jatkuviin investointeihin ja yksittäisiin perusinvestointeihin.

Perusinvestoinneista suurin osa on vuosittain jatkuvia investointeja kuten esim. päällystys, katuvalaistus, sorapintaiset kadut jne. Nämä investointiohjelman koontinimikkeet koostuvat useammista vuosittain muuttuvista investointikohteista.

Jatkuvista perusinvestoinneista valmistellaan koontinimikkeittäin vuosittain talousarvion laadinnan yhteydessä käsiteltävä ja päätettävä **hankelista**. Hankelistassa esitetään talousarvion laadinnan yhteydessä tunnistetut osahankkeet tärkeysjärjestyksessä ja toteutukseen esitettävistä hankkeista tarkennetut kustannusarviot. Kaupunkiympäristöjohtaja hyväksyy päätöspöytäkirjalla hankelistan, jossa yksittäisen hankkeen kustannusarvio on enintään miljoona euroa. Mikäli yksittäisen hankkeen kustannusarvio on yli miljoona euroa, tehdään siitä hankekortti tai hankesuunnitelma.

Yksittäisiä perusinvestointeja ovat mm. siltahankkeet, jotka eivät edellytä asekaavasuunnittelua, ja jotka eivät kuulu strategiaan kärkihankkeisiin.

Yksittäisistä perusinvestoinneista tehdään **hankesuunnitelma**, jos hankkeen kokonaiskustannusarvio tai sen vaihteluvälin keskiarvo on vähintään 3 miljoona euroa. Hankesuunnitelman hyväksyy kaupunginvaltuusto, kun infrahankkeen kustannusarvio tai sen vaihteluvälin keskiarvo ylittää 10 miljoonaa euroa, ja kaupunginhallitus, kun infrahankkeen kustannusarvio tai sen vaihteluvälin keskiarvo on vähintään 3 miljoonaa euroa ja enintään 10 miljoonaa euroa.

Yksittäisistä perusinvestoinneista tehdään **hankekortti**, jos hankkeen kokonaiskustannusarvio tai sen vaihteluvälin keskiarvo on yli miljoona euroa mutta alle 3 miljoonaa euroa. Hankekortin hyväksyy kaupunkiympäristöjohtaja päätöspöytäkirjalla.

2.4 Kehittämisohjelmahanke

Kehittämishoelmia ovat mm. pyöräilyn kehittämishoelma, liikenneturvallisuuden toimenpideohjelma, meluntorjunnan toimintasuunnitelma, MAL-sopimus-hanke tai jokin muu vastaava kokonaisvaltainen rajattua kokonaisuutta käsittelevä ohjelma, joka edellyttää asiaan liittyvien investointien toteuttamista.

Kehittämishoelmahankkeista ei laadita erillistä tarveselvitystä, koska ohjelma on itsessään tarveselvitys sisältäen hankkeiden priorisoinnin ja pääsääntöisesti alustavan kustannustarkastelun. Mikäli kehittämishoelman mukaisten hankkeiden hanketiedon määrä on riittävä, voidaan kustannusarvio hyväksyä kehittämishoelman yhteydessä kaupunginhallituksessa.

Kehittämishoelman tullessa hyväksytyksi, voidaan kehittämishoelman toteuttaminen ottaa investointiohjelmaan perusinvestointien jatkuvaksi kohteeksi. Kustakin kehittämishoelmasta tuodaan talousarvion laadinnan yhteydessä päätettäväksi erillinen kehittämishoelmaa toteuttava hankelista ja listan toteutukseen esitettävistä hankkeista tarkennetut kustannusarviot. Kaupunkiympäristöjohtaja hyväksyy päätöspöytäkirjalla hankelistan, jossa yksittäisen hankkeen kustannusarvio on alle miljoona euroa.

Jos yksittäinen kehittämishoelmaan sisältyvä ja toteutukseen tulevan hankkeen kustannusarvio on yli miljoona euroa, siitä tehdään erillinen hankesuunnitelma tai -kortti.

