



TILAHANKKEIDEN KÄSITTELYOHJEET 2015
Khs XX.12.2015



Sisällys

JOHDANTO	4
Kaupungin tavoitteet	4
Käsittelyohjeiden tarkoitus ja soveltaminen	4
1. TILAHANKKEIDEN TALOUSSUUNNITTELUJÄRJESTELMÄ	5
Hankeohjausryhmä (HOR).....	7
2. TILOJEN HANKKIMINEN, TOTEUTTAMINEN JA KEHITTÄMINEN	7
Ulkoa vuokrattavien tilojen hankinta ja päätösrajan laskeminen	8
Siirrettävien tilaelementtien hankinta	9
Väistötilat.....	9
3. TILAKUSTANNUSTEN KOHDISTAMINEN JA SISÄISEN VUOKRAN MÄÄRITTÄMINEN	10
Pääomavuokran määrittäminen	10
Ylläpitovuokran määrittäminen (hoito- ja ylläpitovuokra)	11
Kokonaisvuokra	12
Pääomavuokrakohteet.....	13
4. SUUNNITELMIEN LAADINTA JA KÄSITTELY	13
Tarvekuvaus.....	13
Tarveselvitysvaihe	14
Hankesuunnittelu	18
Rakennussuunnittelu.....	23
Rakennussuunnitelmien hyväksyminen.....	24
Suunnitelmien muutokset.....	24
Rakennuslupa	24
5. KUSTANNUSOHJAUS TILAHANKKEEN ERI VAIHEISSA	25
Tarveselvitysvaihe	25
Hankesuunnitteluvaihe	26
Rakennussuunnitteluvaihe.....	26
Rakentamisen valmisteluvaihe.....	27
Rakentamisvaihe.....	27
Vastaanotto ja takuu aika.....	28
6. RAKENTAMINEN JA KÄYTTÖÖNOTTO	28



Rakentamisen valmistelu	28
Määrärahat ja niiden sitominen	28
Rakentaminen	29
Käyttöönotto	29
LIITE 1. KESKEISET KÄSITTEET	31
LIITE 2. HANKESUUNNITELMAMALLI.....	37
LIITE 3. OHJE INVESTOINTIESITYKSEN LAATIMISEEN.....	45



JOHDANTO

Kaupunginhallitus on hyväksynyt tämän ohjeen XX.XX.2015. Ohje korvaa Kaupunginhallituksen 12.1.2009 (muutokset Khs 25.10.2010) hyväksymät tilahankkeiden käsittelyohjeet.

Käsittelyohjeiden tavoitteena on kuvata kaupungin palvelutilaverkon arviointia ja ohjausta, hallintokuntien toiminnallisten tarpeiden analysointia, tarpeelliseksi todettujen tilahankkeiden hanke- ja kustannusohjausta ja tilahankkeiden vaikutusta kaupungin investointiohjelmaan sekä käyttötalouteen.

Käsittelyohjeet määrittelevät toiminnan tarpeen analyysin, tilahankkeiden suunnitteluvaiheet, suunnitteluvaiheiden pääsisällön, tilakustannusten kohdistamisen, suunnitelmien käsittelytavan ja vastuusuhteet Helsingin kaupungin organisaatiossa. Tässä ohjeessa käytetyt käsitteet on kuvattu liitteessä 1.

Tilakeskuksella ja hallintokunnilla on näitä ohjeita täydentäviä ja tarkentavia suunnittelu- ja menettelytapaohjeita.

Kaupungin tavoitteet

Palveluita pyritään ensisijaisesti järjestelemään niin, että olemassa olevien tilojen käyttö tehostuu ja ettei uusia tilahankkeita syntyisi.

Kaupungin päämääränä on kiinteistövarallisuuden hallinta ja hoitaminen tehokkaalla, tuottavalla ja kaupungin kokonaisedun varmistavalla tavalla nykyisissä sekä muuttuvissa olosuhteissa.

Helsingin kaupungin strategiaohjelma asettaa tavoitteeksi, että kaupungin omassa käytössä olevien toimitilojen kokonaispinta-alan määrä ei kasva strategiakaudella. Tähän päästään mm. tilojen yhteiskäyttöä lisäämällä ja tilatehokkuutta parantamalla. Kaupungin omassa käytössä olevaa kokonaispinta-alaa seurataan virastojen laatimilla 10-vuotisilla tilankäyttöohjelmilla ja tehostamissuunnitelmilla, jotka liitetään hallintokuntien vuosittaisiin talousarvioehdotuksiin.

Tilakannassa tehtävää kunnossapitoa ja perusparannustöitä priorisoidaan kiinteistöjen turvallisuuden, terveellisyyden ja käyttöarvon perusteella.

Käsittelyohjeiden tarkoitus ja soveltaminen

Ohjeet koskevat kaikkia kaupungin talonrakennusinvestointihankkeita (uudisrakennus-, laajennus-, muutos-, korjaus- ja perusparannushankkeet) sekä vuokra- ja osaketilahankkeita. Ohjeet koskevat myös kaupungin kiinteistöyhtiöiden muita kuin asuntohankkeita sekä niitä ulkopuolisia kumppanuus-, erityisrahoitus- tms. hankkeita, joissa kaupunki on mukana.



Erityisasumishankkeisiin sisältyvät toimitilat käsitellään tilahankkeiden käsittelyohjeen mukaisesti. Asuntotuotantotoimiston laatimalle hanke-suunnitelmalle haetaan lausunto sosiaali- ja terveyslautakunnasta, joka hankerajojen mukaan joko itse hyväksyy tulevat vuokratustannukset toimitilojen osalta tai esittää hankesuunnitelman hyväksymistä kaupunginhallituksen tai valtuuston päätettäväksi päätösvaltaraajojen mukaisesti.

Liikelaitosten ja tytäryhtiöiden rakennushankkeissa näitä ohjeita käytetään soveltuvin osin siten, että tavoitteena oleva investointien saaminen päätöksenteon kohteeksi toteutuu. Em. hankkeita kutsutaan näissä ohjeissa yhteisesti tilahankkeiksi.

Tilatarpeen synty edellyttää toiminnallisten tarpeiden analysointia ja toiminnallisten järjestelyiden selvittämistä.

Tilatarpeen tyydyttämiselle on vaihtoehtoisia ratkaisuja kuten osto, vuokraus, perusparannus tai rakentaminen. Uusien toimitilojen hankinnassa ja tilojen perusparannuksissa on käytettävä harkintaa tarpeen, laajuuden, laadun sekä erityisesti tilojen kokonaistaloudellisuuden suhteen.

Ohjeet määrittelevät asiat, jotka on otettava huomioon hankkeen suunnittelussa ja toteuttamisessa tarvevaiheesta rakentamiseen, käyttöönottoon ja takuuajan korjauksiin.

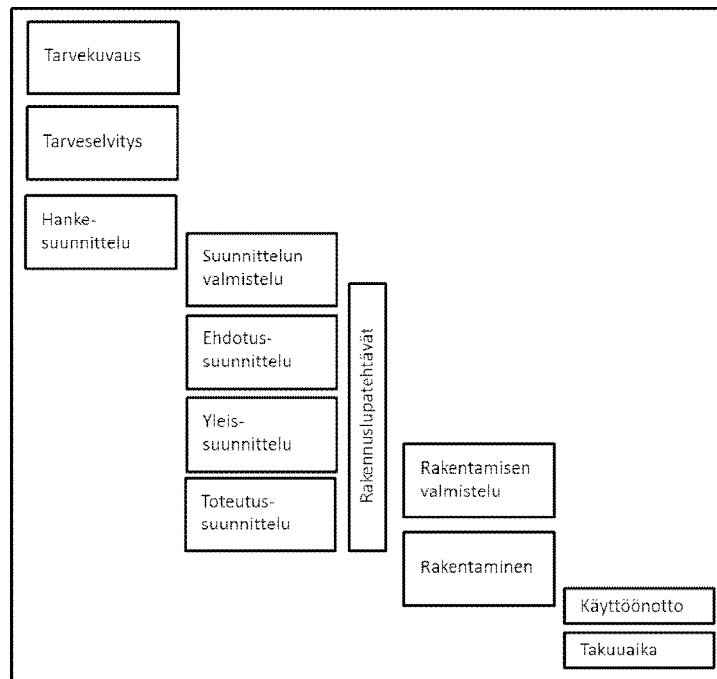
1. TILAHANKKEIDEN TALOUSSUUNNITTELUJÄRJESTELMÄ

Lopputuloksena tilahankkeiden taloussuunnittelusta on talousarvion ja -suunnitelman liitteenä oleva talonrakennushankkeiden 10-vuotinen rakentamisohjelma sekä kolmivuotinen vuokra- ja osakekohteiden suunnitteilla olevat uudis- ja peruskorjaushankkeet -ohjelma.

