



KUOPIO

---



## TOIMITILAHANKKEIDEN HANKEOHJE

KH 22.06.2026

---

# KUOPION KAUPUNGIN TOIMITILAHANKKEIDEN HANKEOHJE

## SISÄLTÖ

<b>JOHDANTO</b> .....	<b>3</b>
<b>1 TOIMITILAHANKE</b> .....	<b>3</b>
<b>2 INVESTOINNIN JA YLLÄPIDON MÄÄRITELMÄT</b> .....	<b>4</b>
<b>3 HANKKEEN KULKU</b> .....	<b>6</b>
3.1 PALVELUTARPEEN MÄÄRITTELY JA EDELLYTYKSET / ESISELVITYS .....	6
3.2 TARVESELVITYS.....	8
3.3 HANKESUUNNITELMA .....	9
3.4 HANKKEEN VALMISTELU.....	11
3.5 RAKENTAMISEN VALMISTELU, RAKENTAMINEN JA VASTAANOTTO.....	11
3.51 HANKKEEN TOTEUTUSMUODON MÄÄRÄYTYMINEN JA URAKKAMUODON VALINTA.....	11
3.52 HANKKEESSA SUORITETTAVAT HANKINNAT .....	12
3.53 TOTEUTUSSUUNNITTELU .....	13
3.54 RAKENTAMINEN JA VASTAANOTTO .....	13
3.55 TAKUU- JA MUISTA VASTUISTA HUOLEHTIMINEN.....	14
3.56 RAKENNUKSEN ELINKAARENAIKAINEN YLLÄPITO .....	14
<b>4. HANKKEEN ARVIOINTI</b> .....	<b>14</b>
<b>5. LIITTEET</b> .....	<b>14</b>

# KUOPION KAUPUNGIN TOIMITILAHANKKEIDEN HANKEOHJE

## JOHDANTO

Tätä hankeohjetta käytetään kaikissa Kuopion kaupungin toimitilahankkeissa ja työympäristöjen kehittämishankkeissa. Toimitilahankkeissa lähtökohtana tulee olla kaikkien toimialojen tilatarpeiden selvittäminen ja yhteiskäyttöisten tila- ja toimintaympäristöjen kehittäminen yhdessä Kuopion Tilapalveluiden kanssa.

Kuopion kaupungin Toimitilaohjelma (KV 30.11.2020) yhdistää kaupungin toimitiloihin liittyvät strategiset linjaukset ja tavoitteet tilahallinnon operatiivisiksi tavoitteiksi ja toiminnaksi. Lisäksi toimitilaohjelma huomioi kaupungin talouden ennusteet, väestökehityksen, palvelutarpeen muutoksen ja investointien strategisen kohdentamisen.

Ennakoiva palveluverkkosuunnittelu luo vahvan perustan kustannustehokkaaseen toimitilahankkeiden toteutukseen. Se ottaa huomioon tilahallinta-, palvelu- ja maankäytön prosessit sekä strategisen kaupunkisuunnittelun ja tuo tiedolla johtamisen keskeiseen rooliin palveluverkkosuunnitteluun. Palveluverkkosuunnittelu yhdistää tarpeet, palvelut, ihmiset, väestöennusteet, talouden ja rakennukset kokonaisvaltaiseksi kaupunkiympäristön suunnitteluksi tarvelähtöisesti ja kustannustehokkaasti.

Toimitilahankkeet ja toimintaympäristöjen kehittäminen käynnistetään aina tekemällä tarveselvitys. Ennen tarveselvitysvaiheen käynnistämistä on arvioitava talousraami ts. palvelun muutostarpeesta aiheutuvat kustannukset sekä kustannusten ajateltu rahoitusmalli. Näiden pohjalta päätetään, onko palvelun kustannusten muutos mahdollinen / tarkoituksenmukainen / kannattava ja käynnistetäänkö tarveselvitysvaihe.

Tämä hankeohje kattaa hankkeen palvelutarpeen määrittelystä takuuajan loppuun.

Kaupunginhallitus on hyväksynyt tämän toimitilahankkeiden hankeohjeen 22.06.2026

## 1 TOIMITILAHANKE

Toimitilahankkeissa on aina kyse toimintaedellytysten luomisesta palvelutuotannolle. Tilahankkeiden perustana ovat strategiset palvelulinjaukset ja verkostosuunnitelmat. Näiden ajantasaisuus on edellytys toiminnallisesti ja taloudellisesti onnistuneen lopputuloksen saavuttamiseksi.

Toimitilahankkeisiin tulee aina liittyä palveluverkkotarkastelu, jossa verkostoa tarkastellaan laaja-alaisesti eri käyttäjäryhmien ja toimijoiden näkökulmasta, ja jossa suunnittelu ja päätöksenteko perustuvat kattavaan tilannekuvatietoon ja toimialarajat ylittävään yhteistyöhön.

Tarveselvityksessä laaditaan väestöennusteeseen, palvelutarpeen keston ja volyyymiin sekä toimintaympäristöjen muutoksiin pohjautuva toiminnallinen suunnitelma, jossa huomioidaan toiminnan mitoitus ja sisältö sekä tilantarve ja arvio kustannusvaikutuksista. Tarveselvityksen perusteella päätetään mahdollisesta hankesuunnittelun aloittamisesta.

Hankesuunnittelussa määritellään täsmälliset laajuutta, toiminnallisuutta, investointi- ja käyttökustannuksia sekä ajoitusta ja ylläpitoa koskevat tavoitteet, ja selvitetään tilahankintavaihtoehdot sijaintiratkaisuineen toiminnan elinkaari ja ratkaisun muuntojoustavuus huomioiden.

Merkittävimmät ratkaisut hankkeen kustannusten osalta tehdään aina hankkeen alkuvaiheessa, tarveselvitystä ja hankesuunnitelmaa laadittaessa.

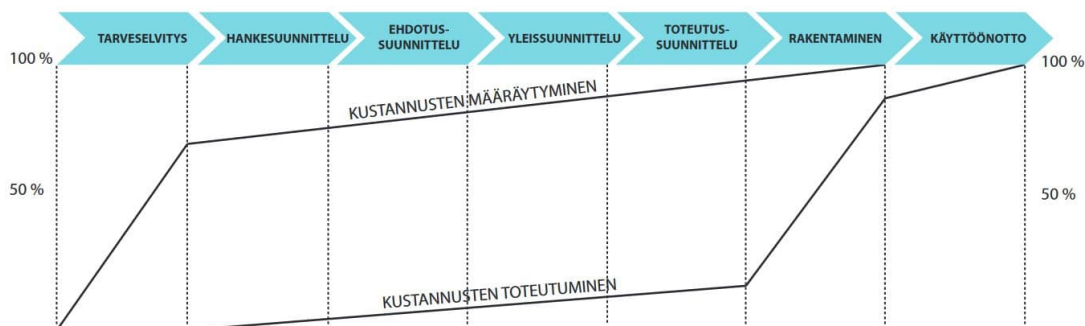
Hankesuunnitelman perusteella tehdään investointipäätös tai päätös ulkopuolisten tilojen vuokraamisesta.

