

Anvisning för planering av lokalprojekt

14.12.2023

Innehåll

| | | |
|-----|--|----|
| 1 | Tilahankkeiden hankesuunnittelun lähtökohdat | 2 |
| 1.1 | Yleistä | 2 |
| 1.2 | Hankesuunnitteluohjeen soveltamisala | 2 |
| 2 | Tilahankeprosessien tyypit ja päätösvaltarajat | 3 |
| 2.1 | Pieni hanke | 3 |
| 2.2 | Iso hanke | 4 |
| 2.3 | Hybridihanke | 4 |
| 2.4 | Akuutti tilahanke | 4 |
| 2.5 | Vuokrahankkeet | 5 |
| 3 | Tilahankeprosessin vaiheet | 5 |
| 3.1 | Palveluverkkoselvitys | 5 |
| 3.2 | Esiselvitys | 6 |
| 3.3 | Pedagoginen tai toiminnallinen suunnitelma | 6 |
| 3.4 | Toimintasuunnitelma | 6 |
| 3.5 | Hankesuunnittelu | 6 |
| 3.6 | Hankekortti | 7 |
| 3.7 | Akuutti tilahanke | 7 |
| 3.8 | Toteutus | 8 |
| 3.9 | Ylläpito | 8 |
| 4 | Viestintä | 8 |
| 5 | Ilmasto- ja energianäkökulmien huomioiminen hankkeissa | 9 |
| 6 | Prosenttitaide | 9 |
| 7 | Urakkamuodon valinta | 10 |
| 7.1 | Integroitu projektitoimitus IPT (allianssi tai yhteistoimintaurakka) | 10 |
| 8 | Kustannusarvio ja investointiohjelman laatiminen | 11 |
| 8.1 | Hinnan tarkastaminen | 12 |
| 9 | Riskienhallinta | 12 |

Bilagor

| | |
|----------|--|
| Bilaga 1 | Vägledande innehållsram för en förhandsutredning |
| Bilaga 2 | Vägledande innehållsram för en verksamhetsplan |
| Bilaga 3 | Vägledande innehållsram för en projektplan |
| Bilaga 4 | Vägledande innehållsram för ett projektkort |

1. Utgångspunkter för planeringen av lokalprojekt

1.1 Allmänt

Den här anvisningen beskriver planeringsprocessen och innehållet i lokalprojekt. Med lokalprojekt avses den berednings- och planeringsprocess som förknippas med anskaffningen eller byggandet av verksamhetslokaler som behövs för organiseringen av tjänster. Anvisningen gäller alla lokalinvesteringsprojekt som genomförs för Åbo stads bruk och vars kostnader överskrider 100 000 euro, samt i tillämpliga delar hyresprojekt oberoende av vem som genomför projektet. Anvisningarna är avsedda för dem som bereder projektplaneringshandlingar och de parter som fattar beslut om projektplanerna.

Efter att denna uppdaterade anvisning godkänts (daterad 23.1.2023 och för vissa delar uppdaterad 13.12.2023), uppgörs inte längre separata behovsutredningar över stadens lokalprojekt, utan det räcker med ett projektkort eller en projektplan beroende på projektets omfattning.

Gällande stadens lokalprojekt iaktas projektplanerna som godkänts i stadsstyrelsen eller fullmäktige. Projektplanerna för lokalprojekt är beslutshandlingar som genomför servicenätplaner och innehåller de väsentligaste uppgifterna om projektet, såsom grunderna för lokalanskaffning, ett rumsprogram, läge och byggplats, kostnadskalkyl, driftskostnader, alternativa lösningsmodeller, möjligheterna till sambruk, fortsatt användning av lokaler som frigörs och andra utredningar som behövs.

Endast fullmäktige, stadsstyrelsen, lokalenheten och de myndigheter som har de befogenheter som fastställs i förvaltningsstadgan har rätt att skaffa lokaler i stadens ägo samt hyra lägenheter eller lokaler i stadens besittning.

Denna förnyade anvisning ersätter den tidigare anvisningen för behovsutredning och planering av lokalprojekt som godkändes 26.2.2018 § 37. Därtill uppdateras följande delar i anvisningen som är daterad 23.1.2023 och godkänd av stadsfullmäktige 13.2.2023 § 31: *1 Utgångspunkter för planeringen av lokalprojekt, 2 Typer av lokalprojektprocesser och gränserna för beslutanderätt, 7 Val av entreprenadform och 8 Kostnadsförslag och utarbetande av investeringsprogram.*

Namnen på organisationsenheterna som används i denna anvisning kan ändras under den tid som anvisningen gäller, men om rollerna inte ändras behöver anvisningen inte uppdateras på grund av eventuella namnändringar.