Taloussuunnitelma liitteineen määrittelee taloudelliset mahdollisuudet tilahankkeiden toteuttamiselle sekä toimii kaupungin vuosittain tarkentuvana uusien tilatarpeiden ohjelmana. Ohjelma perustuu hallintokuntien ehdotuksiin (tarvekuvaus tai tarveselvitys) palveluverkon kehittämiseksi ja uusien alueiden palvelurakennustarpeisiin sekä kiinteistökannan terveellisyden, turvallisuuden ja elinkaaritiloudellisuuden perusteella määrärahan käytöstä vastaavan tahon priorisoiimiin perusparannustarpeisiin.

Tilahankkeiden suunnittelu tulee ajoittaa investointiohjelman ja talonrakennushankkeiden 10-vuotisen rakentamisohjelman mukaisesti. Uudis-, lisärakennus- ja muutoshankkeesta tarvitaan vähintään tarveselvityksen tasoinen suunnitelma rakentamisohjelman ensimmäiselle viidelle vuodelle. Rakentamisohjelman seuraaville vuosille ohjelmoiduista hankkeista riittää tarvekuvaus tai muuhun erillisselvitykseen pohjautuva riittävänä pidettävä kustannusarvio.

Kiinteistöjen toiminnalliset muutostarpeet tulevat käyttäjävirastoilta ja teknisten korjaustarpeiden määrittely on tilakeskuksen vastuulla tilakeskuksen hallinnoimien tilojen osalta. Tilakeskus seuraa hallinnoimiensa tilojen osalta käyttäjiltä vuosittain kerättävää palautetta ja ottaa sen huomioon korjaustarpeita arvioidessaan ja ohjelmoidessaan. Pelastuslaitos (myöhemmin Pel), liikuntavirasto (myöhemmin Liv) ja Korkeasaaren eläintarha (myöhemmin Zoo) määrittelevät vastaavasti omat toiminnalliset ja tekniset tilojen korjaustarpeen ylläpitämiensä tilojen osalta. Stara ja muut hallintokunnat, joilla on ylläpivastuu tiloistaan, esittävät korjaustarpeet tilakeskukselle.



Kuva 1. Tilahankkeen tehtäväkokonaisuudet (RT 10-11105, KO 12)

Tilojen korjaustarvetta arvioidaan tilatarpeen, rakennusten elinkaaren ja iän, korjaushistorian sekä taloteknisten järjestelmien ja rakennusosien kunnan perusteella. Suurempien perusparannusten yhteydessä on selvitettävä vaihtoehtona myös mahdollisuus luopua tilasta ja tilatarpeen tyydyttäminen muilla tavoin. Korjaustarpeet priorisoidaan ensisijaisesti turvallisuuden ja terveellisyyden sekä elinkaaritaidellisuuden mukaan.

Hankesuunnitelman hyväksyttäväksi esittäminen on tarkoituksenmukaista vasta, kun hanke sisältyy taloussuunnitelmaan. Korjaushankkeet voivat sisältyä taloussuunnitelman kohdentamattomiin määrärahoihin. Tällöin on alustava varmuus hankkeen taloudellisista toteuttamisedellytyksistä.

Kaupungin talouden kannalta keskeinen tavoite on, että tilamäärä ei kasva. Jos tilahankkeita silti perustellusta syystä syntyy, on tärkeää että tilahankkeiden kustannukset ovat oikeassa suhteessa niiden laatu- ym. tavoitteisiin sekä tehostavat kau-



pungin palvelutuotantoa. Hankeprosessin eri vaiheissa on huolehdittava hankkeen kustannusohjauksesta.

Tilahankkeen suunnittelu- ja päätösprosessin pitää edetä lähes samoin vaihein siitä riippumatta, onko kyseessä kaupungin oma investointihanke, uudisrakennettavan tilan osto tai vuokraus tai olemassa olevan tilan osto tai vuokraus.

Hankeohjausryhmä (HOR)

Hankeohjausryhmän tehtävänä on ohjata merkittävimpien tilahankkeiden suunnittelu ja tarkistaa hankkeiden etenemisen edellytykset ennen tilahankkeiden viemistä päätöksentekoon. Lisäksi ohjausryhmän tehtävänä on lisätä eri virastojen yhteistyötä tilahankkeiden talousarviovalmistelussa.

Hankeohjausryhmä vastaa tilahankkeiden käsittelyprosessista ja prosessin kehittämisestä sekä arvio vuosittain tilahankkeiden käsittelyohjeen päivitystarpeita. Lisäksi hankeohjausryhmä seuraa palvelutilaverkon kehittymistä.

Hankeohjausryhmään kuuluu jäseniä kiinteistövirastosta, kaupunkisuunnitteluvirastosta, sosiaalivirastosta, opetusvirastosta, varhaiskasvatusvirastosta, rakennusvirastosta ja kaupunginkansliasta. Myös muiden virastojen edustajia kutsutaan tarpeen mukaan kokouksiin. Ryhmän koollekutsujana toimii kaupunginkanslian talous- ja suunnitteluosasto.

2. TILOJEN HANKKIMINEN, TOTEUTTAMINEN JA KEHITTÄMINEN

Toimitilojen hankkiminen ja toteuttaminen kaupungin virastojen tarpeisiin on pääsääntöisesti tilakeskuksen vastuulla lukuun ottamatta liikuntaviraston, pelastuslaitoksen, Korkeasaaren eläintarhan sekä liikelaitosten hankkeita. Erityisasumisen hankkeissa tilakeskuksen tehtävä on tarveselvitysvaiheessa tutkia, onko tilakeskuksen omassa kannassa tiloja, jotka voidaan luovuttaa asuntokäyttöön. Erityisasumishankkeen eteneminen on kuvattu tarkemmin liitteessä 2.

Tilakeskus hankkii toimitiloja kaupungin omistukseen sekä peruskorjaa ja muuttaa niitä hallintokuntien tarpeiden mukaisesti. Tilakeskus hankkii myös tiloja hallintokuntien, lukuun ottamatta liikelaitokset, tarpeisiin vuokraamalla niitä ulkopuolisilta kiinteistöomistajilta. Liikelaitoksia lukuun ottamatta muut hallintokunnat eivät voi tehdä vuokrasopimuksia ulkopuolisten kiinteistöomistajien kanssa, vaan vuokrasopimukset neuvottelee ja tekee aina tilakeskus. Virastot neuvottelevat ja tekevät tunteperusteiset tilavuokraukset sekä yksittäisten autopaikkojen vuokrasopimukset itse.

Tarveselvitysvaiheessa tarkastellaan aina poikkihallinnollisessa yhteistyössä tilojen yhteiskäyttö- tai palvelutilaverkon kehittämismahdollisuuksia alueellisesti tai kaupunkitasolla. Tavoitteena on tilakeskuksen ja hallintokuntien yhteinen käsitys kokonaistaloudellisimmasta tavasta ratkaista käyttäjien toiminnalliset tilantarpeet



ilman tilahanketta. Jos tilahanke todetaan tarpeelliseksi, sovitaan kokonaistaloudellisimmasta tavasta hankkia tai toteuttaa palvelutila sekä toteutuksen toivotusta aikataulusta. Toteutusmuoto voi olla olemassa olevien tilojen perusparantaminen, laajentaminen tai muuttaminen hallintokunnan tarpeen mukaisesti, uudisrakentaminen, ostaminen tai vuokraaminen. Ensisijaisesti pyritään hyödyntämään kaupungin omaa kiinteistökantaa.