Hankkeiden hyväksyminen talousarvion investointiohjelmaan edellyttää hyväksyttyä hankesuunnitelmaa. Hanke voidaan käynnistää, kun kaupunginvaltuusto on hyväksynyt sen investointiohjelmaan.

Rakennussuunnitteluvaiheessa tuotetaan hankkeesta lopulliset toiminnallisesti, arkkitehtonisesti ja teknisesti tilaohjelmaa ja tavoitteita vastaavat toteutussuunnitelmat rakentamista varten rakennuksen elinkaaren aikaisen ylläpidon vaatimukset huomioiden. Yksityiskohtaisen sisällön määrittämisaikajankohta riippuu hankkeen toteutusmuodosta.

Rakentamisvaiheen aikana toteutetaan suunniteltu kohde. Rakentamisvaihe päättyy hankkeen vastaanottoon ja luovuttamiseen käyttäjälle palvelutuotantoa varten.

Varsinaisen rakentamisvaiheen jälkeen huolehditaan sopimusten mukaisista takuuajasta ja ylläpitoon liittyvistä vastuista.



Kuva 1. Rakennuskustannusten määräytyminen hankkeen eri vaiheissa.  
Lähde RT 10-11226 Talonrakennushankkeen kulku / Kustannusten muodostuminen ja ohjaus

## 2 INVESTOINNIN JA YLLÄPIDON MÄÄRITELMÄT

Kuopion kaupungissa käytetään rakennus- ja muiden investointien suunnittelussa ja toteutuksessa seuraavia yhtenäisiä käsitteitä:

### Investointi

*Rakennushanke tai muu poistosuunnitelmassa tarkoitettu käyttöomaisuuden hankinta tai muu pitkävaikutteinen meno, joka lisää vaikutusaikanaan poistettavaa kaupungin käyttöomaisuuden määrää. Myös pitkäaikainen vuokra- tai leasing-sopimus on investointiin verrattava sitoumus.*

## **Uudisrakentaminen / laajennus**

*Uudisrakentaminen tarkoittaa hanketta, jossa tilantarve täytetään rakentamalla kokonaan uusi rakennus tai laajennus olemassa olevaan rakennukseen.*

## **Peruskorjaus / perusparannus / korjaushanke**

*Rakennushanke, jolla korjataan tai uusitaan talon tai alueen rakennusosia ja talotekniikan järjestelmiä. Usein samalla toteutetaan huonetilamuutoksia tai tilojen käyttötarkoituksen muutoksia.*

*Peruskorjauksessa kunnostetaan rakennus sen valmistumishetkeä tai myöhemmin suoritettua perusparannusta vastaavaan kuntoon. Peruskorjaus voidaan tehdä myös rakennuksen ulkopuolisissa kiinteissä rakenteissa. Jos rakennuksen osien käyttöarvo tai laatu nousee tai siihen lisätään talotekniikan järjestelmiä, käytetään nimitystä perusparannus.*

*Suojeltavien rakennusten korjaus- ja muutostöissä voidaan käyttää myös restauroivaa (palauttavaa) korjaustapaa.*

## **Tavoitehinta-arvio**

*Tavoitehinta-arvio on rakennushankkeen alkuvaiheessa, yleensä hankesuunnitteluvaiheessa laadittava kustannusarvio, joka määrittelee hankkeelle taloudellisen raamin eli yleensä investointikustannusten ylärajan. Sen perusteella päätetään hankkeen jatkamisesta ja ohjataan varsinaista suunnittelua.*

## **Investointikustannus**

*Rakennushankkeessa investointikustannus tarkoittaa kokonaisrahamäärää, joka kuluu rakennuksen tai rakennelman toteuttamiseen, hankkimiseen ja käyttökuntoon saattamiseen. Se kattaa kaikki kustannukset hankkeen suunnittelusta ja tontin hankinnasta aina varsinaiseen rakennustyöhön asti, ennen kuin rakennus otetaan käyttöön.*

## **Hankkeen kokonaiskustannus**

*Hankkeen kokonaiskustannus sisältää kaikki kustannukset, jotka aiheutuvat joko suoraan tai välillisesti Kuopion kaupungin eri vastuualueille. Siihen kuuluvat varsinaisen investointikustannuksen lisäksi esimerkiksi mahdolliset purkukustannukset, väistötilakustannukset, irtokalustehankinnat, purettavan tai muuten omistuksesta poistuvan rakennuksen tasearvon alaskirjaukset, merkittävät muuttokustannukset ja mahdolliset muut hankekohtaisesti määräytyvät kustannukset.*

## **Elinkaarikustannus**

*Elinkaarikustannus (LCC, Life Cycle Cost) tarkoittaa rakennushankkeessa kaikkia niitä kustannuksia, joita rakennuksesta aiheutuu sen koko eliniän ajalta. Se kattaa vaiheet aina tontin hankinnasta ja suunnittelusta rakennuksen purkamiseen ja kierrätykseen saakka.*

## **Hankkeen toteutusmuoto (hankemalli, hankkeen toteutusmalli)**

*Hankkeen toteutusmuotoja on esitetty liitteessä 3. Toteutusmuoto vaikuttaa strategisena päätöksenä koko hankkeen läpivientiin suunnittelusta toteutukseen:*

- rakennuttamis-, suunnittelu- ja rakentamispalveluiden hankintatapaan
- hankkeen eri osapuolten valintaan
- sopimusperiaatteisiin
- vastuun- ja riskien jakoon
- aikatauluun

- kustannuksiin

Jokaiselle hankkeelle tulee valita oikeanlainen toteutusmuoto, joka ottaa huomioon hankkeen ominaispiirteet. Toteutusmuoto tulee tarvittaessa räätälöidä hankkeen ominaisuuksien perusteella erilaisten toteutusmuotojen yhdistelmänä.

### **Hankkeen urakkamuoto**

Hankkeen erilaisia urakkamuotoja on esitetty liitteessä 3. Urakkamuoto määrittelee vain ehdot, joiden mukaan urakoitsijan kanssa toimitaan. Ennen urakkamuodon valintaa tehdään päätökset suunnittelun hankkimisesta halutulla hankkeen toteutusmuodolla sekä miten ja millaisilla resursseilla projektia johdetaan.

### **Hankintamenettely**

Erilaisia hankintamenettelyjä on kuvattu liitteessä 3. Hankintamenettely on julkisista hankinnoista annetun lainsäädännön termi ja määrittää, miten hankkeen toteutusmuodon valinnan ja hankkeen urakkamuodon valinnan jälkeen hankinta tai hankinnat hoidetaan. Hankkeessa voi olla yksi tai hyvin lukuisa määrä hankintoja. Hankintayksikön on kohdeltava hankintamenettelyn osallistujia ja muita toimittajia tasapuolisesti ja syrjimättömästi sekä toimittava avoimesti ja suhteellisuuden vaatimukset huomioon ottaen.