1.2 Tillämpningsområde för anvisningen för projektplanering

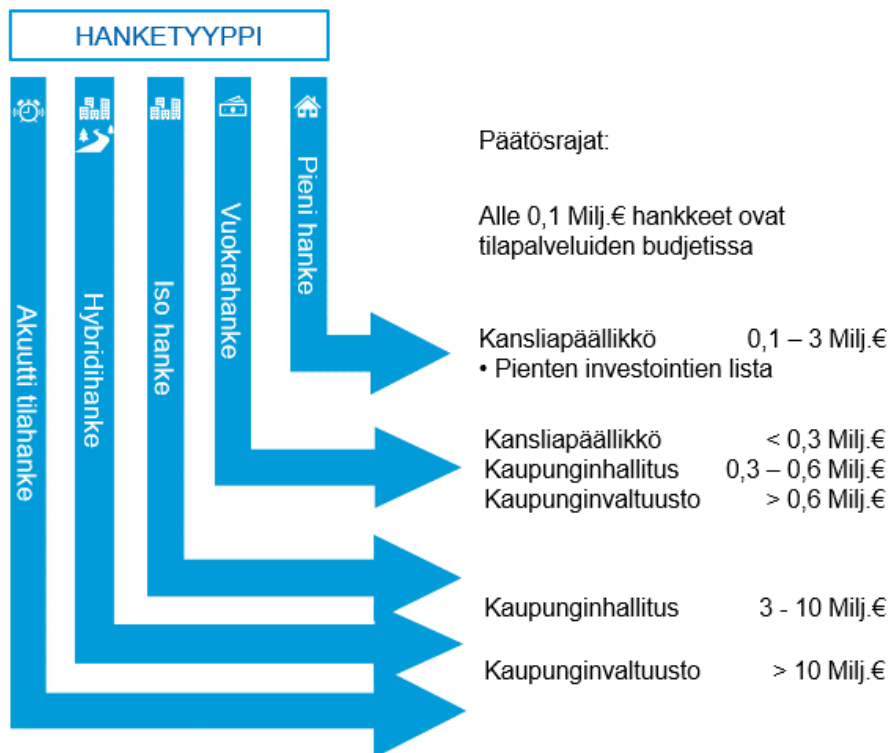
Anvisningen för planering av lokalprojekt tillämpas på nybyggnadsprojekt och grundläggande renoveringar och på hyresprojekt som kommer att användas av moderstaden.

Denna anvisning tillämpas på alla lokalprojekt som genomförs som investeringar som överskrider 100 000 euro och enligt projektets värde utarbetas ett projektkort eller en projektplan i enlighet med denna anvisning. Undantag utgör dock s.k. akuta projekt, hybridprojekt och hyresprojekt. I dessa fall tillämpas punkterna 2.3, 2.4 och 2.5 i anvisningen.

Reparationsarbeten av underhållsnatur vars värde underskrider 100 000 euro genomförs av lokalenheten inom ramen för dess budget.

2. Typer av lokalprojektprocesser och gränserna för beslutanderätt

Processen kring beredning av och beslut om lokalprojekt har i denna anvisning fastställts i olika kategorier utifrån projektets omfattning eller brådskande natur. Kategorierna skiljer sig från varandra såväl med tanke på handlingar eller utredningar som bereds som beslutsprocessen.



2.1 Mindre projekt

Med mindre projekt avses lokalprojekt vars värde ligger mellan 0,1 M€ och 3 M€.

Mindre projekt är i regel tekniska reparationsprojekt men kan också inbegripa funktionella ändringar samt ny- och tillbyggnad. För mindre projekt utarbetas ett projektkort.

Mindre projekt genomförs via en s.k. samlingslista som sammanställs över mindre projekt. Listan bereds i samarbete mellan lokalenheten och enheten för byggherreverksamhet. Listan över mindre projekt utarbetas alltid för ett år i taget och godkänns av kanslichefen. Separata beslut fattas inte om enskilda projekt på listan. Listan kan uppdateras under budgetårets lopp genom beslut av kanslichefen.

För mindre projekt allokeras årligen ett budgetanslag. Lokalenheten framställer årligen ett förslag till anslagsbelopp i samband med budgetbehandlingen.

2.2 Större projekt

Med större projekt avses lokalprojekt vars värde är > 3 M€.

Större projekt är till sin natur grundläggande renoveringar eller nybyggnadsprojekt. För större projekt utarbetas en projektplan.

Större projekt genomförs via lokalinvesteringsprogrammet i stadens egen balansräkning eller enligt en alternativ modell, t.ex. i fastighetsbolagsform.

Om projektplanen för större projekt begärs ett utlåtande av användarpartens nämnd. Projektplanen godkänns beroende på projektets värde antingen av stadsstyrelsen eller fullmäktige.

Stadsstyrelsen godkänner projektplaner vars kostnadsförslag ligger mellan 3 M€ och 10 M€.

Fullmäktige godkänner projektplaner vars kostnadsförslag är > 10 M€.