Tilakeskus teettää tarveselvitysvaiheen tarkasteluihin tarvittavat rakennettavuus- ja vanhojen kiinteistöjen kuntoselvitykset, kustannusarviot, muut tarvittavat asiantuntijaselvitykset sekä toiminnallisuuteen liittyvät selvitykset ja tarvittaessa ratkaisuvaihtoehtojen tarkastelussa ehdotussuunnittelun. Tarkasteluissa tulee huomioida myös väistötilatarpeet.

Tavoitteena on viraston ja tilakeskuksen yhteinen käsitys

- tilaratkaisun aikataulusta ja kokonaistaloudellisimmasta vaihtoehdosta
- toteutustavasta hallintokunnan sitoutumisen ja tarvepäättökseen pohjaksi
- hankkeen esittämiseksi rakentamishjelmaan.

Liikuntavirasto ja pelastuslaitos toteuttavat omat uudisrakennus- ja korjaushankkeensa itse lautakuntien käyttöön myönnettyjen määrärahojen puitteissa. Korkeasaaren uudisrakennus- ja korjaushankkeet toteutetaan yleisten töiden lautakunnan käyttöön myönnettyjen määrärahojen puitteissa.

Lisäksi alueelliset palveluyhtiöt ja muut kaupungin tytäryhtiöt toteuttavat hankkeensa itse. Myös näiden palveluyhtiöiden sekä muiden tytäryhtiöiden toimitiloja tulee tarkastella osana palvelutilaverkkoa, varsinkin uusilla aluerakentamisprojektilueilla.

Ulkoa vuokrattavien tilojen hankinta ja päätösrajan laskeminen

Kanslia valmistele tilakeskuksen tai liikelaitoksen esityksestä ulkopuolisten tilojen ja tilaelementtien vuokrausesityksen johtajistoon. Kaupunginjohtaja voi oikeuttaa tilakeskuksen/liikelaitoksen vuokraamaan tilat tai valmistelemaan vuokrausesityksen kiinteistölautakunnan/liikelaitoksen johtokunnan käsiteltäväksi. Hankesuunnitelman yhteydessä päätettävien ulkoisten tilaelementtien vuokraamista ei tarvitse erikseen viedä johtajistoon. Muuten ulkopuolisia tilahankkeita käsitellään pääomitetun pääomavuokrasumman mukaisesti kuten muista tilahankkeista päätettäessä (vrt. suunnitelmien hyväksymisrajat kuva 2.). Samoin menetellään erityisrahoitus- ja vastaavissa tilahankkeissa.

Pääomitettu vuokrasumma lasketaan arvonlisäverottomana vuokra-ajan pääomavuokrien nykyarvona käyttäen inflaationa 2 % ja laskentakorkona 5 %. Jos vuokrasopimus on voimassa toistaiseksi, pääomitukseen sovelletaan neljän vuoden yhteenlaskettua pääomavuokrasummaa ilman indeksikorotuksia.

Vuokrasopimuksissa on pyrittävä kaupungin kannalta edulliseen vuokra-aikaan.



Ulkoa vuokrattavissa kohteissa tilakeskuksen myöhemmin kuvattu hallintokulu lisätään edelleenvuokraushintaan. Liikelaitoksille ja konserniyhtiöille tarjottavista asiantuntijapalveluiden veloituksesta sovitaan erikseen osapuolten kesken.

Siirrettävien tilaelementtien hankinta

Vuokrattaessa tai liisattaessa siirrettäviä tilaelementtipohjaisia tiloja kustannuksiin lasketaan perustaminen, pihojen rakentaminen ja ennallistaminen, lvis-liittymiset ja asennustyöt sekä muut tilan käyttökuntoon saattamiseksi ja purkamiseen tarvittavat työt. Hankkeesta tehdään normaali hankesuunnitelma, jonka osana ovat tilaelementit, pois lukien perusparannushankkeiden väistötilat, joissa tilaelementtien hankinta on osa hankesuunnitelmaa.

Siirrettävän tilaelementin vuokrauksessa ja hankinnan päätöksenteossa noudatetaan edellä mainittua valmiin vuokratilan hankinnan ohjeistusta.

Väistötilat

Käyttäjävirsto määrittelee tarveselvitysvaiheessa/hankesuunnitteluvaiheessa väistötilatarpeet ja yhteistyössä tilakeskuksen kanssa väistötilajärjestelyt. Korjaushankkeen hankesuunnitelmassa tulee esittää mahdolliset väistötilajärjestelyt ja niiden kustannusvaikutukset.

Väistötilat tulee ratkaista kaupungin kannalta kokonaistaloudellisimmalla tavalla, kuitenkin niin, että ensisijaisesti väistötilat pyritään järjestämään kaupungin omissa tiloissa. Kokonaistaloudellisuutta arvioitaessa tulee ottaa huomioon myös korjaushankkeen vaiheistus, kun se on perusteltua.

Väistötiloista peritään varsinaisista tiloista ennen korjaushanketta perityn vuokran suuruista vuokraa. Jos väistötilan tilakustannus on em. alkuperäistä vuokraa suurempi, ylittävä osuus lisätään hankkeen investointikustannuksiin lopullista vuokraa määritettäessä ja vastaavasti todellisten kustannusten alittuessa investointia pienennetään alituksen verran. Valmiin tilan vuokrauksessa kustannuksiin sisällytetään tarvittavat muutostyöt sekä tilakeskuksen hallintokulu.

Jos korvaavat toiminnot järjestetään ulkoa vuokratuissa tiloissa, noudatetaan valmiin vuokratilan sekä siirrettäviä tilaelementtien hankinnan ohjeita. Tilakeskuksen tulee varautua tarvittaviin väistötiloihin ja niiden mahdollisiin ketjutuksiin sekä omien tilojen kunnostamiseen väistötilakäyttöön laajemmin kuin vain yksittäisissä kohteissa.

Perusparannushankkeessa väistöjärjestelyn irtokalusteiden muuttokustannukset kuuluvat käyttäjän kalustekustannuksiin.



3. TILAKUSTANNUSTEN KOHDISTAMINEN JA SISÄISEN VUOKRAN MÄÄRITTÄMINEN

Tilakustannukset muodostuvat tiloihin kohdistuvista investointi- ja ylläpitokustannuksista sekä maanvuokrasta. Hallintokuntien ja liikelaitosten toimitilat, kuten koulut, päiväkodit, sairaalat ja kirjastot ovat ei-markkinaehtoisia tiloja, joiden tilakustannukset kohdistetaan käyttäjille määrittämällä kohteelle kustannusperusteinen sisäinen vuokra. Markkinaehtoisista tiloista peritään markkinaehtoinen vuokra.

Sisäisellä vuokrajärjestelmän tavoitteena on tilakustannusten kohdistaminen täysimääräisinä tilojen käyttäjille ja sitä kautta palvelutuotannon kokonaiskustannuksiin. Tavoitteena on ohjata tilojen optimaaliseen ja tarpeen mukaiseen käyttöön. Tavoitteena on myös tilakustannusten läpinäkyvyys ja tasapuolisuus. Sisäinen vuokra jakautuu pääoma- ja ylläpitovuokraan.

Myös tilakeskuksen omistajahallinnossa olevat osaketilat vuokrataan sisäisen vuokrauksen periaatteella lasketulla tilakustannuksella.

Ne toimitilat, joita ei tarvita hallintokuntien tilatarpeisiin ja, joista ei luovuta, vuokrataan kaupungin ulkopuolisille toimijoille markkinaehtoisella vuokralla.

Pääomavuokran määrittäminen

Pääomavuokra muodostuu investoinnin korkokustannuksista, rakennuksen kulu-
maa vastaavasta poistosta sekä maanvuokrasta. Poiston määrä on 70 % investoinnista. Poistoaika on 30 vuotta. Maanvuokrausperusteet määrittää kiinteistöviraston tonttiosasto. Maanvuokra on 5 % tontin pääoma-arvosta.