Kehittämishoelmahankkeiden sisältöä tulee jatkosuunnitelmavaiheessa tarkastella laaja-alaisesti kaupunkiympäristön kokonaisvaltaiset kehittämistarpeet huomioon ottaen siten, että syntyy monipuolisesti palvelevaa kaupunkiympäristöä. Hankesuunnitteluvaiheessa tulee määritellä kunnossapidon suunnitellut laatutasot sekä tarvittaessa esitetään periaateratkaisu, miten kunnossapitotoimet toteutetaan (esim. talvikunnossapito). Kustannusarvio sekä valittujen ratkaisujen vaikutukset kunnossapidon vuotuisiin kustannuksiin on myös tarkistettava määrittelyn mukaiseksi. Hankkeissa esitettyjen ratkaisujen tulee olla kunnossapidettävissä, jotta niiden käytettävyys toteutuu.

3. Selvitysten sisältö ja laatimisvastuut

3.1 Tarveselvitys

Tarveselvitys laaditaan ainoastaan strategisista hankkeista ja soveltuvin osin kärkihankkeista.

Tarveselvityksen laatii konsernihallinnon strategisen maankäytön vastuualue yhdessä kaupunkiympäristön palvelukokonaisuuden kanssa.

Tarveselvitys sisältää:

- kuvauksen investoinnin kohteesta,
- kuvauksen investoinnin kytkeytymisestä muihin hankkeisiin tai tarpeisiin,
- kuvauksen investointitarpeesta,
- investoinnin laajuuden rajaus (karttaliite),
- investoinnin kiireellisyys/ prioriteettiluokka,
- arvio tarvittavista selvityksistä (esim. maanalaiset rakenteet ja niiden kunto, pilaantuneet maat, happamat sulfaattimaat, arseenipitoisuudet, pohjatutkimustarve, hulevesien hallinta, luonnon monimuotoisuusteen liittyvä tarkastelu ym.),
- selvityksen kohdealueella sijaitsevien johtoyhtiöiden investointiohjelmista ja -tarpeista,
- selvityksen kohdealueella sijaitsevien kaupungin johtoverkkojen tarpeista
- maininnan yhteishankkeesta (vesihuolto, sähköverkko, tila, muut), mikäli muita investointiin kytkeytyviä osapuolia tunnustetaan,

- selvityksen, onko hanke vesihuollon osalta sellainen, että tarvitaan kaupungin investointitukea tai lainoitusta,
- alustavan kustannustarkastelun,
- alustavan toteutusaikataulun,
- investoinnin hyöty/ kustannustarkastelun investointipäätöksentekoa varten,
- tarkastelun hankkeen viestintätarpeesta ja toimenpiteistä,
- riskitarkastelun,
- arvion ulkoisesta rahoitusmahdollisuudesta,
- arvion selvitystarpeesta yksityisten maanomistajien osallistumiseksi julkisen infrastruktuurin toteuttamiskustannuksiin sekä mahdollisesta vesihuollon liittymismaksujen aikaistetusta perimisestä niiden osalta.
- arvion ilmastosuunnitelman tavoitteiden toteutumisesta hankkeessa taksonomian mukaisuus huomioiden.

Tarveselvityksen hyväksyy kaupunginhallitus.

3.2 Hankesuunnitelma

Erillinen hankesuunnitelma laaditaan kustannusarvioltaan vähintään kolmen miljoonan euron investointihankkeesta lukuun ottamatta kaavoitusohjelman kautta suunnitteluun tulevista hankkeista. Hankesuunnitelman laadinta käynnistyy kaupunkirakentamisoikeuden johtajan hyväksynnällä.

Hankesuunnitelmat laaditaan kaupunkiympäristön palvelukokonaisuuden kaupunkirakentamisen palvelualueen toimesta.