2.3 Hybridprojekt

Med hybridprojekt avses ett projekt som innehåller byggande av både infrastruktur och verksamhetslokaler i avsevärd utsträckning. Sådana projekt uppstår till exempel i samband med byggandet av idrottsanläggningar. Om inledandet av beredningen av hybridprojekt överenskomms mellan lokalsericedirektören och direktören för stadsbyggande.

För hybridprojekt utarbetas ett projektkort eller en projektplan där infrastrukturbyggandets och lokalprojektets innehåll, omfattning, samordnade tidsplan och genomförandeplan beskrivs. I projektplanen iakttas i tillämpliga delar innehållsramen för lokalprojekt. Lokalenheten styr beredningen av hybridprojekt.

Även om ett hybridprojekt genomförs i samarbete med byggandet av verksamhetslokaler och byggandet av infrastruktur, indelas projektet ur ekonomisk synvinkel i två olika budgetar. Hybridprojekt genomförs antingen via samlingslistan över mindre projekt eller via lokalinvesterings- och infrastrukturinvesteringsprogrammet (i egen balansräkning) eller genom att tillämpa en alternativ modell såsom fastighetsbolagsmodellen.

Beslutsnivån för ett hybridprojekt fastställs enligt projektets totala värde. Lokalinvesteringen budgeteras dock på samlingslistan över mindre projekt, om lokalinvesteringens andel är < 3M€.

Stadsstyrelsen godkänner hybridprojekt vars kostnadsförslag ligger mellan 3 M€ och 10 M€.

Stadsfullmäktige godkänner hybridprojekt vars kostnadsförslag är > 10 M€.

2.4 Akut lokalprojekt

Med akut lokalprojekt avses ett projekt som med tanke på produktionen av en tjänster som staden svarar för oundvikligen måste genomföras i skyndsamt ordning. Akuta lokalbehov kan uppstå t.ex. till följd av resultaten från inneluftsundersökningar eller någon annan orsak som kräver snabba insatser.

För akuta lokalprojekt utarbetas varken ett projektkort eller en projektplan, men behovet av lokaler fastställs tillsammans med användarparten.

Konkurrensutsättningen av akuta lokalanskaffningar inleds genom ett tjänsteinnehavarbeslut (lokalservicedirektören). Beslut om upphandling fattas utifrån inlämnade anbud av en behörig instans. Övriga utlåtanden begärs inte.

Lokalservicedirektören godkänner akuta lokalanskaffningar vars kostnadsförslag är <3 M€ eller årshyra <300 000 €.

Stadsstyrelsen godkänner akuta lokalanskaffningar vars kostnadsförslag är 3 M€–10 M€ eller årshyra 300 000–600 000 €.

Fullmäktige godkänner akuta lokalanskaffningar vars kostnadsförslag är >10 M€ eller årshyra >600 000€.

2.5 Hyresprojekt

Med hyresprojekt avses ett projekt där stadens lokalbehov åtgärdas genom att hyra lokaler på marknaden.

Om det handlar om en lokallösning som kräver stora ändringsarbeten eller en långvarig förbindelse, utarbetas en projektplan i den omfattning som anses ändamålsenlig. Projektplanen kan utarbetas i samarbete mellan ägarparten och staden genom att tillämpa anvisningen för planering av lokalprojekt som vägledande.

Om det handlar om hyrning som inte kräver stora ändringsarbeten eller om det enbart handlar om att förlänga ett tidsbundet hyresavtal, behövs ingen projektplan.

Kanslichefen godkänner hyresprojekt vars årshyra uppgår till < 300 000 € (beslut om delegering till lokalservicedirektören)

Stadsstyrelsen godkänner hyresprojekt vars årshyra uppgår till 300 000–600 000 €

Fullmäktige godkänner hyresprojekt vars årshyra uppgår till > 600 000 €.

3. Lokalprojektprocessens faser

Processen kring lokalprojekt består beroende av projektets omfattning av olika faser, uppgifter och ansvar. Gemensamt för alla projekt är att de möter behov som förknippas med stadens servicenät. I detta kapitel beskrivs huvuddragen i de olika skedena i lokalprocessen.

3.1 Utredning av servicenätet

Genomförandet av tjänster som staden ska organisera förutsätter olika resurser, varav lokalresursen ofta spelar en stor roll. Stadens hela servicenät granskas koncentrerat och behoven i anslutning till nätet av servicelokaler identifieras med hjälp av utredningen av servicenätet. Åbo stad eftersträvar ett människonära servicenät som planeras och uppföljs dynamiskt.

Enheten för integrationsfunktion vid koncernförvaltningen svarar för servicenätutredningar och utvecklingen av servicenätet. Granskningen av verksamhetslokalernas läge och nödvändiga riktlinjer görs i regel via utredningen av

servicenätet. Behörigheten att fatta beslut om servicenätet fastställs i förvaltningsstadgan. Med hjälp av lokalprojekt tillgodoses servicenätets behov.