Uudishankkeessa sekä korko 3 % että poisto 2,33 % määritetään investoinnista, joka on samalla hankkeen jälleenhankinta-arvo (jha).

Perusparannushankkeessa korko 3 % lasketaan investoinnin ja teknisen arvon (ta) summasta. Jos investoinnin hankinta-arvo (ha) ja teknisen arvon summa on pienempi kuin jälleenhankinta-arvo ($ha + ta < jha$), poisto 2,33 % lasketaan jälleenhankinta-arvosta. Jos investoinnin ja teknisen arvon summa on suurempi kuin jälleenhankinta-arvo ($ha + ta > jha$), lasketaan sekä korko 3 % että poisto 2,33 % niiden summasta.

Hankesuunnitelmassa voidaan poikkeustapauksissa esittää kulttuurihistoriallisesti arvokkaalle rakennukselle alempi kuin 3 % korko.

Rakennuksen tekninen arvo lasketaan tilakeskuksen tilahallintajärjestelmän teknisen arvon laskenta-ohjelmalla. Tilakeskus määrittää rakennustyyppikohtaiset jälleenhankinta-arvot. Arvot päivitetään tarvittaessa siten, että ne vastaavat rakennusten nykylaatuvaatimusten mukaisia jälleenhankinta-arvoja.



Toiminnallisten muutostöiden vuokravaikutus

Vuokraa korotetaan siten, että alkuperäisen vuokrasopimuksen jäljellä oleva aika lasketaan viiden (5) vuoden tarkkuudella ja investoinnin vaikutus määritetään jäljellä olevalle käyttöajalle 3 %:n korkokannalla annuiteettina. Tämä peritään määrällä lisävuokrana. Toistaiseksi voimassa oleville vuokrasopimuksille lisävuokra määritetään investoinnin arvioidun käyttöajan mukaan. Jos vuokrasopimus päättyy ennen lisävuokran päättymispäivää, jäljellä olevan pääoman lisävuokra erääntyy vuokrasopimuksen päättymispäivänä.

Mikäli katsotaan, että toiminnalliset muutokset ovat hyödynnettävissä tulevassa peruskorjauksessa, voidaan vuokravaikutus määrittää vuokraan 5,33 % korolla. Vuokranmaksu alkaa korjaus/muutostyöhankkeen vastaanottoajankohdasta lukien.

Perättäiset useat korjausinvestoinnit (< 500 000 euroa)

Samaan rakennukseen tehtyjen investointien edellisen 12 kuukauden summalle määritetään vuokria korottava vaikutus 5,33 %:n korolla vuosittain helmikuussa siten, että korottava vaikutus alkaa seuraavan vuoden tammikuun 1. päivänä. Korotuksessa otetaan huomioon indeksivaikutukset.

Nämä muutokset lisätään vuokraan, eikä peritä lisävuokrana. Ensimmäisen kerran näin tehtäessä otetaan huomioon kaikki tehdyt ja vielä huomioon ottamatta jääneet aikaisemmat ns. tekniset korjausinvestoinnit.

Osaketilat

Osaketoissa tilakustannukseen lisätään jäljempänä kuvattu yleiskustannus (hallintokulu). Uudessa osaketilassa tilakustannus on osakkeiden hankinta-arvo. Osaketilan peruskorjauksissa määritetään korko ja poisto osakkeiden kirjanpitoarvon ja investoinnin summasta, ellei teknistä arvoa ole. Poiston määrä lasketaan täydestä arvosta.

Ylläpitovuokran määrittäminen (hoito- ja ylläpitovuokra)

Ylläpitovuokralla katetaan hoito- ja ylläpitokustannukset (euroa/m²/kk). Ylläpitovuokra määritetään rakennustyyppikohtaisesti. Jos tätä ei voida soveltaa, käytetään koko kannan keskiarvoa. Jos erityisrakennuksissa on perusteltua käyttää muuta kokemusperusteista hoito- ja ylläpitovuokraa, käytetään sitä.

Uusia vuokrasopimuksia tehtäessä käytetään edellisten 12 kuukauden toteutuman keskiarvoa. Hankesuunnitelmassa käytetään hoito- ja ylläpitovuokran arviona samoin edellisten 12 kuukauden toteutuman keskiarvoa. Vuokrasopimusta laadittaessa käyttöäönnoton yhteydessä vuokran määrä tarkistetaan vallitsevaan tasoon.



Vanhojen sopimusten ylläpitovuokrien taso tarkistetaan kolmen vuoden välein.

Ylläpitokustannusten toteutuman seurannasta sekä edellisten 12 kuukauden keskiarvon laskennasta vastaa tilakeskus.

Tilakeskuksen ja hallintokunnan välisestä kiinteistöön liittyvien tehtävien vastuunjaosta sovitaan vuokrasopimuksen liitteenä olevalla erillisellä tilatyypikohtaisella vastuunjakotaulukolla.

Käyttäjä ja tilakeskus voivat sopia kiinteistöhallinnan ja ylläpidon, käyttäjäpalveluiden sekä vuokrauksen (esim. irtisanominen, vuokranmaksu) menettelytavoista tarkemmin erillisessä yhteistyöasiakirjassa.

Yleiskustannus

Yleiskustannus sisältyy sisäiseen ylläpitovuokraan, ja ulkoa vuokrattavissa kohteissa se lisätään edelleenvuokraushintaan hallintokuluna. Yleiskustannuksella katetaan vuokraustoiminnasta tilakeskukselle aiheutuvia kuluja, joita ovat tilakeskuksen henkilöstö- ja tilakustannuksia, vuokraamattomista tiloista aiheutuvia kustannuksia, vakuutusrahastomaksut sekä tilojen markkinointi- ja kehittämiskulut.

Yleiskustannuksen suuruus on vuonna 2015 0,5 euroa /m²/kk. Yleiskustannuksen suuruutta tarkistetaan kolmen vuoden välein.

Käyttäjäpalvelut

Käyttäjäpalveluja ei sisällytetä vuokraan, vaan ne veloitetaan suoraan käyttäjältä niiden tilausten yhteydessä. Tarvittaessa viraston kanssa laaditaan erillinen käyttäjäpalvelusopimus.

Kokonaisvuokra

Kokonaisvuokra on aiemmin esitetyllä tavalla muodostuvan pääomavuokran, maanvuokran ja ylläpitovuokran summa.

Hankepääätöksessä esitetään (sisäinen) kokonaisvuokra alustavana. Poikkeavat korko ja/tai poistoajat esitetään hyväksyttäväksi hankesuunnitelmassa. Lopullinen vuokra määritetään toteutuneiden rakennuskustannusten sekä edellisten 12 kuukauden toteutuneiden ylläpito- ja hoitokustannusten keskiarvon mukaan. Alle 5 % muutosta ei oteta huomioon, vaan käytetään hankesuunnitelmassa määritettyä vuokraa korjattuna kuluttajahintaindeksillä.

Valtionosuudesta ja tähän rinnastettavasta investointituesta ei peritä pääoman korkoa. Valtionosuus katsotaan ulkopuoliseksi nollakorkoiseksi rahoitukseksi kaupungin palvelutoiminnalle. Poisto-osuudessa eli rakennuksen arvossa se kuitenkin ote-



taan huomioon. Kaikki kaupungin rahoituksella tehdyt investoinnit ovat vuokravai-
kutteisia mukaan lukien lähiörahaston kautta toteutettavat investoinnit.

Indeksikorotus

Kokonaisvuokra sidotaan kuluttajahintaindeksiin. Tarkistuskuukautena käytetään
heinäkuun kuluttajahintaindeksiä, jotta virastot voivat huomioida korotuksen ta-
lousarvioissaan. Korotus astuu voimaan seuraavan vuoden tammikuun 1. päivänä.

Ulkoa vuokrattavien kohteiden vuokra- ja edelleenvuokraussopimukset sidotaan
myös kuluttajahintojen muutokseen.
Talousarvion laatimishojeissa annetaan ohjeet indeksikorotuksien huomioon otta-
misesta talousarvioehdotusten laadinnassa.