### **Kiinteistön ylläpito**

Kiinteistön ylläpito on kiinteistön käytön aikaista toimintaa, jonka tavoitteena on säilyttää kiinteistön arvo, ominaisuudet ja toimivuus sen koko elinkaaren ajan. Se sisältää sekä kiinteistönhoidon (päivittäinen ylläpito) että kunnossapidon (korjaava ja ennakoiva).

### **Kiinteistönhoito**

Kiinteistönhoito on kiinteistön ylläpitoon kuuluvaa toimintaa, jolla varmistetaan kiinteistön ja sen järjestelmien päivittäinen toimivuus, turvallisuus, olosuhteet ja käytettävyys. Kiinteistönhoitoon kuuluu käytön aikainen ylläpito (ylläpidon operatiivinen osa) ja se keskittyy säännöllisiin toimiin kuten ulkoalueiden hoitoon, rakennustekniseen hoitoon, talotekniikan käyttöön ja valvontaan, puhtauspalveluihin ja käyttäjäpalveluihin.

### **Kunnossapito**

Kiinteistön kunnossapito on kiinteistön ylläpitoon kuuluvaa toimintaa, jonka tarkoituksena on ylläpitää kiinteistön rakenteiden, rakennusosien ja teknisten järjestelmien kunto ja toimivuus. Kunnossapito sisältää sekä ennakkoon suunniteltuja toimenpiteitä että korjaustoimenpiteitä kuten rikkoutuneiden laitteiden tai rakenteiden kunnostus, ennakoivat huoltotoimenpiteet, kuntoselvitykset, PTS:ään perustuvat korjaukset sekä rakennusosien tai järjestelmien elinkaaren mukaiset uusimiset.

## **3 HANKKEEN KULKU**

### **3.1 PALVELUTARPEEN MÄÄRITTELY JA EDELLYTYKSET / ESISELVITYS**

Selvitystarve voi käynnistyä olevan palvelun muutostarpeesta, uuden palvelutarpeen syntymisestä tai kiinteistölähtöisesti. Kiinteistölähtöisellä muutoksella tarkoitetaan tilannetta, jossa palvelurakennus joudutaan joko korjaamaan laajasti tai korvaamaan

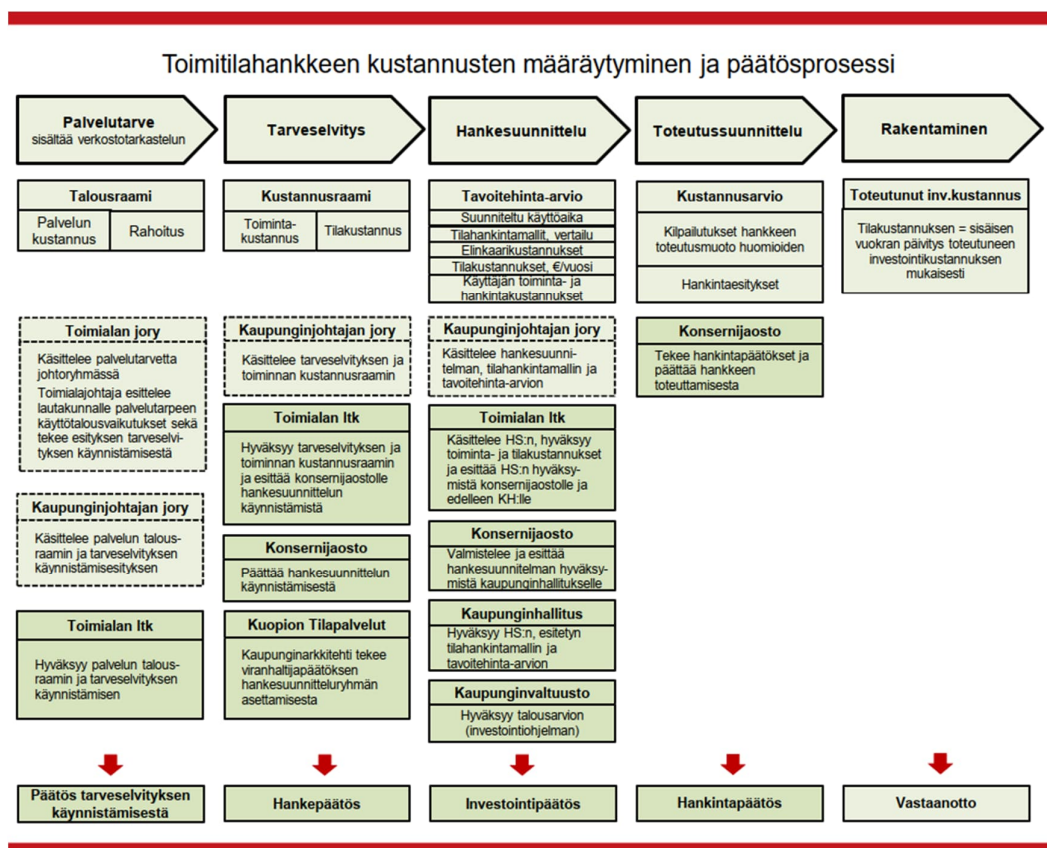
uudisrakennuksella. Samassa yhteydessä on tarkoituksenmukaista päivittää tieto, vastaako nykyinen kiinteistö edelleen toimialojen tarvetta.

Palvelutarpeen muutoksen yhteydessä on tarkasteltava palveluverkostoa laaja-alaisesti eri käyttäjäryhmien ja toimijoiden näkökulmasta. Palveluverkkosuunnittelun keskeinen tavoite on, että eri toimialojen prosessit muodostavat kokonaisuuden, jossa yhteistyön ja yhteisen tietopohjan avulla kyetään muodostamaan toimivia palvelukokonaisuuksia ja asiakastarpeisiin vastaavia palveluja. Tarkastelua tehdään yhdessä toimialojen, kaupunkisuunnittelun ja Kuopion Tilapalveluiden kanssa.

Ennen tarveselvitysvaiheen käynnistämistä on arvioitava muutoksen mahdolliset kustannusvaikutukset sekä kustannusten rahoitus. Arvion pohjalta on ratkaistava, onko tarveselvitysvaiheen käynnistämiseksi edellytyksiä.

Toimialan johtoryhmä käsittelee asian ja valmistelee lautakunnalle esityksen tarveselvityksen käynnistämisestä. Ennen lautakuntakäsittelyä asia viedään kaupunginjohtajan johtoryhmään, joka käsittelee palvelun talousraamin ja perustelut tarveselvityksen käynnistämiseksi. Kaupunginjohtajan johtoryhmän jälkeen asia viedään toimialan lautakuntaan, joka hyväksyy palvelun talousraamin ja tarveselvityksen käynnistämisen.

Toimitilahankkeen kustannusten määräytyminen ja päätöksentekoprosessi hankkeen eri vaiheissa on kuvattu liitteessä 1.