3.2 Förhandsutredning

Förhandsutredningen är en beskrivning som lokalens användarparter utarbetar om en förändring som orsakar ändringar i lokalbehoven och om målen för den nya lösningen. Enheten för lokalservice bistår vid behov användarparten i utarbetandet av förhandsutredningen. Såsom namnet antyder utgör förhandsutredningen den fas som kommer före projektplaneringen och som ger utgångsuppgifter för utarbetandet av projektplanen.

Användarpartens ledningsgrupp behandlar och godkänner förhandsutredningen varefter den lämnas till enheten för lokalservice. Enheten för lokalservice bedömer hurdan process behovet av lokaländring som beskrivs i förhandsutredningen leder till (mindre projekt, större projekt, hybridprojekt).

En vägledande innehållsram för förhandsutredningsblanketten visas i bilaga 1 till denna anvisning.

3.3 Pedagogisk eller operativ plan

Som utgångspunkt för bedömningen av lokalbehovet bör fastställas hurdan verksamhet utövas i de kommande lokalerna och hur den egna verksamheten borde utvecklas. Inom fostrings- och undervisningstjänsterna utarbetas en pedagogisk plan, inom andra serviceområden kan det t.ex. handla om en operativ plan.

I den pedagogiska planen beskrivs verksamheten och organiseringen av undervisning i en ny lärmiljö. Dessutom utvecklas lokalerna per ålder- och ämnesgrupp till verksamhetsmässiga helheter.

Den pedagogiska eller operativa planen stöder den delaktiggörande och användarorienterade lokalprojektprocessen. Planen stöder projektplanen och med hjälp av den strävar man efter att säkerställa ekonomiskt hållbara lokal lösningar som stöder den planerade verksamheten så bra som möjligt.

3.4 Verksamhetsplan

Då lokalprojektet inleds ordnas ett möte kring verksamhetsplanen under ledning av enheten för lokalservice. I detta skede behandlas utgångspunkterna för lokalprojektet som inleds, utredningsarbetets uppskattade omfattning, tidtabellen och resurserna samt identifieras nödvändiga samarbetsparter. Dessutom uppskattas vilka beslutsfaser som krävs i projektet. En verksamhetsplan utarbetas efter att ett beslut om inledande av projektplaneringen har fattats.

En vägledande innehållsram för verksamhetsplanen visas i bilaga 2 till denna anvisning.

3.5 Projektplanering

Projektplanen är en handling som sammanför en beskrivning av lokalbehovet och en lösning på det. Under projektplaneringsprocessen fastställs och presenteras utgångspunkterna till lokalprojektet, kvantitativa och kvalitativa behov gällande lokalerna, tekniska faktorer kring projektet, lokalernas läge, anskaffningssätt, tidtabell och variationsintervall i kostnadskalkylen.

I projektplaneringsfasen görs behövliga utredningar av de befintliga lokalernas skick, nya eventuella lägen och deras byggbarhet samt andra egenskaper och ramvillkor. Dessutom uppställs energi- och livscykelmål för projektet.

I projektplaneringsfasen bedöms lösningsalternativen också ur en kostnadsynvinkel. Projektplaneringsprocessen framskrider inom de ramvillkor som fastställts för lokalkoncepten och som ligger till grund för lokaltjänsternas planering med beaktande av lösningar som är kostnadseffektiva, lokaleffektiva, mångsidiga och hållbara med tanke på livscykeln.

Beslutet om att inleda projektplaneringen fattas av lokalservicedirektören. Projektplanen upprättas i den omfattning som vid den tidpunkten är ändamålsenlig. Projektplaneringskostnaderna täcks ur lokaltjänsternas driftsekonomi. I projektplaneringsfasen kan man anskaffa utredningar i olika omfattning, specialsakkunnigtjänster och planeringsresurser för att säkerställa att uppgifterna i projektplanen är tillräckliga för beslutsfattandet.

För utarbetande av projektplanen bildas team som vid den tidpunkten är ändamålsenligt. För utarbetandet av projektplanen svarar enheten för lokal-service. Projektplaneringen koordineras av en projektchef. I projektplaneringsgruppen deltar i regel också alltid lokalcontrollern vid lokaltjänsterna, projektchefen vid enheten för byggherreverksamhet och en eller flera företrädare för användarna. Beroende på projektet engageras experter som behövs för projektplaneringen från servicehelheten för stadsmiljön, koncernförvaltningen och utanför den egna organisationen.

Om projektplanen begärs ett utlåtande av användarparternas nämnder. Projektplanen godkänns av stadsstyrelsen eller fullmäktige beroende på projektets värde.

En vägledande innehållsram för projektplanen visas i bilaga 3 till denna anvisning.