Vuokrahyvitykset

Jos tilaa tai sen osaa ei voida käyttää korjauksen aikana eikä väistötilaa tarvita, ti-
lan tai urakka-alueen vuokranmaksu keskeytetään työn ajaksi. Investoinnin vaiku-
tus lasketaan kuitenkin tekniseen arvoon ja pääomavuokraan sisäisen vuokrauk-
sen periaatteiden mukaisesti.

Pääomavuokrakohteet

Niissä kohteissa, joissa ylläpito on sovittu käyttäjähallintokunnan vastuulle, tilakes-
kus perii vain pääomavuokraa. Tällaisia sopimuksia voivat olla liikuntaviraston, pe-
lastuslaitoksen, Staran ja Korkeasaaren rakennukset.

Tilakeskus seuraa myös pääomavuokrakohteiden teknistä arvoa. Investointien yh-
teydessä tekninen arvo ja vuokra tarkistetaan sisäisen vuokrauksen periaatteiden
mukaisesti.

Pääomavuokralainen ja tilakeskus sopivat pääomavuokrakohteiden omaisuuden-
hallinnan ja ylläpidon vastuujaosta erillisessä yhteistyöasiakirjassa.

4. SUUNNITELMIEN LAADINTA JA KÄSITTELY

Tarvekuvaus

Käyttäjävirston tilatarve voi muuttua palvelutarpeen lisäyksestä tai vähentymises-
tä, palveluverkon kehittämisestä, uuden alueen palvelutarpeesta tai toiminnan
muutoksesta, jolloin käyttäjähallintokunta antaa tarvekuvauksen tilakeskukselle tai
luopuu tilasta.

Tarvekuvauksessa käyttäjävirsto analysoi toiminnallisia tarpeitaan ja palveluverk-
koan tavoitteena ratkaista toiminnalliset tarpeet ilman lisätilan tarvetta. Jos tilater-



ve todetaan, se perustellaan palvelutarpeen muutoksella. Tilatarpeen lisäksi kuvataan toiminnasta johtuvat laatu- ja olosuhdevaatimukset sekä ulko- että sisätiloille, tiloille asetettavat erityisvaatimukset ja aikataululliset vaatimukset.

Tarveselvitysvaihe

Vastuuvirasto

Käyttäjähallintokunta tekee tarvepäätöksen. Pelastuslaitoksen, liikuntaviraston, Korkeasaaren eläintarhan ja liikelaitosten hankkeissa tarveselvityksen tekee ao. virasto tai liikelaitos itse käyttäen tarvittaessa tilakeskuksen, rakennusviraston, kaupunkisuunnitteluviraston tai muiden asiantuntemusta.

Vaihtoehtotarkastelut

Tarveselvitysvaiheessa tehdään tarvittavat vertailut vaihtoehtoisista tilatarpeen ratkaisuvaihtoehdoista. Vaihtoehtoja vertaillaan investointikustannusten, saatavien tulojen ja käyttötalousvaikutusten perusteella. Eri vaihtoehdoista lasketaan elinkaarikustannukset ja arvioidaan eri vaihtoehtojen saavutettavuutta. Vaihtoehtojen vertailulaskelmissa hyödynnetään Helsingin kaupungin ohjetta ityksen laatimiseksi, ohje liitteenä 3.

Tilakeskus tekee em. tarkastelujen vaatimat toiminnalliset, kaavalliset ja rakennettavuusselvitykset sekä vanhojen kiinteistöjen kuntoselvitykset. Tilakeskus pyytää tonttiosastolta arvion tontin tai erotettavissa olevan tontinosan täydennysrakentamispotentiaalin kautta saatavista tuloista vaihtoehtotarkasteluihin. Tilakeskus laatii vaihtoehdoista alustavat kustannusselvitykset tuottoanalyysiineen ja vuokra-arvioineen.

Pienissä toistuvissa hankkeissa vaihtoehtoselvityksiä ei yleensä tarvita.

Tarveselvitys

Tarvekuvauksen pohjalta tilakeskus ja käyttäjävirasto käynnistävät yhteistyössä tarveselvitysvaiheen, jonka tavoitteena on riittävien lähtötietojen tuottaminen hankkeen esittämiseksi rakentamishjelmaan sekä tarvepäätöstä varten. Päätösten kannalta olennaista on tilatarpeesta johtuvasta mahdollisesta tilahankkeesta aiheutuva käyttötalousvaikutus, joka perustuu hankkeen investointi- ja elinkaarikustannusten perusteella määriteltyyn tilakustannukseen, joka peritään sisäisen vuokran muodossa tai muusta tilan hankkimisesta kuten sen vuokraamisesta syntyvään kustannukseen. Valitussa ratkaisussa tulee aina pyrkiä kokonaistaloudelliseen ratkaisuun. Tarveselvitys on tehtävä kaikista **yli 200 000 euron (alv=0)** uudis-, lisärakennus- ja toiminnallisista muutoshankkeista.



Tarveselvityksen lähtökohtana voidaan käyttää käyttäjähallintokunnan ilmoittamaa tavoitteellista vuokratasoa, jonka avulla voidaan määrittää arvio hankkeen enimmäiskustannuksista.

Tarveselvitys uudis- ja toiminnallisissa muutoshankkeissa

Tilatarpeiden muutosten lähtökohtana ovat Helsingin kaupungin palvelujen strategiset linjaukset eli palvelukokonaisuuden ja palvelujen järjestämistavan kehittäminen asiakaslähtöisesti tavoitteena vaikuttavuuden, tuottavuuden ja kustannustehokkuuden parantaminen.

Tarveselvityksessä selvitetään projektin tarpeellisuus eli

- mitkä ovat ne toiminnassa tapahtuvat muutokset joiden vuoksi toimitilat tarvitaan
- mikä on tilojen laajuus, tilojen erityisvaatimukset, laatutavoitteet jne.
- onko mahdollisuuksia eri käyttäjähallintokuntien tai ulkopuolisten omistajien yhteishankkeisiin.

Tilahankkeen kustannusohjaukseen tulee kiinnittää riittävää huomiota jo tarvevaiheessa ja kaikki olennaiset kustannuksiin vaikuttavat seikat on sisällytettävä tarveselvitykseen. Tarveselvitysvaiheessa kustannuksia voidaan arvioida lähinnä hankkeen laajuuden, tilatyypin ja mahdollisesti alustavan tilaohjelman perusteella, jolloin vain tilapohjainen kustannusarvio on mahdollinen. Lisäksi hintatietoa tilakeskuksen tai muista vastaavista toteutuneista hankkeista tulee käyttää vertailuhintatietona, kun se on mahdollista.

Kustannusarviot laaditaan riittävällä tarkkuudella ja riittävän pitkällä tarkastelujaksolla, tarvittaessa nykyarvomenetelmällä. Elinkaarikustannus arvioidaan pääsääntöisesti vähintään 20 vuodelle. Tilakeskus laatii alustavat arviot vuokra vaikutuksesta sekä investointi- ja elinkaarikustannuksista. Kokonaistaloudellisuuden arvioiminen edellyttää, että käyttäjähallintokunta laatii tarkastelua varten arvion toiminnallisuuden kustannusvaikutuksesta.

Tarveselvitys perusparannushankkeissa

Korjaushankkeet tehdään täydellisinä perusparannuksina (perusparannus) tai vaihteittain rakennusosien ja teknisten järjestelmien korjauksina (osakorjaus).

Ennen korjaushankkeen käynnistämistä tilakeskus arvioi yhteistyössä käyttäjähallintokunnan kanssa rakennuksen käyttöä ja tarvetta pitkällä tähtäimellä, missä otetaan huomioon ennustetut muutokset alueen palvelutarpeessa.

Perusparannushankkeissa tilakeskus käynnistää hankkeen edellyttämässä aikataulussa teknisen tarveselvityksen korjausohjelman mukaisesti.

Tavoitteena on selvittää, voidaanko kehittämällä, luopumalla, laajentamalla ja/tai tilankäyttöä tehostamalla löytää tilaratkaisu, joka olisi kokonaistaloudellisesti edullisempi kuin rakennuksen laaja korjaus. Lisäksi selvitetään täydennysrakentamis-



mahdollisuudet ja niiden vaikutukset, mikäli korjaamisen sijaan vaihtoehtona voisi olla tilojen korvaaminen.