Hankesuunnitelma sisältää:

- kuvauksen hankkeen tarpeesta,
- aikaisemmin laaditut mahdolliset tarveselvitykset,
- kuvauksen tarvittavasta hankeryhmästä ja sen jäsenet tehtävittäin sekä kannanoton konsulttitarpeesta (jäsenten ja konsulttien nimeäminen voi tapahtua myöhemmin)
- kuvauksen hankkeen tarvitsemista luvista, niiden prosessien kestoista, voimaantulosta ja riippuvuuksista suhteessa hankkeen aikatauluun,
- luonnon monimuotoisuusteen liittyvän tarkastelun
- kuvauksen hankkeen kytkeytymisestä muihin hankkeisiin ja niiden välisistä prosessi- ja aikatauluriippuvuuksista,
- hankkeen vaiheistuksen,
- toteutuksessa käytettävän hankintamallin tai urakkamuodon,
- hankkeen laajuuden,
- hankkeen laatutason,
- kaupunkikuvalliset vaikutukset (esim. kaupunkitaide ja -miljö)
- kunnossapidon näkemyksen (esim. kunnossapidon toteutettavuus, kustannukset)
- hankkeen kustannusarvion vaihteluvälin perusteluineen, sisältäen mahdollisen esirakentamisen ja tilaajatehtävät (suunnittelu + rakennuttaminen) ja esityksen hankkeen vuosittaisesta rahoitustarpeesta investointiohjelmaan
- hankkeen aikataulun,
- tarkastelun hankkeen viestintätarpeesta ja toimenpiteistä,
- hankkeeseen liittyvien riskien tarkastelun (esim. maanalaiset rakenteet ja niiden kunto, pilaantuneet maat, pohjatutkimustarve, hulevesien hallinta, ym)
- arvion hankkeen ulkoisista rahoitusmahdollisuuksista,
- arvion selvitystarpeesta yksityisten maanomistajien osallistumiseksi julkisen infrastruktuurin toteuttamiskustannuksiin sekä mahdollisesta vesihuollon liittymismaksujen aikaistetusta perimisestä niiden osalta, sekä
- arvion ilmastosuunnitelman tavoitteiden toteutumisesta hankkeessa taksonomian mukaisuus huomioiden.

Hankesuunnitelman hyväksyy kaupunginvaltuusto, kun infrahankkeen kustannusarvio tai sen vaihteluvälin keskiarvo ylittää 10 miljoonaa euroa, ja kaupunginhallitus, kun infrahankkeen kustannusarvio tai sen vaihteluvälin keskiarvo on vähintään 3 miljoonaa euroa ja enintään 10 miljoonaa euroa.

3.3 Esiselvitys

Esiselvitykset laaditaan kaikista yksityisen maanomistajan kaava-aloitteista sekä niistä kaupungin aloitteista, joista ei ole erillistä toimielinpäätöstä kaavoituksen käynnistämisestä. Esiselvitykset laaditaan kaupunkiympäristön palvelukokonaisuuden kaupunkisuunnittelu ja maaomaisuus palvelualueen toimesta.

Esiselvitys sisältää:

- kuvauksen kohteesta,
- kuvauksen maankäytön hankkeen tarpeesta,
- kuvauksen hankkeen kytkeytymisestä muihin hankkeisiin tai tarpeisiin,
- kuvauksen investointitarpeesta,
- investoinnin laajuuden rajauksen (karttaliite),
- kaavataloustarkastelun ja maankäyttösopimustarpeen
- riskitarkastelun
- PIMA- selvitykset
- happamat sulfaattimaat
- luontainen arseenipitoisuus
- arvio ilmastosuunnitelman tavoitteiden toteutumisesta hankkeessa taksonomian mukaisuus huomioiden
- vaikutukset kunnossapitoon
- alustavan arvion kaavaprosessin tyypistä (S-XL)

Esiselvityksen hyväksyy kaupunkiympäristöjohtaja päätöspöytäkirjalla.

3.4 Hankekortti

Hankekortti laaditaan kustannusarvioltaan tai sen vaihteluvälin keskiarvon yli miljoonan euron, mutta alle 3 miljoonan euron strategisesta hankkeesta sekä alle 3 miljoonan euron yksittäisestä perusinvestointihankkeesta. Hankekortin laadinta käynnistyy kaupunkirakentamisjohtajan hyväksynnällä.

Hankekortin laatii kaupunkiympäristön palvelukokonaisuuden kaupunkirakentamisen palvelualue ja sen hyväksyy kaupunkiympäristöjohtaja päätöspöytäkirjalla.