3.6 Projektkort

Ett projektkort är en handling där målen och detaljerna för genomförandet beskrivs gällande mindre projekt, dvs. projekt som underskrider 3 M€, i ändamålsenlig omfattning. Projektkortet är en kompakt sammanfattning som utarbetas av enheten för byggherreverksamhet för lokaler. Enheten för lokal-service bidrar med de utgångsuppgifter som behövs till stöd för utarbetandet av projektkortet.

Projektkort för enskilda projekt godkänns inte separat när beslut fattas.

Ett vägledande projektkort visas i bilaga 4 till denna anvisning.

3.7 Akut lokalprojekt

Såsom namnet antyder är ett akut lokalprojekt ett brådskande projekt där man varken tillämpar den normala lokalprojektprocessen eller utarbetar projektplaneringshandlingar.

För beredningen av ett akut lokalprojekt svarar enheten för lokal-service. Om behoven kring lokalanskaffning diskuteras alltid först med direktören för servicehelheten och ordföranden för nämnden för servicehelheten i fråga. Lo-

kalanskaffningsprocessen inleds genom lokalservedirektörens beslutsprotokoll. Enheten för byggherreverksamhet deltar i beredningen av lokalan-skaffningen. Om lösningen handlar om upphandling av rumselement, svarar enheten för byggherreverksamhet för konkurrensutsättningsprocessen.

De slutliga beslutsförslagen om anskaffningar som fattats utifrån anbud föreläggs för beslut enligt gränserna för beslutanderätt i anvisningen för projektplanering.

De nya lokalkostnaderna som anskaffningen ger upphov till föreläggs nämnden i fråga för kännedom och kostnaderna beaktas i delårsöversikter och budgetförslaget.

3.8 Genomförande

Anskaffningssättet och entreprenadformen för lokalprojektet fastställs i samband med behandlingen av projektplanen. För beredningen av ett lokalprojekt som genomförs i egen balansräkning svarar enheten för byggherreverksamhet efter att projektplanen godkänts.

När det gäller modeller för koncernbolags-, hyres- eller livscykelprojekt ligger genomförandansvaret hos den valda genomföraren. Projektchefen inom enheten för lokalservice eller projektchefen inom enheten för byggherreverksamhet följer upp projektets framskridande.

3.9 Administration

Efter att lokalprojektet färdigställts överförs ansvaret för lokalens underhåll till enheten för lokalservice. Innan byggnaden tas i bruk ska dess servicebok vara klar och all information ska ha överförts till underhållsenheten. Objektet överlämnas till underhållsenheten vid en synförrättning, över vilket man utarbetar ett protokoll.

I hyres- eller livscykelprojekt fastställs underhållsansvaren i hyresavtalet eller serviceavtalet.

Om projektet genomförs i fastighetsbolagsform (FAB), 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 enheten för lokalservice de uppgifter som hör till aktieägarna.

4. Kommunikation

I lokalprojekt ska hänsyn fästas vid kommunikation. Projektchefen/byggherren/e.d. som svarar för projektet ansvarar för en regelbunden kommunikation om projektet. Ansvar för kommunikation innebär att projektchefen/byggherren som ansvarar för projektet också ansvarar för att det informeras om projektet. Projektchefen/byggherren får konkret hjälp av stadens kommunikations- och marknadsföringstjänster eller av en kommunikationsbyrå vars tjänster upphandlas för projektet.

Kommunikationen ska ske i rätt tid och vara aktiv. För större projekt utarbetas en projektspecifik kommunikationsplan redan i projektplaneringsfasen i samarbete med en kommunikationsexpert som känner till ämnet. I kommunikationen beaktas organisationens interna kommunikation, externa kommunikation och kommunikationen om fattandet av beslut.

Projekten är till sin natur långvariga processer, vilket innebär att man i planeringen av kommunikationen ska fästa hänsyn vid en enkel tillgång till information också under tider då man inte har något konkret att komma med. Projektuppgifterna ska till exempel tydligt anges på stadens webbplats, men en regelbunden, sammanfattande och kundorienterad kommunikation krävs under hela projektets gång.

Ansvar för framtagning av innehåll under byggtiden kan överföras på byggherren redan i konkurrensutsättningen eller enligt separat överenskommelse. Kommunikatören ska hålla stadens kommunikationsorganisation uppdaterad om kommande kommunikationsåtgärder för att säkerställa samarbetet.

5. Beaktande av klimat- och energiaspekter i projekt

Åbo stad godkände sin klimatplan 2018 och en uppdatering av klimatplanen 2022. Målet är ett klimatneutralt stadsområde år 2029 och ett klimatpositivt område från 2029 framåt - dvs. nettoeffekten i området förändras så att klimatet kyls ned istället för att värmas upp. Utöver minskandet av utsläppen av växthusgaser kräver målet fler kolsänkor i jordmånen och växtligheten samt utvecklandet och genomförande av kompensationsåtgärder.