Toimitilahankkeita ja toimintaympäristöjen kehittämistä koskeva prosessi käynnistetään tarveselvityksellä, jossa kuvataan hankkeen lähtökohdat ja tavoitteet ja esitetään muutostarpeen perusteet sekä niiden toiminnalliset ja taloudelliset vaikutukset.

Toimialajohtaja esittelee lautakunnalle palvelutarpeen ja sen käyttötalousvaikutukset sekä tekee esityksen tarveselvityksen käynnistämisestä. Toimialan lautakunnan hyväksyessä esityksen syntyy päätös tarveselvityksen käynnistämisestä.

Tarveselvitystyötä koordinoi Asuminen ja palveluverkko -yksikkö. Tarveselvitykseen osallistuvat toimialan edustuksen lisäksi hankkeeseen liittyvät muut toimijat sekä Kuopion Tilapalvelut.

### Tarveselvitysryhmä

Pääkäyttäjryhmän toimiala (toimialajohtaja) perustaa tarveselvityksen laatimista varten Asuminen ja palveluverkko -yksikön koordinoiman tarveselvitysryhmän, jossa toimialan käyttäjien edustajien lisäksi on Kuopion Tilapalveluiden nimeämät edustajat (asiakkuuspäällikkö ja hankesuunnitteluarkkitehti) sekä tarpeen mukaan edustajia myös muilta toimialoilta. Lisäksi mukaan kutsutaan kaavoittajan edustaja. Käyttäjien näkökulmien kokoamisesta/koordinoinnista vastaa toimialan keskuudestaan nimeämä yhdyshenkilö. Tarveselvitysryhmän puheenjohtajana toimii toimialan vastuualuejohtajan nimeämä henkilö.

Mikäli palveluverkon kannalta on edullista perustaa monitoimihanke, kaikkien asianosaisten toimialojen edustajat kuuluvat tarveselvitysryhmään.

### Tarveselvityksen sisältö

Tarveselvityksen tulee perustua voimassa oleviin väestöennusteisiin, palveluverkkosuunnitelmiin, strategioihin, palveluohjelmiin ja toimintasuunnitelmiin. Tarveselvityksessä tulee aina huomioida myös kaupungin muiden toimialojen tarpeet, palvelujen alueelliset yhdistämismahdollisuudet tarjottavien palveluiden ja tilojen osalta sekä mahdollisten kaupungin ulkopuolisten toimijoiden osallistuminen hankkeeseen toimijoina, tilojen tarjoajana tai palvelun tuottajana osana kaupungin palvelutuotantoa.

Tarveselvityksessä tulee kuvata toiminnan nykytilanne, tarkastella vaihtoehtoisia toiminnan kehittämismalleja ja laatia toiminnallinen kuvaus, jonka pohjalta toimitilavaihtoehtoja selvitetään tarkemmin hankesuunnitteluvaiheessa. Tarveselvityksessä tarkastellaan myös palvelun sijaintivaihtoehtoja sekä alustavia toteutus- /rahoitusmalleja aikatauluineen. Tarveselvitysvaiheessa arvioidaan myös toimintakustannusten ja tilakustannusten kustannustaso. Palvelukustannukset ilmoitetaan esim. €/oppilas/hoitopaikka tms.

Toimitilahankintaa tarkastellaan tilojen toiminnallisuuden, tilatehokkuuden, monikäyttöisyyden ja kokonaistaloudellisen edullisuuden näkökulmasta **kaupunkitasoisesti** pitkällä aikavälillä.

Tarveselvityksen tulee sisältää riittävän selkeät lähtökohdat hankesuunnitelman / hankeselvityksen laadinnan käynnistämiseksi. Tarveselvitys tulee laatia lisäksi riittävän ajoissa ennen kuin hanke on tarkoitus toteuttaa, jotta hankkeen kaikkiin

vaikutuksiin ja sen edellyttämiin resurssien organisointiin on mahdollisuus varautua ja että hanke voidaan sisällyttää kaupungintalouden suunnitelmalliseen ohjaukseen.

Myös rakennuksen tekninen peruskorjaustarve voi käynnistää tarveselvityksen kautta hankesuunnittelun, jolloin kiinteistön käyttötarkoituksen muutostarpeet ja uudet toiminnalliset mallit on aina kartoitettava.

Tarveselvityksen sisällöstä on oma erillinen Kuopion Tilapalveluiden laatima tarveselvityksen asiakirjamalli.

### Tarveselvityksen käsittely

Valmis tarveselvitys esitellään kaupunginjohtajan johtoryhmässä ennen sen viemistä toimialan lautakuntaan. Toimialan lautakunta hyväksyy tarveselvityksen ja toiminnan kustannusraamin ja esittää konsernijaostolle hankesuunnittelun käynnistämistä. Konsernijaosto tekee päätöksen hankesuunnittelun käynnistämisestä, jolloin syntyy hankepääätös. Tämän jälkeen kaupunginarkkitehti tekee viranhaltijapäätöksen hankesuunnitteluryhmän asettamisesta.



### HANKESELVITYS

Hankeselvitys on sisällöltään tarveselvitystä laajempi, mutta hankesuunnitelmaan verrattuna kevyempi menettelytapa investointitarpeen selvittämiseksi. Hankeselvitys laaditaan yleensä pienemmille, kiireellisille rakennus- tai toimintalähtöisille tilahankkeille, joiden taustalla ei yleensä ole tarveselvitystä.

Hankeselvityksen yhteydessä varmistetaan aina palvelutarve. Hankeselvityksen laadinnan lähtökohtana on kuitenkin, että nykyinen palvelutarve ei ole muuttumassa, mutta palvelutarpeen tilatarpeita varten tarvitaan rakennuksiin kohdistuvia investointeja. Mikäli hankkeeseen sisältyy muutoksia palvelutuotannossa, laaditaan tarveselvitys ja hankesuunnitelma.

Hankeselvityksen sisältö

- mistä hanketarve on syntynyt
- palvelutarve, tilatarve ja tilatarpeen pituus
- vaihtoehtoiset ratkaisut ja vaihtoehtojen vertailu (toiminnallisuus, tekniset ratkaisut, kustannukset)
- toteutusesitys (sisältö, kustannukset, hankinta, aikataulu)

Hankeselvityksissä päätöksenteko tehdään toimintasääntöjen ja päätettyjen talousarvioraamien puitteissa.

## 3.3

### HANKESUUNNITELMA

Hankesuunnitelma pohjautuu hyväksytyyn tarveselvitykseen. Hankesuunnitelmassa tulee tarkastella erilaisia toimitilahankinnan vaihtoehtoja kustannusnäkökulma huomioon ottaen.

Hankesuunnitelma määrittelee hankkeelle toiminnalliset, laadulliset ja tekniset tavoitteet, elinkaaritavoitteet ja ylläpitoa koskevat tavoitteet sekä tarkennetun tilaohjelman, aikataulun, tavoitehinnan ja käyttökustannukset tilakustannukset ja toiminnalliset kustannukset eriteltynä.