Käyttäjävirsto määrittelee toiminnalliset muutokset toiminnallisessa tarvekuvauksessa, josta ne siirretään osaksi hankesuunnitelman lähtötietoja. Tilakeskus (liikuntavirsto, pelastuslaitos ja Korkeasaari sekä liikelaitokset omissa hankkeissaan) määrittelee korjauksen laajuuden, aikataulun, tekniset vaatimukset ja laatutason, korjausasteet sekä arvioi hankkeen investointikustannuksen ja vuokravaikutuksen. Käyttäjävirsto määrittelee korjaushankkeista aiheutuvat väistötilatarpeet. Jos toiminnalle joudutaan hankkimaan väliaikaiset tilat (väistötilat), selvitetään väistötilajärjestelyt ja niiden kustannusvaikutus alustavasti tarveselvityksessä.

Korjaushankkeiden kustannuksia tulee ohjata jo tarvevaiheessa ja suunnittelun lähtötietojen tulee perustua riittävän laajoihin ja huolellisiin kuntotutkimuksiin ja rakeneavauksiin.

Tarveselvityksen sisältö

Tarveselvityksessä käyttäjähallintokunta tilakeskuksen avustuksella selvittää hankkeen kokonaistaloudellisimmat ratkaisut. Mahdollinen minimitason ylittäminen perustellaan päätöksentekoa varten. Tarveselvityksen tulee tuottaa projektin alustavat perustiedot: miksi toimitilat tarvitaan, mikä on niiden laajuus, laatutaso, alustavat kustannukset ja aikataulutavoite.

Hankkeen tilamitoituksessa määritetään toiminnan kannalta tarpeelliset tilat eli määritetään hankkeen tilaohjelma. Ohjelma-alan mukaan mitoitetaan liikenne- ja tekniset tilat. Tarveselvityksessä esitetään myös toiminnan tiloille asettamat erityiset vaatimukset ja laatutaso.

Tarveselvityksessä voidaan jo osoittaa projektin ympäristötavoitteet, joista tärkeimpiä ovat rakennuksen energiankulutustavoitteet ja tilojen muunneltavuudelle asetettavat tavoitteet.

Tarveselvityksen perusteella projekti voidaan esittää taloussuunnitelmaan (talousarvioon). Tarveselvityksen tulee sisältää seuraavat asiat:

- toimintojen tarve perusteluineen
- strategiaohjelman tavoitteet ml. tavoite, että tilamäärä ei saa kasvaa
- vaikutukset terveellisyyteen ja turvallisuuteen
- vaikutukset kaupungin energiansäästötavoitteisiin
- ympäristövaikutukset (sisältää liikenteellisen tarkastelun)
- alustava tilaohjelma (tilojen yhteenlaskettu bruttoala)
- tilakaavio tai viitesuunnitelma
- kaupunkikuvalliset ja tilojen erityiset vaatimukset (jos niitä on)
- perusparannuskohteissa tekninen korjaustarve)



- toteuttamisvaihtoehtojen tarkastelu
- alustava viitekohteisiin perustuva arvio hankkeen enimmäishinnasta
- alustava vuokralaskelma (vaikutus käyttäjän vuokramenoihin) ja vertailu muihin vastaaviin tiloihin
- alustava arvio toiminnan käynnistämiskustannuksista
- alustava arvio toimintakuluista (vuokratulujen lisäksi) ja vertailu muihin vastaaviin toimintoihin
- hankkeen tavoiteaikataulu
- alustava arvio väistötilojen tarpeellisuudesta ja kuluista
- tarvepäätösesitys
- elinkaarikustannukset 20 vuoden ajalle (tulevat korjaustarpeet)

Investointiohjelman realistisuuden varmistamiseksi kustannusten suuruusluokan on oltava oikealla tasolla, jotta toteuttamisaikatauluun voidaan sitoutua.

Tarvepäätöksen tekeminen

Käyttäjähallintokunta tekee tarvepäätöksen hyväksymällä tarveselvityksen tai korjaushankkeissa antamalla lausunnon hankesuunnitelmasta.

Samalla käyttäjähallintokunta sitoutuu alustavaan vuokralaskelmaan. Erityisesti taloudelliselta merkitykseltään merkittävässä hankkeissa käyttäjävirastot selvittävät tässä vaiheessa kaupunginkanslian talous- ja suunnitteluosaston kannan hankkeen rahoitukseen ja aikatauluun.

Hallintokunnan hyväksymä tarvepäätös toimitetaan tilakeskukselle hankesuunnittelua ja rakentamishojelmien laatimista varten. Tarveselvityksessä kuvatut tavoitteet ja vaatimukset ratkaistaan hankesuunnittelussa.

Korjaushankkeessa käyttäjähallintokunta tekee tarvepäätöksen joko tarveselvityksen perusteella tai suoraan hankesuunnitelmasta annettavalla lausunnolla. Jos korjaushankkeen (yleensä osakorjaus) yhteydessä ei toteuteta toiminnallisia muutoksia, laajoissa osakorjauksissa käyttäjähallintokunta antaa lausunnon hankesuunnitelmasta käyttäjähallintokunnan päätöksentekojärjestelmän mukaisesti. Käyttäjähallintokunnalta tulee kuitenkin pyytää aina lausunto, jos hankkeella on vuokravaikutusta. Jos lausunto antaa aiheutta, korjaussuunnitelmaa päivitetään sen mukaisesti. Korjaushankkeiden yhteydessä on tärkeä, että tilakeskus informoi käyttäjähallintokuntaa ajoissa korjaushankkeen vaikutuksista ja aikataulusta myös silloin, kun tästä ei aiheudu väistötilatarpeita.

Kaikki esitetyt hankkeet asetetaan tärkeysjärjestykseen ja talonrakennushankkeiden rakentamishojelmiin.

Hanke voidaan viedä tarvepäätöksen perusteella tai kiireellisenä korjaushankkeena ohjelmaan vuosille 1-3 v ja vuosille 4-10 vuotta hanke voidaan viedä ohjelmaan



tarvekuvauksen ja kustannusarvion perusteella. Kaupungin sisäilmaryhmä priorisoi korjaushankkeita terveellisyyden perusteella.

Hankesuunnittelu

Vastuuvirasto

Hankesuunnittelun vastuuvirasto on tilakeskus¹. Suunnitteluryhmässä tulee aina olla käyttäjähallintokunnan edustus sekä aluerakentamisprojektialueilla myös aluerakentamisprojektin edustus. Hankesuunnitelma on tehtävä kaikista kustannusennusteeltaan **yli 500 000 euron (alv=0)** hankkeista.

Tilakeskus voi käynnistää yleensä alle 1 milj. euron toiminnallisen muutoshankkeen hankesuunnittelun tarvekuvauksen perusteella, kun hallintokunnan tarvepäätöksen pohjana olevat tiedot ovat riittävän luotettavat (laajuus, investointi- ja elinkaarikustannus, aikataulu ja vuokravaikutus).

10-vuoden investointiohjelmaan sisältyvän yleensä alle 1 milj. euron kiinteistöteknisen perusparannushankkeen (esim. vesikatto) suunnittelu voidaan käynnistää suoraan hankesuunnitteluna, kun korjauksen lähtötiedot ovat riittävän luotettavat (kuntotutkimukset jne.).

Käyttäjähallintokunta tarvittaessa perustaa käyttäjäryhmän, jonka tehtävänä on käsitellä hankkeen toiminnallisia tekijöitä ja muodostaa niistä yhtenäinen kanta.

Hankesuunnittelu voidaan käynnistää, kun kaupunginvaltuusto on hyväksynyt hankkeen tarveselvityksen perusteella taloussuunnitelmaan tai talousarvioon.