Hankekortti sisältää soveltuvin osin hankesuunnitelmassa esitettäviä tietoja kuitenkin siten, että hankekortista ilmenee hankkeen kokonaiskustannusarvio ja vuosittainen investointiohjelmaan esitettävä rahoitustarve.

3.5 Hankelista

Hankelistat laaditaan jatkuvista perusinvestoinneista ja kehittämisohjelmahankkeista, jossa yksittäisen investoinnin kustannusarvio on alle miljoona euroa.

Kaupunkirakentaminen ohjaa hankelistatyötä, jota tehdään kaupunkisuunnittelun ja maaomaisuuden sekä kaupunkirakentamisen yhteistyönä.

Hankelista on prioriteettijärjestys kustannusarvioineen kunkin jatkuvan perusinvestoinnin tai hankeohjelman osahankkeista.

Hankelistan hyväksyy kaupunkiympäristöjohtaja päätöspöytäkirjalla.

Liikuntapalvelujen investointeihin liittyvä hankelista muodostetaan liikuntalautakunnan päätöksen perusteella, eikä hankelistaa enää tuoda erikseen päätöksentekoon.

3.6 Yhteenveto selvityksistä

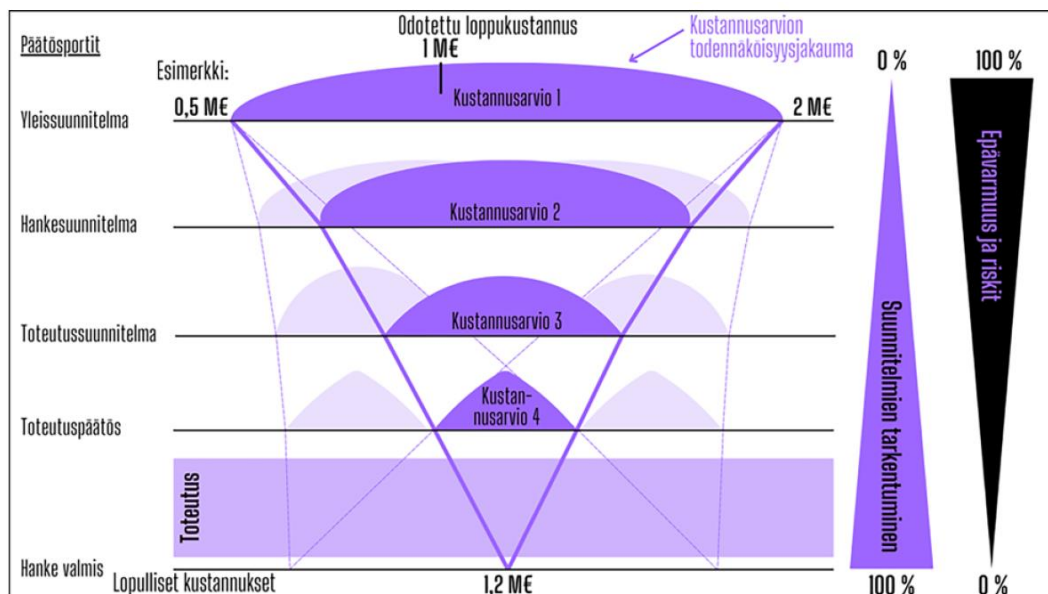
Alla olevassa taulukossa on yhteenveto laadittavista selvityksistä, selvityksen laatijatahosta ja hyväksyjästä:

SELVITYS	LAATIJA	HYVÄKSYJÄ
Tarveselvitys	Konsernihallinnon strategisen maankäytön vastuualue	kaupunginhallitus
Hankesuunnitelma	Kaupunkiympäristö, Kaupunkirakentaminen ja Kaupunkisuunnittelu ja maaomaisuus/liikennesuunnittelu	kaupunginvaltuusto tai kaupunginhallitus
Esiselvitys	Kaupunkiympäristö, Kaupunkirakentaminen ja Kaupunkisuunnittelu ja maaomaisuus/liikennesuunnittelu	kaupunkiympäristöjohtaja
Hankekortti	Kaupunkiympäristö, Kaupunkirakentaminen ja Kaupunkisuunnittelu ja maaomaisuus/liikennesuunnittelu	kaupunkiympäristöjohtaja
Hankelista	Kaupunkiympäristö, Kaupunkirakentaminen ja Kaupunkisuunnittelu ja maaomaisuus/liikennesuunnittelu	kaupunkiympäristöjohtaja

4. Kustannusarviot ja hankevaraukset

Hankkeiden tarveselvitysvaiheessa ei esitetä kustannusarviota.