### **Hankesuunnitteluryhmä**

Kaupunginarkkitehti tekee viranhaltijapäätöksen hankesuunnitteluryhmän asettamisesta. Ryhmään nimetään toimialan vastuualueen ja Tilapalveluiden keskuudestaan esittämät osallistajat. Hankesuunnitteluryhmän puheenjohtajana toimii pääsääntöisesti Tilapalveluiden hankesuunnitteluarkkitehti. Hankesuunnitteluryhmän muodostavat toimialan keskuudestaan nimeämä yhdysenkilö ja hankkeen kannalta oleelliset käyttäjän edustajat sekä Tilapalveluiden asiakkuuspäällikkö ja rakennuttajatoimiston edustaja. Työryhmän sihteerinä toimii toimialan keskuudestaan valitsema edustaja. Hankesuunnitteluryhmä voi kutsua ryhmään lisäksi hankkeen kannalta oleellisia asiantuntijoita joko pysyvästi tai tarvittaessa.

**Varsinainen hankesuunnittelu** sisältää yleensä seuraavat tehtävät:

- Kaupungin strategisten tavoitteiden ja Viksu Kuopio -ohjelman huomioiminen hankkeessa, mm. vastuullisuus ja puurakentaminen
- Palvelutarpeen toiminnallinen elinkaari
- Hankkeen toiminnallinen mitoitus palvelutarpeen toiminnalliseen suunnitelmaan perustuen
- Hankkeen laajuus, tilamitoitus ja tilatehokkuustarkastelu
- Vaihtoehtoiset toteuttamistavat (tilaratkaisut) ja vaihtoehtojen vertailu sisältäen kaupungin omistamien toimitilojen hyödyntämisen selvittely
- Rakennuspaikka / vaihtoehtoinen rakennuspaikka
- Toiminnalliset, tekniset ja laadulliset vaatimukset kaupungin strategiset tavoitteet huomioiden
- Tavoitteet ylläpidon aikaiselle käytettävyydelle ja olosuhteille, huollettavuudelle, kunnossapidettävyydelle sekä energia- ja kustannustehokkuudelle
- Tilahankintamallien vertailu
- Hankkeen investointi- ja rakennuskustannukset, käyttäjän hankintojen kustannukset sekä muut hankkeen toteuttamisesta muodostuvat kustannukset
- Hankkeen käyttötalousvaikutukset (käyttökustannukset)
- Kustannushyötyanalyysi
- Hankkeen tavoitteiden mittarointiperiaatteet
- Pääpiirteet hankkeen toteutusmuodosta, urakkamuodosta ja hankintamenettelystä
- Hankkeen rahoitus (myös ulkopuoliset rahoitukset ja avustukset)
- Hankkeen tavoitteellinen aikataulu (ajoitussuunnitelma)
- Hanketyöryhmän esitys

Nämä osiot on käsitelty yksityiskohtaisesti Kuopion Tilapalveluiden laatimassa erillisessä hankesuunnitelman asiakirjamallissa, joka sisältää tarkemman ohjeistuksen kunkin asiakokonaisuuden osalta.

### **Hankesuunnitelman käsittely**

Hankesuunnitelma esitellään ensin Tilapalveluiden johtoryhmässä, jonka jälkeen kaupunginjohtajan johtoryhmä käsittelee hankesuunnitelman, hankkeen tilahankintamallin ja tavoitehinta-arvion.

Tämän jälkeen hankesuunnitelma käsitellään sen toimialan lautakunnassa tai muussa mahdollisessa käyttäjän päättävässä elimessä, jonka käyttöön tilat tulevat. Lautakunta hyväksyy hankesuunnitelman sekä toimialalle syntyvät tila-, toiminta- ja hankintakustannukset ja esittää hankesuunnitelman hyväksymistä konsernijaostolle ja edelleen kaupunginhallitukselle.



On huomioitavaa, että hankkeen laajuus ja kustannukset sidotaan jo tässä vaiheessa, joten hankesuunnitelman huolellinen laatiminen on ehdoton edellytys onnistuneelle hanketoteutukselle. Kaupunginhallituksen hyväksyessä hankesuunnitelman syntyy valmius investointipäätökseen. Samassa yhteydessä hyväksytään muuttuvat käyttökustannukset. Kaupunginvaltuuston hyväksyessä hankkeen rahoituksen investointiohjelmaan syntyy investointipäätös.

### 3.4 HANKKEEN VALMISTELU

Hankkeen valmisteluvaiheessa tarkennetaan hankesuunnitelmassa esitettyjä tavoitteita, ja laaditaan hankkeen teknisiä ja toiminnallisia vaatimuksia kuvaava asiakirja.

Rakentamisen valmisteluvaiheessa organisoidaan rakennushanke (suunnittelun ja rakentamisen organisointi) ja laaditaan hankkeen tavoitteita ja ominaisuuksia kuvaava hankeasiakirja(t). Asiakirjan nimi ja sisältö määritetään hankekohtaisten tarpeiden ja ominaisuuksien mukaan. Hankesuunnitelmassa on yleensä esitelty vaihtoehtoisia ratkaisuja toiminnallisen tarpeen ratkaisemiseksi. Hankeasiakirja ohjaa rakennushankkeen toteuttamista valitun hankeratkaisun perusteella.

Hankeasiakirja on itsenäinen asiakirja ja sisältää hankesuunnitelmasta/-selvityksestä ne tiedot, jotka tarvitaan hankkeen edistämiseksi sekä tarkentaa niitä asioita, joita ei ole hankesuunnitteluvaiheessa ollut järkevää lukita liian tarkasti, mm. hankkeen toteutusmuodon tarkennukset sekä hankkeen hankintojen suorittamisen pääpiirteet.

Hankeasiakirjassa kuvataan myös siirtyminen rakentamisesta ylläpitovaiheeseen sekä siihen liittyvät, aikataulut, toimenpiteet, tuotokset, osapuolet ja vastuut, sisältäen myös takuuajan.

### 3.5 RAKENTAMISEN VALMISTELU, RAKENTAMINEN JA VASTAANOTTO

#### 3.51 HANKKEEN TOTEUTUSMUODON MÄÄRÄYTYMINEN JA URAKKAMUODON VALINTA

Ks. liite 3 Hankkeen toteutusmuodon valintaan vaikuttavia osa-alueita

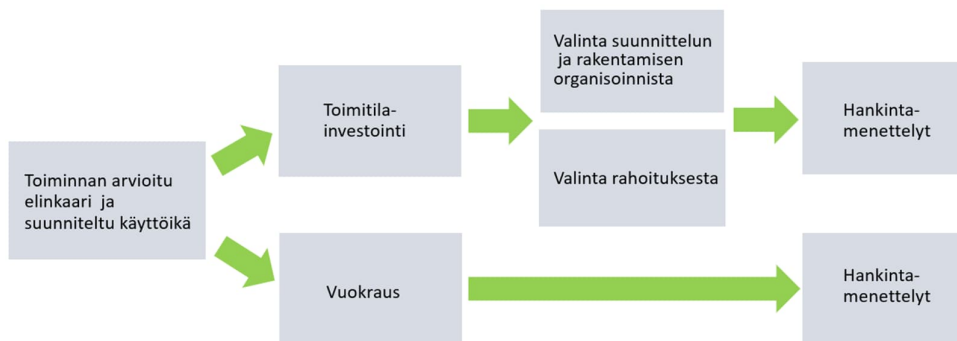
Hankkeen toteutusmuodolla tarkoitetaan tapaa organisoida rakennushanke, prosessia, jolla suunnittelu ja toteutus viedään läpi sekä sopimusmuotoa, jolla vastuista ja kaupallisista ehdoista sovitaan. Valittu toteutusmuoto määrittää sen, miten rakennushankkeen tehtävät ja vastuut jaetaan eri osapuolten kesken.