Lähtötiedot

Hankesuunnittelun lähtötietoina ovat käyttäjähallintokunnan hyväksymä tarvepäätös ja tarveselvitys ja siinä esitetyt alustava tilaohjelma, joka sisältää maksimilaaajuuden, tilojen ominaisuudet, alustava kustannusennuste ja käyttäjähallintokunnan ehdottama toteutusaikataulu. Ne tarkistetaan ja tarkennetaan tässä vaiheessa varsinaisen rakennussuunnittelun lähtökohdiksi ja suunnitteluohjeeksi. Hankesuunnittelun tuloksena syntyy **hankesuunnitelma**, joka sisältää hankepäätöstä varten tarvittavat rakennushanketta koskevat tiedot ja rakennussuunnittelun tavoitteiden määrittelyn.

Kustannusohjaus

¹ lukuun ottamatta liikuntaviraston, pelastuslaitoksen, Korkeasaaren eläintarhan ja liikelaitosten tilahankkeita.



Hankesuunnitteluvaiheessa käytetään kustannussuunnittelijaa ohjaamassa omalta osaltaan hankkeen sisältövaihtoehtojen valintaa ja vaikutuksia investoinnin suuruuteen ja käyttäjähallintokunnan toimintamenoihin. Hankesuunnitteluvaiheessa laaditaan kaikista hankkeista, joiden päätöksenteko edellyttää kaupunginhallituksen tai valtuuston käsittelyä, liitteen 3. mukainen investointiesitys.

Hankesuunnitelman viimeistely

Em. tarkastelujen perusteella valitun vaihtoehdon tilaohjelma tarkennetaan ja siinä esitetään ohjelmoidut pinta-alat sekä tarvittavat aputoimintojen tilat. Tilaohjelman perusteella arvioidaan hankkeen kokonaislaajuus bruttoalana. Tilaohjelman yhteydessä määritetään tilojen, rakenteiden ja teknisten järjestelmien toiminnalliset laatuvaatimukset. Vaatimukset voivat olla esim. kaupunkikuvaan, tilojen yhteystarpeisiin, tilojen korkeuteen, ääneneristävyyteen, muunneltavuuteen, valaistukseen, sisäilmastoon, sähkötekniikkaan, pintarakenteiden ominaisuuksiin tai kaluste- ja varustetasoon kohdistuvia. Muutokset tarveselvitykseen perustellaan.

Erityisesti laajoissa perusparannushankkeissa tilankäytön suunnittelussa on huomioitava muuntojoustavuus ja tilankäytön tehostaminen. Tehostamiskeinot tulee eritellä hankesuunnitelmassa.

Rakennuspaikasta tehdään toiminnallinen selvitys (liikenne, pysäköinti, huolto, rakentamiskelpoisuus) ja tekninen selvitys (mm. maaperän puhdistamisesta, esirakentamistarpeesta ja perustamisolosuhteista). Kaavaselvityksessä todetaan rakennuspaikan kaavatilanne, siitä aiheutuvat vaatimukset ja aikatauluvaikutukset.

Tilaohjelman ja rakennuspaikan perusteella lasketaan hankkeen kustannusennuste, joka muodostaa hankkeen enimmäishinnan (EH). Hankkeesta määritetään hallintokunnalle laatimishetken pääoma- ja ylläpitovuokran suuruus sekä laaditaan hankkeen toteutus- ja rahoitusaikataulut.

Väistötilat

Perusparannushankkeiden hankesuunnitelmassa tulee ottaa kantaa toiminnan järjestämiseen rakennustöiden aikana sekä perusparannuksen aikaiseen vuokraan. Mikäli toiminnalle joudutaan hankkimaan väliaikaiset tilat, selvitetään väistötilaratkaisu alustavasti. Hankesuunnitelmassa otetaan kantaa myös väistötiloista käyttäjähallintokunnalle aiheutuviin kustannuksiin, jotka huomioidaan osana hankkeen kustannusarviota.

Tilakeskuksen tulee ylipäätään varautua tarvittaviin väistötiloihin ja niiden mahdollisiin ketjutuksiin laajemmin kuin vain yksittäisissä kohteissa. Myös väistötilajärjestelyissä tulee ottaa huomioon kokonaistaloudellisuus. Jos väistötilajärjestelyt muuttavat olennaisesti tarveselvityksessä esitetystä, sovitaan käyttäjän kanssa väistötilajärjestelystä erikseen hankesuunnitteluvaiheessa.



Tilakeskus vastaa omien hankkeidensa osalta hankesuunnitelman kokoamisesta ja tekee hankepäätösesityksen kiinteistölautakunnalle, joka hankkeen koosta riippuen hyväksyy sen itse tai esittää edelleen kaupunginhallituksen tai valtuuston hyväksyttäväksi. Samoin liikuntavirasto, pelastuslaitos ja Korkeasaari vastaavat hankesuunnitelman kokoamisesta ja tekevät hankepäätösesityksen liikuntalautakunnalle pelastuslautakunnalle tai yleisten töiden lautakunnalle, joka hankkeen koosta riippuen hyväksyy sen itse tai esittää edelleen kaupunginhallituksen tai valtuuston hyväksyttäväksi. Liikelaitosten kohdalla hankepäätösesitys tehdään johtokunnalle, joka hankkeen koosta riippuen hyväksyy sen tai esittää edelleen kaupunginhallituksen tai valtuuston hyväksyttäväksi.

Hankesuunnitelman tulee sisältää seuraavat asiat:

- tarveselvitys (yhteenvedo ja mahdollinen tarkistus)
- tarkennettu tilaohjelma sekä kaupunkikuvalle ja tiloille asetetut laatuvaatimukset
- selvitys rakennuspaikasta
- saavutettavuus ja julkisen liikenteen yhteystarpeet
- strategiaohjelman tavoitteet ml. tavoite, että tilamäärä ei saa kasvaa
- vaikutukset terveellisyyteen ja turvallisuuteen
- vaikutukset kaupungin energiansäästötavoitteisiin
- ympäristövaikutukset
- hankkeen suhde tilankäyttöohjelmaan ja tehostamissuunnitelmaan
- korjaushankkeessa korjausohjelma ja selvitys korjaushistoriasta
- lupamenettelyt
- rakennushankkeen enimmäishinta ja rahoitussuunnitelma ja vaikutus investointikattoon
- hankkeen kokonaiskustannukset, sisältäen käyttäjähallintokunnan omat investoinnit, kalustuksen, muuttokustannukset ja muut hankkeeseen liittyvät kustannukset
- hallintokunnan hyväksymä vuokrataso ja vuokran vertaaminen muihin vastaaviin tiloihin
- elinkaarikustannukset 20 vuoden tarkastelujaksolla
- toimintakustannukset ja vertailu muihin vastaaviin toimintoihin
- suunnittelu- ja toteutusaikataulu
- selvitys väistötiloista
- selvitys mahdollisesta vaiheittain toteuttamisesta
- selvitys mahdollisista tontin rakentamiskelpoiseksi saattamiseen tarvittavista töistä ja niiden kustannuksista
- hankkeen toteutustapa (suunnittelun ja rakentamisen organisointi, alustava urakkamuoto, vaiheistus ja aikataulu)



- hankkeen riskiarvio (hankkeen tavoitteiden saavuttamista uhkaavat tekijät/tilanteet ja niiden varalle laaditut varasuunnitelmat sekä kustannusriskit)
- investointilaskelma liitteen 3. mukaisesti kaikista hankkeista, joiden päätöksenteko edellyttää kaupunginhallituksen tai valtuuston käsittelyä.
- hankepäätösesitys

Perusparannushankkeissa laaditaan tarvittaessa riittävän kattavat rakenneavaukset ja kuntotutkimukset sekä yleissuunnitelmat jo hankesuunnitteluvaiheessa, jotta korjausaste ja kustannuspuite osataan asettaa oikein. Hankesuunnitelman sisältömalli on esitetty liitteessä 2.