Hankesuunnitteluvaiheessa otetaan huomioon epävarmuudet ja kustannusriskit erikseen määritellyn riskikorimenettelyn mukaisesti. Tämän arvion perusteella syntyy kustannusarvion vaihteluväli, joka määräytyy sen hetkisen hanketiedon määrän perusteella. Kustannushaarukan suuruuteen vaikuttaa mm. hankkeen kompleksisuus, tutkimusten ja selvitysten määrä ja laatu sekä teknisten ratkaisujen tarkkuustaso. Alla olevassa kuvassa on kuvattu hanketiedon määrän ja kustannusarvion epävarmuuden suhdetta.



Taloussuunnittelun investointiohjelmassa määrärahalukuna käytetään hankesuunnitelmavaiheen kustannusarvion vaihteluvälin keskiarvoa pyöristettynä ylempään 100 000 euroon.

Kaupunkirakenteen tiivistämisalueilla, jotka sijoittuvat kulttuurikerrosalueille tai muille erityisen haastaville alueille, hankevarauksen suuruus on 20 - 30 %. Myös haastavissa taitorakenteissa, kuten sillat, tukimuurit ja muut erikoisrakenteet, noudatetaan 20 - 30 %:n hankevarausta. Erityistapauksissa hankevaraus voi olla suurempikin. Mikäli hankkeeseen ei liity erityisiä riskejä, käytetään hankevarauksen suuruutena 10 - 20 %.

Mikäli hankkeen hyväksytyt kustannusarvio hankevarauksineen nousee indeksikorjaukset huomioon ottamisen jälkeen 10 % ja vähintään 100 000 euroa, tai mikäli hankkeessa tapahtuu jokin muu merkittävä muutos, saatetaan päivitetty kustannusarvio tms. muutosten jälkeen toimivaltaisen tahon käsiteltäväksi.

Hankelistakohteita seurataan hankelistakohtaisesti. Mikäli hankelistan kokonaiskustannus nousee indeksikorjaukset huomioon ottamisen jälkeen 10 % tai mikäli hankelistan sisällössä tapahtuu jokin muu merkittävä muutos, saatetaan päivitetty kustannusarvio tms. muutosten jälkeen toimivaltaisen tahon käsiteltäväksi.

5. Urakka- ja toteutusmuodon valinta

Isoissa hankkeissa hankkeen urakkamuodon valinta on tarkoituksenmukaista tehdä kaupungin rakennuttamisesta vastaavan yksikön suosituksen pohjalta hankesuunnitelman tai -kortin hyväksymisen yhteydessä. Muissa hankkeissa urakkamuoto esitetään hankkeen valintakriteeripäätöksen yhteydessä kaupunkirakentamisen palvelualueen toimesta.

Integroitu projektitoimitus (IPT, allianssi tai yhteistoimintaurakka)

Integroidussa projektitoimituksessa tilaaja muodostaa toimittajaryhmittymän/palveluntuottajien kanssa yhteisen tiimin, joka sitoutuu suunnittelemaan ja toteuttamaan haastavan hankkeen. Mallissa suunnitelmat, budjetti ja aikataulu laaditaan yhteistyössä kehitysvaiheen aikana. Mallissa säästö- ja ylitykset jaetaan ennalta sovitun prosenttijaon mukaan. Allianssin käyttö on prosessi- ja resurssinäkökulmasta raskas malli, mutta sen käyttö laajoissa, merkittävissä ja monimutkaisissa hankkeissa on perusteltua.

Allianssimallia hieman kevyempi malli on yhteistoimintaurakka, jossa päätoiteuttajan kanssa tehdään projektinjohtourakkamalliin perustuva urakkasopimus ja suunnittelusta vastaavien konsulttien kanssa normaalit KSE pohjaiset konsulttisopimukset.