Hankkeen toteutusmuodon valintaan vaikuttaa mm. hankkeelle asetettu toiminnallinen elinkaari ja suunniteltu käyttöikä. Valintaan voi vaikuttaa myös

rakennuksen elinkaarikustannukset, joiden arvioinnissa huomioidaan vaikutus kaupungin talouteen sekä lyhyellä että pitkällä aikajänteellä.

Rakennushankkeelle valitaan sen piirteiden ja lähtötietojen perusteella hankkeelle parhaiten soveltuva toteutusmuoto. Jotta toteutusmuodon valinta onnistuisi mahdollisimman hyvin, tilaajan pitää tunnistaa hankkeen kannalta tärkeät tavoitteet, käytettävissä olevat resurssit sekä millaisiin asioihin hankkeen edetessä halutaan vaikuttaa.

Valittu hankkeen toteutusmuoto vaikuttaa siihen, missä vaiheessa ja millä tarkkuustasolla hankkeen yksityiskohdat määritellään.



Onnistunut rakennushanke tarvitsee sille sopivan, oikeilla lähtötiedoilla määritetyn urakkamuodon. Urakkamuodon valintaan vaikuttaa monet tekijät. Urakkamuotoa valittaessa tehdään mm. päätökset suunnittelun hankkimisesta halutulla muodolla sekä miten ja millaisilla resursseilla projektia johdetaan ja millaiset ovat sopimussuhteet eri osapuolten välillä.

### 3.52

## HANKKEESSA SUORITETTAVAT HANKINNAT

### Hankintamenettelyn /-menettelyjen valinta

Ks. Liite 3 Hankkeen toteutusmuodon valintaan vaikuttavia osa-alueita

Hankintamenettelyllä tarkoitetaan kaupallista prosessia, joka johtaa hankintasopimukseen ja sitä ohjaa laki julkisista hankinnoista. Hankinta voi koskea yksittäistä suoritusta tai kokonaisuutta / suurempaa kokonaisuutta tai niiden yhdistelmiä. Hankkeen hankintojen määrä riippuu valitusta hankkeen toteutusmuodosta.

Hankintamenettelyn valinta ei ole pelkästään sääntöjen mukaista soveltamista vaan myös strateginen päätös, joka voi vaikuttaa hankinnan onnistumiseen. Hankintayksikön on otettava huomioon markkinatilanne, mahdolliset toimittajat ja heidän tarjontansa sekä valittava menettelytapa, joka parhaiten vastaa hankinnan tavoitteita ja edistää kilpailua.

Hankinnat suoritetaan hankkeen toteutusmuodon ja urakkamuotovalinnan vaatimusten mukaisesti käyttämällä hankintamenettelyjä, joka on hankintalain yleisten periaatteiden mukainen. Menettelyssä on huomioitava avoimuus, tarjoajien tasapuolinen ja syrjimätön kohtelu sekä suhteellisuus asetetuissa vaatimuksissa.

Hankintamenettely ja sen valinta riippuu hankinnan kohteesta ja arvosta. Määräaikaisten vaihtelut saattavat myös vaikuttaa hankintamenettelyn valintaan.

Kansallisissa hankinnoissa noudatettavat menettelysäännökset ovat joustavampia kuin EU-hankinnoissa noudatettavat menettelyt, mutta mikään ei estä noudattamasta EU-hankintoja koskevia menettelyjä kansallisissa hankinnoissa.

Hankkeen toteutusmuodon, urakkamuodon ja hankintamenettelyjen valinnan ja keskinäisen määräytymisen välillä on riippuvuussuhteita, jotka on otettava huomioon riittävän ajoissa ja määrittely on tapahduttava riippuvuussuhteet huomioiden

### **3.53 TOTEUTUSSUUNNITTELU**

Toteutussuunnittelun lähtökohtana on hyväksytty hankesuunnitelma ja sitä tarkentavat hankeasiakirjat. Pienemmissä hankkeissa suunnittelun lähtökohtana voi perustellusta syystä olla vain hyväksytty hankeselvitys. Hankkeen suunnittelu organisoidaan valitun hankkeen toteutusmuodon vaatimusten mukaisesti sekä suoritetaan tarvittavat hankinnat suunnitteluun liittyen. Konkreettisemmin toteutussuunnittelu on rakennuskohteen ympäristöön soveltuvan, arkkitehtonisen, toiminnallisen ja teknisen ratkaisun kehittämistä tarveselvitys- ja hankesuunnitteluvaiheissa määriteltyjen tavoitteiden ja puitteiden mukaan.

#### **Rakentamisen valmistelu**

Rakentamisen valmistelu etenee toteutussuunnitteluvaiheen rinnalla. Rakentaminen ja suunnittelu voi edetä myös samanaikaisesti hankkeen toteutusmuodosta riippuen. Suunnitelmien valmiusasteen ollessa riittävä varmistetaan hankerahoitus ja hankkeen lopullinen toteutusaikataulu.

Osana rakentamisen valmistelua koordinoidaan hankkeeseen sisältyvien tilaajan tai käyttäjän erillishankintojen hankintamenettelyä ja aikataulutusta sekä varmistetaan mahdollisten väistötilojen soveltuvuus.

#### **Hankintapäätös (budjettipäätös)**

Hankintapäätös tehdään hankkeen kilpailutusvaiheen jälkeen tai kun hankinnan lopulliset tavoitteet (esim. laajuus, laatu, toiminnallisuus, kustannukset) on muulla tavoin luotettavasti selvitetty. Päätös tehdään Tilapalveluiden toimintasäännön mukaan. Esityksen hankintapäätökseksi valmistelee rakennuttamisesta vastaava organisaatio. Hankintapäätöksen tekee hankkeesta riippuen joko toimivaltainen viranhaltija tai konsernijaosto.