Klimatplanen 2029 gäller Åbo stad som en helhet och inbegriper förpliktande mål. Centrala delområden som gäller klimatförändringen och som åtgärder ska riktas till är energi, trafik, samhällsstruktur och byggande, investeringar, anskaffningar och klimatansvar samt kolsänkor och kompensationer. I klimatplanen fastställs konkreta mål som ska iakttas i lokalprojektprocessen. I samband med projektplanen utarbetas en bedömning om utfallet av målen i klimatplanen med beaktande av överensstämelsen med taxonomin.

Gällande byggande och anskaffning av lokaler har en processbeskrivning av koldioxidsnålt byggande utarbetats till stöd för ovannämnda mål, och denna iakttas i genomförandet av investeringsprojekt. Processen kring koldioxidsnålt byggande genomförs ända från projektplaneringen fram till användningen av lokalerna med hänsyn till samarbetet mellan de olika enheterna.

Med en resurseffektiv verksamhet som är en del av den cirkulära ekonomin eftersträvas besparingar i naturresurser och kostnader. I planeringen av lokalprojekt beaktas i ändamålsenlig omfattning möjligheterna att minska uppkomsten av avfall som uppstår under byggtiden, återanvändning av material och återvinning av byggavfall.

Efter att tjänsterna som staden organiserar upphört i lokalerna som tömts ska bevarandet eller rivningen av byggnaderna granskas såväl ur skyddsvärdenas synvinkel som ur ett klimat- och ekonomiperspektiv. Tomma byggnader som inte lämpar sig för användningsändamålet slösar energi och underhållskostnader och är dessutom utsatta för ofog och farliga situationer.

6. Procentkonst

I alla nybyggnadsprojekt reserveras högst 1 % av nybyggnadskostnaderna för konstanskaffning. I projektplanen fastställs andelen för finansiering av konstanskaffningen, som ingår i projektets investeringsbudget och anskaffas som en del av investeringsprojektet. Museitjänsterna tar hand om den praktiska anskaffningen och sammankallar en anskaffningsgrupp.

Konstanskaffningen genomförs i enlighet med Programmet för anskaffning av offentlig konst i samarbete med Museitjänsterna. Stadsstyrelsen godkände programmet 7.2.2022 § 55. Styrgruppen för offentlig konst har tillsatts genom kanslichefens beslut för att dra upp riktlinjer för konstanskaffningar.

7. Val av entreprenadform

I större projekt är det ändamålsenligt att välja entreprenadform utifrån en rekommendation av stadens enhet för byggherreverksamhet i projektplaneringsfasen. I mindre projekt fattas beslutet om entreprenadform enligt upphandlingsbefogenheterna.

7.1 Integrerad projektleverans IPT (allians eller samverkansentreprenad)

I en integrerad projektleverans bildar beställaren tillsammans med leverantörsguppen/serviceproducenten ett gemensamt team som förbinder sig att planera och genomföra ett utmanande projekt. I modellen samarbetas för att utarbeta planer, en slutlig budget och tidtabell. Enligt modellen fördelas eventuella besparingar och överskridningar av kostnaderna enligt en procentfördelning som överenskommits i förväg.

Samverkansentreprenad

En form av integrerad projektleverans är samverkansentreprenad. I samverkansentreprenaden ingås först ett konsultavtal utifrån KSE med huvudgenomföraren för planeringstiden (=utvecklingsfasen) och ett entreprenadavtal som grundar sig på modellen för projektledningsentreprenad. Med konsulterna som entreprenören valt till sin grupp för att ansvara för planeringen ingås normala konsultavtal utifrån KSE. Entreprenören deltar i styrningen av planeringen och medför i planeringsfasen sin egen byggnadsexpertis inför valet av planeringslösningar.

I genomföringar i samverkansentreprenadform ska projektets totala kostnader alltid meddelas när beslut fattas. De totala kostnaderna inbegriper bl.a. målpriset, riskreserveringar, eventuella bonuspooler och beställarens riskreserveringar och separata anskaffningar. Om projektets investeringsanslag beslutas i samband med godkännandet av projektplanen genom att presentera ett variationsintervall för kostnadsberäkningen.

Planerna för de projekt som har en utvecklingsfas specificeras i utvecklingsfasen.

Projektets slutliga kostnadsberäkning klarnar i slutet av utvecklingsfasen.

Om man inte kan hålla sig inom variationsintervallet i kostnadsberäkningen efter utvecklingsfasen med beaktande av eventuella förändringar i en eventuell indexjustering, ska ett nytt beslut fattas om projektet av de beslutsfattande organen.

Allians

En annan central form av integrerad projektleverans är allians. Användningen av allianser rekommenderas i omfattande, viktiga och komplexa projekt. Användningen av allianser är dock en krävande modell med tanke på processer och resurser och detta ska beaktas när projektet inleds.