Allianssimallin pohjalla on oltava tarkkaan määritelty tarve ja tilaajan tavoitteet. Näin ollen ennen allianssimallin käynnistämistä tulee kaupungilla olla lähtökohtaisesti hankesuunnitelma hyväksyttynä. Perustellusta syystä hankesuunnitelma voidaan laatia osana allianssin kehitysvaihetta.

Kehitysvaiheen sisältävissä hankkeissa hankesuunnitelma täsmentyy kehitysvaiheessa. Hankkeen kustannusarvio ja kattohinta/tavoitehintaa vahvistetaan kehitysvaiheen päätteeksi, jonka jälkeen on mahdollista tehdä päätös toteutusvaiheeseen siirtymisestä. Allianssi- ja yhteistoimintaurakamuotoisissa toteutuksissa tulee päätöksenteossa ilmoittaa aina hankkeen kokonaiskustannukset, sisältäen mm. tavoitehintaa, allianssin riskivaraukset, mahdolliset bonuspoolit ja tilaajan riskivaraukset ja erillishankinnat.

Allianssi- ja yhteistoimintaurakamuotoisissa hankkeissa kohteen investointimäärärahoja voidaan käyttää jo tarveselvityksen, hankintavaiheen ja hankekonsortion muodostamisen jälkeen hankkeen eteenpäin viemiseen (kehitysvaiheen kustannuksiin).

Allianssihankeissa ja yhteistoimintaurakoissa kehitysvaiheen lopputuloksena kustannusarviota/tavoitekustannusta voidaan tarkentaa ja tarvittaessa tehdään indeksikorjaus ennen toteutusvaiheeseen siirtymistä.

Hybridihanke

Hybridihankkeella tarkoitetaan hanketta, joka sisältää merkittävän määrän sekä infrarakentamista että toimitilarakentamista. Hybridihankkeen valmistelun käynnistämisestä sovitaan tilapalvelujohtajan ja kaupunkirakentamisjohtajan kesken. Mikäli tilahankkeen osuus kokonaisuudesta on arvoltaan yli 3 miljoonaa euroa, tulee siitä olla ensin laadittuna isojen hankkeiden mukainen tarveselvitys.

Hybridihankkeista laaditaan hankekortti tai hankesuunnitelma, jossa kuvataan infrarakentamisen ja tilahankkeen sisältö, laajuudet, yhteensovitettu aikataulu ja suunnitelma hankkeen toteuttamisesta. Hankesuunnitelmassa noudatetaan soveltuvien osin tilahankkeen hankesuunnitelmarunkoa. Tilapalveluyksikkö vastaa hybridihankkeen valmistelun ohjauksesta.

Hybridihankkeet toteutetaan joko pienet hankkeet -listan tai isojen hankkeiden tilainvestointi- ja infrainvestointiohjelman kautta (oma tase) tai vaihtoehtoisella mallilla, kuten vuokrahankkeena tai kiinteistöyhtiön toteutuksena.

Mikäli hybridihankkeen toimitilainvestoinnin arvo on < 3 M€, kuuluu se pienet hankkeet kategoriaan. Kansliapäällikkö hyväksyy pienet hankkeet koontilistan.

Kaupunginhallitus hyväksyy hybridihankkeet, joiden kustannusarvio on >3 M€ - 10 M€.

Kaupunginvaltuusto hyväksyy hybridihankkeet, joiden kustannusarvio on > 10 M€.

Akuutti infrahanke

Akuutilla infrahankeella tarkoitetaan hanketta, joka on kaupungin järjestämistä vastuulla olevan palvelun tuottamisen kannalta välttämätöntä toteuttaa

nopeutetussa aikataulussa. Akuutit infratarpeet voivat syntyä esimerkiksi liikennejärjestelmässä tapahtuvan yllättävän muutoksen johdosta tai muusta nopeaa reagointia edellyttävästä syystä.

Akuuteista infrahankkeista ei laadita hankekorttia, tarveselvitystä tai hanke-suunnitelmaa.