#### **Ylläpidon valmistelu**

Ylläpitovaiheen valmistelulla tarkoitetaan toimenpiteitä, joilla varmistetaan, että vastaanotettava rakennus saadaan heti hallitun ja suunnitelmallisen ylläpidon piiriin. Ylläpitovaiheen valmistelu käsittää elinkaarenaikaisen kunnossapidon ohjelmoiminnin, ylläpitopalveluiden palvelukuvaukset sekä palveluiden kilpailutuksen ja hankinnan. Ylläpidon valmistelu etenee suunnittelu- ja rakentamisvaiheen rinnalla.

### **3.54 RAKENTAMINEN JA VASTAANOTTO**

Rakentamisvaiheessa toteutetaan suunniteltu kohde. Rakentaminen alkaa, kun sopimussuhteet ovat selvät ja hankintapäätökset ovat lainvoimaisia.

Rakennustyön aikana hankkeen johto-organisaatio vastaa työmaan aikataulutuksen koordinoinnista, valvoo rakennustyön laatua, koordinoi mahdollisesti tarvittavaa täydennys- ja muutossuunnittelua sekä vastaa kohteen vastaanotosta ja siihen liittyvistä säädöistä, koekäytöistä ja opastuksista.

#### **Vastaanottotarkastus**

Vastaanottotarkastuksessa Kuopion Tilapalvelut (tilaaja) ottaa urakoitsijalta vastaan valmiin rakennuksen sekä rakennushankkeen luovutusaineiston.

Vastaanottotarkastuksessa sovitaan mahdollisten puutteiden korjausaikatauluista. Kuopion Tilapalvelut luovuttaa vastaanotetun rakennuksen kohteen käyttäjille sekä aloittaa kohteen ylläpitopalvelut takuuajan vastuut huomioiden.

### **3.55 TAKUU- JA MUISTA VASTUISTA HUOLEHTIMINEN**

Rakennuksen valmistumisen jälkeen huolehditaan hankkeessa määritellyistä takuu- ja muista vastuista siten kuin erilaisissa hankkeen sopimuksissa on määritelty.

Lisäksi rakennuksen valmistumisen jälkeen tehdään seuranta- ja toimenpiteitä, jolla varmistetaan rakennuksen tekninen toimivuus ja toiminnallisuus käyttäjän toiminnalle. Menetelmät tähän ovat esimerkiksi toimivuustarkastus, hankkeen ulkopuolisen osapuolen tarkastukset tai muu rakennuksen luonteen mukaan määritetty menetelmä.

### **3.56 RAKENNUKSEN ELINKAARENAIKAINEN YLLÄPITO**

Rakennusta huolletaan ja kunnossapidetään säännöllisesti sen arvon, kunnon, käytettävyyden, terveellisyyden ja turvallisuuden ylläpitämiseksi.

Rakennuksen huolto- ja kunnossapitotoimenpiteet aloitetaan suunnittelu- ja rakentamisvaiheessa laadittujen suunnitelmien mukaisesti. Rakennushankkeen aikana laadittuja huolto- ja kunnossapitosuunnitelmia pidetään ajan tasalla rakennuksen elinkaaren aikana eritasoisin selvityksin ja tutkimuksin.

Laajat peruskorjaukset ja perusparannukset toteutetaan tässä hankeohjeessa kuvatun hankeprosessin mukaisesti.

## **4. HANKKEEN ARVIOINTI**

Hankkeelle asetetaan hankesuunnitteluvaiheessa selkeät tavoitteet, jotka tarkentuvat hankkeen edetessä. Asetettujen tavoitteiden seurantaan laaditaan seuramenetelmä / mittarointi, jota voidaan käyttää hankkeen edetessä arviointityökaluna hankkeen tavoitteiden toteutumisen seurannassa. Arviointia suoritetaan koko hankkeen ajan. Hankkeen johto-organisaatio vastaa arvioinnin menettely- ja dokumentointitavasta hankekohtaisesti.

Hankkeen johto-organisaatio vastaa arvioinnin menettely- ja dokumentointitavasta hankekohtaisesti.