Alliansmodellen utgår från ett noggrant fastställt behov och beställarens mål. Innan alliansmodellen inleds ska staden i regel ha godkänt projektplanen i ändamålsenlig omfattning. I alliansen utvecklas projektplanen och preciseras kostnaderna.

I projekt som omfattar en utvecklingsfas preciseras projektplanen i utvecklingsfasen. Det slutliga kostnadsförslaget för projektet fastställs i slutet av utvecklingsfasen och ett investeringsbeslut fattas i det skedet. Vid behov görs en indexjustering innan man övergår till genomförandefasen.

I projekt som genomförs enligt alliansform kan investeringsanslag för objektet användas redan efter upphandlingsfasen och bildandet av ett projektkonsortium för att föra projektet vidare och för projektplaneringen (kostnaderna i utvecklingsfasen).

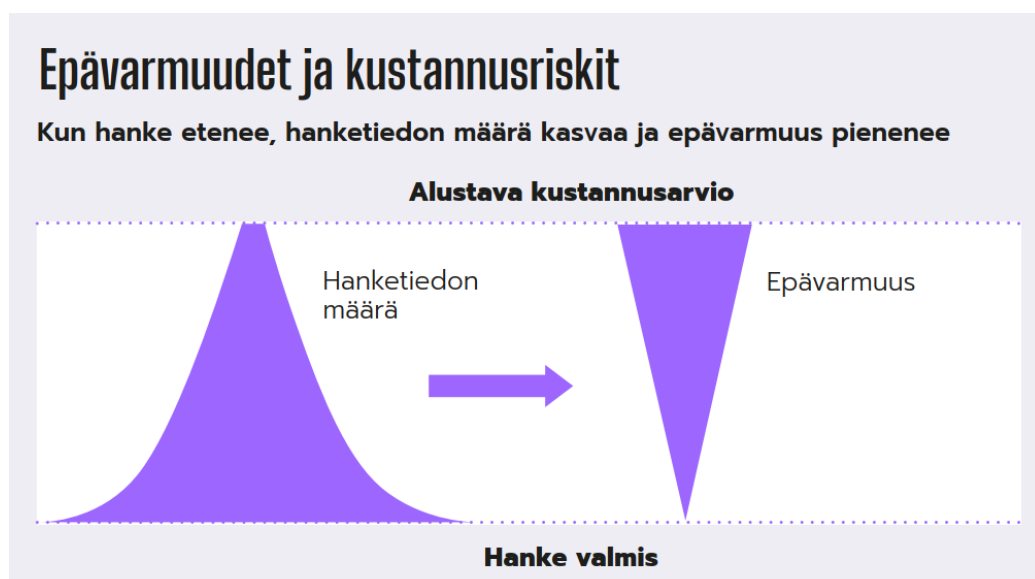
I genomföringar i alliansform ska projektets totala kostnader alltid meddelas när beslut fattas. De totala kostnaderna inbegriper bl.a. målpriset, alliansens riskreserveringar, eventuella bonuspooler och beställarens riskreserveringar och separata anskaffningar.

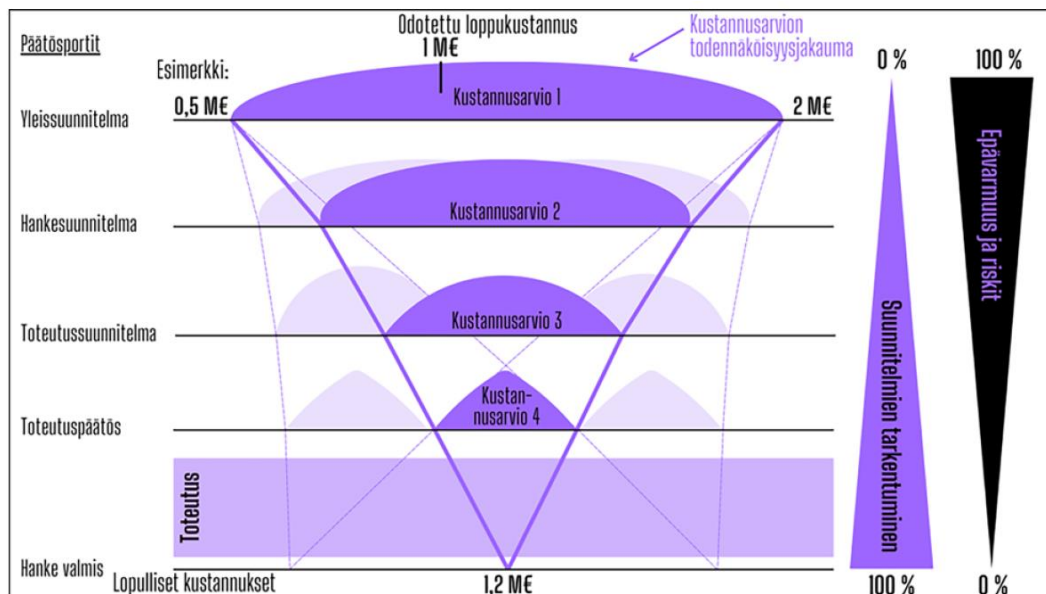
8. Kostnadsförslag och utarbetande av investeringsprogram