Akuutin infrahankinnan kilpailutus käynnistetään viranhaltijapäätöksenä (kaupunkiympäristöjohtaja). Päätöksen hankinnasta tekee saatujen tarjousten pohjalta viranhaltija, kaupunkiympäristölautakunta, kaupunginhallitus tai kaupunginvaltuusto kulloinkin voimassa olevien hallintosäännön toimivaltarajojen puitteissa. Lausuntopyyntöjä tai kuulemisia ei edellytetä.

6. Viestintä

Tila- ja infrahankkeissa tulee ottaa huomioon viestinnän toteuttaminen. Hankkeesta vastaava hankepääällikkö tai rakennuttaja on vastuussa hankkeen säännöllisestä viestinnästä.

Viestinnästä vastaaminen tarkoittaa sitä, että hankkeesta vastaava hankepääällikkö tai rakennuttaja vastaa siitä, että viestintä tapahtuu. Käytännön apua hankepääällikkö tai rakennuttaja saa kaupungin viestintä- ja markkinointipalveluilta tai hanketta varten ostettavalta viestintätoimistolta.

Viestinnän tulee olla oikea-aikaista ja aktiivista. Isoissa hankkeissa laaditaan jo hankesuunnitteluvaiheessa hankekohtainen viestintäsuunnitelma yhteistyössä substanssia tunnevan viestinnän ammattilaisen kanssa. Viestinnässä huomioidaan organisaation sisäinen viestintä, ulkoinen viestintä sekä päätöksentekoon liittyvä viestintä.

Hankkeet ovat kestoltaan pitkiä prosesseja, joten viestintää suunniteltaessa tulee ottaa huomioon tietojen helppo saavutettavuus myös sellaisina aikoina, kun mitään konkreettista uutta kerrottavaa ei ole. Hankkeen tietojen tulee esimerkiksi olla selkeästi kaupungin verkkosivuilla, mutta hankkeesta on tehtävä myös säännöllistä, kokoavaa ja asiakaslähtöistä viestintää koko hankkeen ajan.

7. Ilmasto ja energianäkökulmien huomioiminen hankkeissa

Turun kaupunki hyväksyi ilmastosuunnitelman 2018 sekä päivityksen ilmastosuunnitelmaan 2022. Tavoitteena on hiilineutraali kaupunkialue vuoteen 2029 mennessä ja ilmastopositiivinen siitä eteenpäin – eli alueen nettovaikutuksen muuttaminen ilmakehää lämmittävästä sitä viilentäväksi. Kasvihuonekaasupäästöjen vähentämisen rinnalla tavoite vaatii alueen kasviston ja maaperän hiilinielujen lisäämistä sekä kompensatiotoimien kehittämistä ja toteuttamista.

Ilmastosuunnitelma 2029 koskee Turun kaupunkia kokonaisuutena ja sisältää velvoittavia tavoitteita. Ilmastomuutoksen hillintään liittyviä keskeisiä osa-alueita, joihin toimenpiteitä tulee kohdistaa, ovat energia, liikkuminen, yhdyskuntarakenne ja rakentaminen, investoinnit, hankinnat ja ilmastovastuu sekä hiilinielut ja kompensatiot.

Infran investointien toteuttamiseen ja hankintaan liittyen em. tavoitetta tuetaan mm. vähentämällä työmaan hiilidioksidipäästöjä, optimoimalla kuljetuksia ja hyödyntämällä mahdollisuuksien mukaan kestävästä kehitystä tukevia

kiertotalousratkaisuja. Lisäksi resurssitehokkaalla toiminnalla osana kiertotaloutta pyritään säästämään luonnonvaroja ja kustannuksia.

8. Infran investointiohjelman laatiminen

Kaupunkirakentamisen palvelualue laatii yhteistyössä kaupunkiympäristön palvelukokonaisuuden muiden palvelualueiden ja verkkoyhtiöiden kanssa infran investointiohjelman. Infran investointiohjelman lähtökohdista ja mahdollisista priorisoinneista päättää kaupunginhallitus. Infran investointiohjelma hyväksytään osana talousarvion hyväksymistä.

Alla olevassa kuvassa on esitetty yhteenvetona infran investointihankkeiden luokittelu ja tarve- ja hankesuunnitteluprosessi sekä päätösvallan tasot.