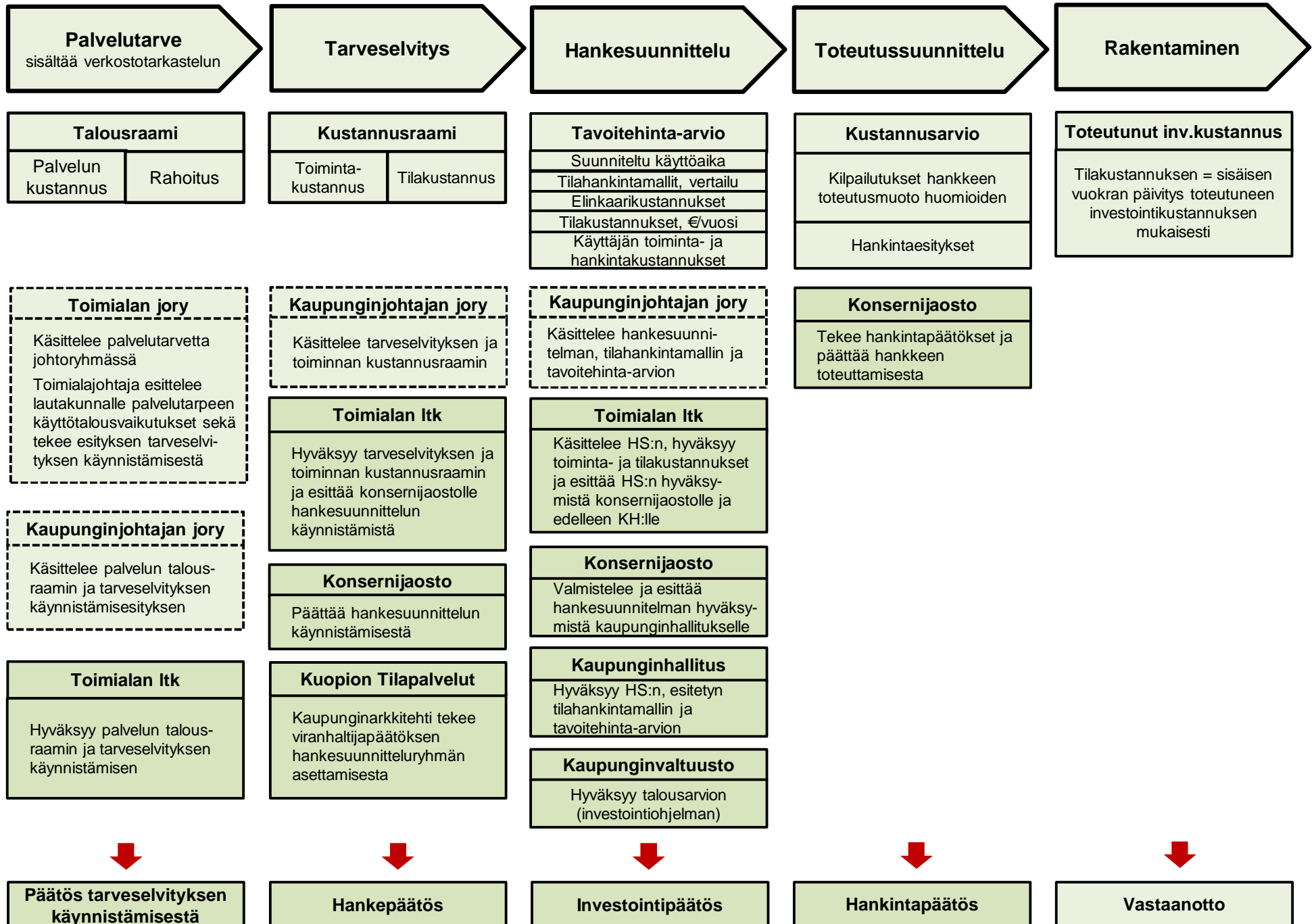
## **5. LIITTEET**

Liite 1: Toimitilahankkeen kustannusten määräytyminen ja päätösprosessi

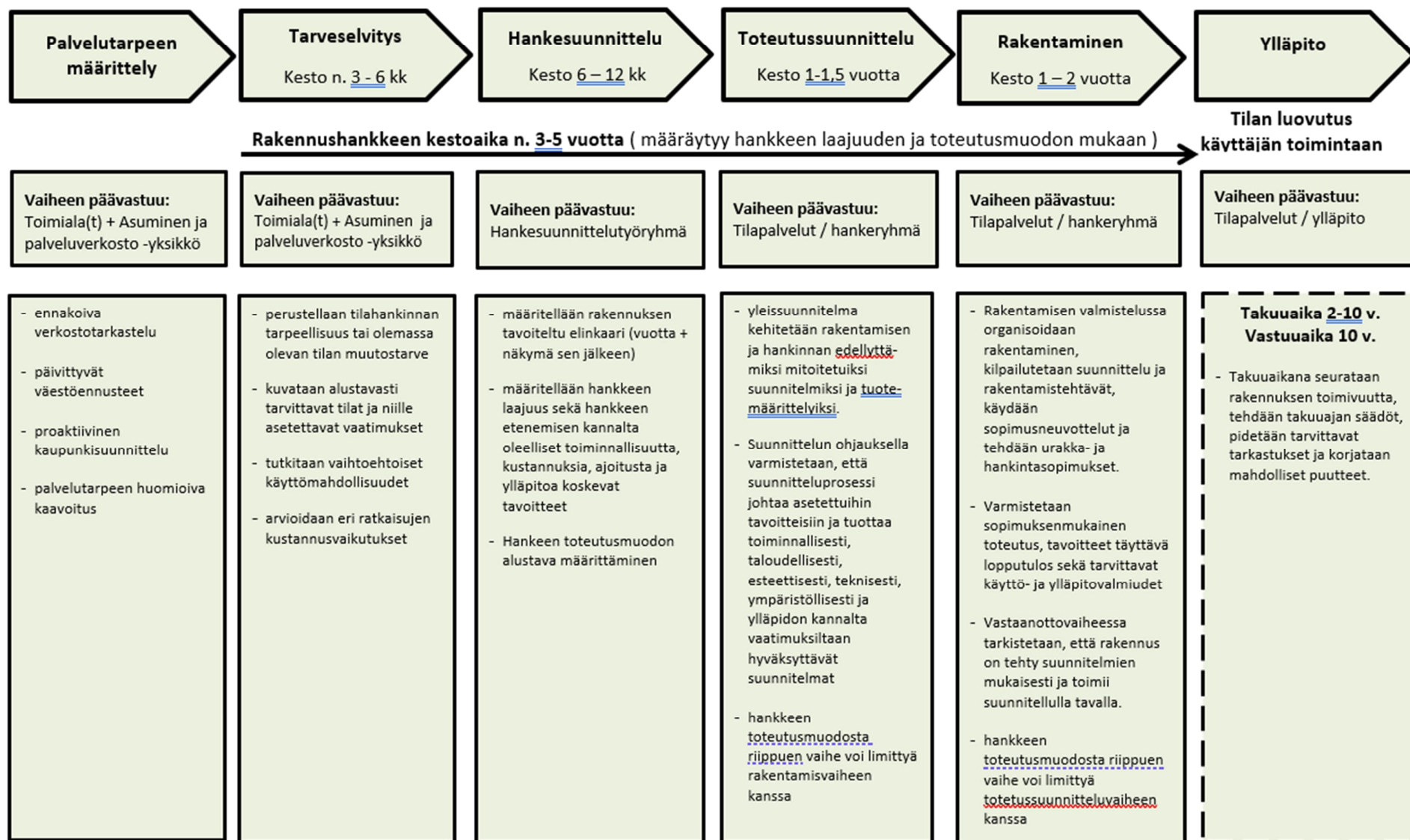
Liite 2: Toimitilahankkeen ajallinen toimintakaavio, vastuutahot ja vaiheiden sisältö

Liite 3: Hankkeen toteutusmuodon valintaan vaikuttavia osa-alueita

# Toimitilahankkeen kustannusten määräytyminen ja päätösprosessi



## Toimitilahankkeen ajallinen toimintakaavio, vastuutahot ja vaiheiden sisältö



## Hankkeen toteutusmuodon valintaan vaikuttavia osa-alueita

### Toiminnan arvioitu elinkaari ja suunniteltu käyttöaika

- Pysyvä (25v – 50v ->)
- Määräaikainen (0-25v)
- Tilapäinen (< 5v)

### Elinkaarikustannukset ohjaamassa toteutus- ja rahoitusmuotoa

- Omistaminen, oma tase
- Vuokraus
- Elinkaarimalli / PPP
- Leasing
- Avustukset

### Suunnittelun toteutusmuoto

- Kokonaissuunnittelu
- Jaettu suunnittelu
- Ositettu suunnittelu

### Urakkamuoto (osapuolten välisten suhteiden /suoritusvelvollisuuden mukaan)

Pääurakkamuodot	Jaettu urakka Kokonaisurakka
Suunnittele ja rakenna –muodot	Elinkaariurakka, elinkaarimalli KVR/SR/DB/ST –urakka Ranskalainen urakka Yhteistoiminnallinen KVR
Osaurakkamuodot	PJ-urakka PJ-palvelu PJ-rakennuttaminen
Yhteisvastuumuodot	PPP-malli Elinkaarihanke IPT, IPD (integroitu projektitoimitus) Allianssi

### Hankintamenettely (laki julkisista hankinnoista 1397/2016)

- Avoin menettely
- Rajoitettu menettely
- Neuvottelumenettely
- Kilpailullinen neuvottelumenettely
- Innovaatiokumppanuus
- Suorahankinta
- Suorahankinta lisätilauksissa
- Puitejärjestely
- Sähköinen huutokauppa (käyttö rivit 1-4)
- Dynaaminen hankintajärjestelmä
- Suunnittelukilpailu

### Maksuperuste (suunnittelu, rakentaminen)

- Kokonaishinta
- Tavoitehintaa (sis. kattohinnan)
- Yksikköhinta
- Laskutyö
- Ranskalainen urakka