Genom projektplanen eftersträvas en så pålitlig kostnads kalkyl som möjligt, men hänsyn ska alltid fästas vid att kostnads kalkylens noggrannhet bestäms enligt projektuppgifterna som finns tillgängliga. Kostnads kalkylen förknippas alltid med osäkerhet i planeringsfasen, som påverkas bl.a. av projektets komplexitet, antalet undersökningar och utredningar och deras kvalitet samt noggrannheten hos tekniska lösningar. Därför lägger man i projektplanen fram ett variationsintervall för kostnaderna som bestäms enligt de projektuppgifter som är tillgängliga vid den tidpunkten.

I investeringsprogrammet för ekonomiplaneringen används som anslagstal medeltalet för variationsintervallet för kostnads kalkylen i projektplaneringsfasen avrundat till närmaste högre 100 000 €.

I bilderna nedan beskrivs det osäkra förhållandet mellan antalet projektuppgifter och kostnads kalkylen.





I stadens investeringsprogram presenteras projekt vars projektplan har godkänts. Projektets slutliga investeringsbeslut fattas genom att godkänna projektplanen. Gällande alliansprojekt som inbegriper en utvecklingsfas beslutar man i sin tur om en övergång till genomförandefasen. I alliansprojekt bekräftas kostnadsberäkningen innan övergången till genomförandefasen och gällande samverksansentreprenader framläggs projektet på nytt för beslut, om kostnaderna inte håller sig inom variationsintervallet för kostnadsberäkningen.

Byggprojektet kan inledas då projektplanen har godkänts och finansieringen upptagits i lokalinvesteringsprogrammet samt i alliansprojekt då ett beslut om övergång till genomförandefasen har fattats.

Enheten för lokalservice svarar för utarbetandet av lokalinvesteringsprogrammet.

8.1 Justering av priset

Om projektkostnaderna som godkänts ökar med över 10 % efter att indexjusteringarna beaktats, eller om någon annan betydande ändring görs i projektet, föreläggs projektplanen för behandling i det behöriga förvaltningsorganet.

Beslut om eventuella indexförhöjningar i projekt som tas upp på listan över namngivna investeringar fattas inte separat, utan de föreläggs för kännedom i samband med delårsöversikterna och kostnadskalkylerna på investeringslistan uppdateras på motsvarande sätt.

9. Riskhantering

Målet är att ständigt utveckla och förbättra lokalprojektprocesserna. Detta kan påverkas genom en god riskbedömning och en bedömning efter att projekten färdigställts.

En riskbedömning inkluderas i lokalprojektprocesserna. Identifierade risker och beredskap inför dessa tas upp i de olika faserna av lokalprocessen i ändamålsenlig omfattning.

I projektplanen framlyfts riskerna och sätten att hantera dem i hela projektprocessen och genomförandet av projektet. Exempel på sådana är bl.a.

- risker förknippade med kostnadsberäkning
- risker förknippade med tidtabellen för projektet
- risker förknippade med uppnåendet av operativa mål osv.

I projektplaneringsfasen och under byggtiden bedömer enheten för byggherreverksamhet (projektchefer och övervakarna) riskerna och strävar efter att hantera dem. Det ska noteras att varje projekt är individuellt och förknippas med individuella risker. Exempel på sådana är:

- Allmänna projektrisker
- Risker förknippade med byggplatsen (bl.a. grundläggningen, förorenad jord, tomtens storlek)
- Fukthantering
- Damphantering, övervakning av ineluftklasser
- Säkerhet (under byggtiden och användningen) osv.

Efter att lokalprojektet genomförts bedöms projektprocessen och slutresultaten ur följande synvinklar:

- Kostnadsförslagen vs. faktiska kostnader
- Tidtabellen i förhållande till uppsatta mål (också genomloppstiden för beslut uppföljs)
- Överlåtelse av objektet till underhållet, genom vilket ett smidigt underhåll under användningstiden säkerställs
- Kundens belåtenhet med lokalerna (allmänt vitsord för serviceområdet, slutanvändarens erfarenhet + teknisk framgång)
- Samarbetets smidighet och information om projektet
- Uppnåendet av andra eventuella mätare för projektet

För slutbedömningen används en enhetlig botten på vilken frågor som ska bedömas sammanfattas. Om resultaten och observationerna informeras tillräckligt omfattande inom organisationen för att erfarenheterna i så stor utsträckning som möjligt kan utnyttjas i kommande projekt. Bedömningarna presenteras med jämna mellanrum i ett forum för politiskt beslutsfattande som överenskomms separat.