Hankesuunnitelman käsittely ja hyväksyminen

Hankesuunnitelman päätöksentekotasoa riippuu hankkeen arvonlisäverottomista rakentamiskustannuksista. Hankesuunnitelman hyväksyy alle 1 milj. euron suuruisissa hankkeissa pelastuslautakunta, liikuntalautakunta tai Korkeasaaren hankkeissa yleisten töiden lautakunta tai liikelaitosten hankkeissa johtokunta ja suurten liikelaitosten hankkeissa ao. liikelaitos johtosäätönsä mukaisesti (kuva 2). Kustannustenusteeltaan 5 - 10 milj. euron hankkeet menevät kaupunginhallituksen hyväksyttäviksi. Poikkeuksena ovat tilakeskuksen ja HKL-liikelaitoksen hankkeet, jotka ao. lautakunta tai johtokunta hyväksyy 5 milj. euroon asti. Valtuuston hyväksyttäviksi menevät yli 10 milj. euron hankkeet kaupunginhallituksen esityksinä. Vuokratilahankkeiden päätösrajojen määrittäminen on esitetty luvussa 2.

Käyttäjähallintokunta antaa tilakeskuksen hankkeissa hankesuunnitelmasta lausunnon tilakeskukselle ja hyväksyy alustavan vuokra-arvion. Lausunto on esityksessä mukana kun lautakunta esittää hankesuunnitelman edelleen kaupunginhallituksen tai valtuuston hyväksyttäväksi. Kaupunginkanslia valmistelee asian kaupunginhallituksen ja valtuuston käsittelyyn.

Liikuntaviraston, pelastuslaitoksen ja Korkeasaaren hankkeiden hankesuunnitelmista pyydetään lausunto tilakeskukselta niistä hankkeista, joiden hyväksyminen edellyttää kaupunginhallituksen tai valtuuston päätöksen ja jotka tulevat tilakeskuksen tilahallintoon pääomavuokrakohteina.

SUUNNITELMA (alv 0%)	HYVÄKSYJÄ			
	yli 10 M€	5–10 M€	alle 5 M€	alle 1 M€
Tarveselvitys	Käyttäjähallintokunta			
Hanke- suunnitelma	Kvsto	Khs	Khs ¹ , Kik, HKLjk	Pelk, Liik, Ytlk/Zoo, Muut jk:t
Yleis- suunnitelma	Kik/tila, Pelk/pel, Liik/liv, Ytlk/Zoo, liikelaitokset			

Uusi päätösraja_2011/3.11.10

¹ kustannuksiltaan välillä 1–5 M€ olevat Pelk:n, Liik:n, Ytlk:n ja liikelaitosten johtokuntien hankesuunnitelmaesityksetKuva 2. Suunnitelmien hyväksymisrajat (**rajat arvonlisäverottomat**)

Hankesuunnitelman hyväksymispäätöksessä, hankepäätöksessä, määritetään hankkeen laajuus tilaohjelmaan perustuen ja asetetaan hankkeen rakennuskustannuksille **enimmäishinta (EH)**. Enimmäishinta lasketaan yleensä huonetilapohjaisesti ja siinä otetaan lisäksi huomioon hankkeelle asetettavat muut vaatimukset. Hankepäätöksessä hankkeelle asetettu enimmäishinta on suunnittelun ja toteutuksen ohjauksessa sitova, eikä sitä saa ylittää ilman eri päätöstä. Liikelaitosten tuotantolaitoshankkeissa, joissa laitteistojen osuus kustannuksista on usein huomattava, on tarkoituksenmukaista käyttää kokonaiskustannuksia rakennuskustannusten sijasta.

Hankesuunnitelmassa määritellään arvio käyttäjähallintokunnalta perittävästä enimmäishintaan perustuvasta sisäisestä vuokrasta edellä luvussa 3. esitetyn mukaisesti.

Myöhemmissä suunnitteluvaiheissa (ehdotus-, yleis- ja toteutussuunnittelu) hankkeen suunnittelua ohjataan suunnitelmista laskettavalla **vertailuhinnalla (LKA tai TKA)**. Vertailuhinta lasketaan samalla hintatasolla kuin enimmäishinta.

Mikäli hanke on pysynyt suunnitteluvaiheessa enimmäishinnassa, mutta urakkatarjousista laskettu hankkeen **kustannusarvio (UKA)** ylittää hankkeelle asetetun tarjoushintaindeksin muutoksella korjatun enimmäishinnan, on enimmäishinnan korottaminen päätettävä hankesuunnitelman käsittelyjärjestyksessä uudelleen. Hintakäsitteet on määritelty tarkemmin liitteessä 1. Enimmäishinnan korotusesityksen tekemisestä kaupunginhallitukselle tai valtuustolle vastaa hankesuunnitelman tehnyt lauta- tai johtokunta.



Rakennussuunnittelu

Tilakeskuksen hankkeissa tilaajana, maankäyttö- ja rakennuslain määritelmän mukaisena rakennushankkeeseen ryhtyvänä, toimii ja päätökset suunnittelijavalinnoista tekee tilakeskus. Muissa kuin tilakeskuksen hankkeissa tilaajana toimii ao. virasto tai liikelaitos.

Suunnittelua ohjaavat hankesuunnitelma sekä hankepäätöksessä asetetut laajuus-, laatu- ja kustannustavoitteet, erilaiset suunnitteluohjeistot, lait, asetukset, määräykset, normit ja ohjeet. Tilakeskus (liikuntavirasto, pelastuslaitos, Korkeasaari ja liikelaitokset) hoitaa itse rakennuttamisen tai tilaa rakennuttamisen asiantuntijatehtävät HKR-Rakennuttajalta tai muulta rakennuttajalta kaupunginhallituksen 12.1.1998 rakennuttamisjärjestelyistä tekemän päätöksen perusteella.

Käyttäjähallintokunnan edustaja osallistuu suunnitteluun huolehtien etenkin toiminnallisten tavoitteiden ja kustannustehokkuuden toteutumisesta. Suunnittelijoiden valinnassa on noudatettava kaupungin hankintasäännön menettelyjä ja kiinnitettävä huomiota suunnittelijoiden ammattitaitoon ja suunnittelun kokonaistaloudellisuuteen.

Erityisesti aluerakentamisprojektialueilla tulee varmistaa hyvissä ajoin alueellisten erityisehtojen vaikutukset. Mahdollinen alueryhmäohjaus, pysäköinnin järjestäminen, liittyminen jätteen putkikeräysjärjestelmään, liittyminen alueelliseen väestösuojaan ja muut mahdolliset alueelliset järjestelyt tulee selvittää ennen suunnittelun käynnistämistä.

Rakennussuunnittelu jakaantuu ehdotussuunnittelu-, yleissuunnittelu- ja toteutus-suunnitteluvaiheisiin. Ehdotussuunnitteluvaiheessa voidaan laatia vaihtoehtoisia suunnitteluratkaisuja hankesuunnitelmassa asetettujen tavoitteiden toteuttamiseksi. Yleissuunnittelussa ehdotussuunnittelun tuloksena syntynyt suunnitteluratkaisu kehitetään toteutuskelpoiseksi yleissuunnitelmaksi. Toteutussuunnittelussa yleissuunnitelmaa kehitetään hankintoja ja rakentamista palveleviksi toteutussuunnitelmiksi ja tuotemäärittelyiksi. Toteutussuunnitelmia ovat mm. tietomalli, työpiirustukset ja tekniset erikoissuunnitelmat työselityksineen. Huoltokirjan laatiminen käynnistetään tässä vaiheessa ja suunnittelijat osallistuvat huoltokirjan laadintaan suunnittelun yhteydessä.

Eri suunnitteluvaiheissa tehtävällä kustannusohjauksella ohjataan suunnittelua pysymään asetetussa enimmäishinnassa. Vertailuhinta lasketaan rakennusosa-arviomenettelyä käyttäen ja suunnitelman kalleuden arvioimiseksi samalla hinnastolla kuin enimmäishintakin. Vertailuhinta lasketaan ehdotus- ja yleissuunnitelmista (LKA, luonnosten vertailuhinta) ja työpiirustuksista (TKA, työpiirustusten vertailuhinta). Mikäli vertailuhinta ylittää enimmäishinnan, on suunnitelmaa tarkistettava niin, ettei ylitystä tapahdu. Mikäli suunnitelmien tarkistaminen aiheuttaa sen, että tarvepäätöksen mukaisia toiminnallisia tavoitteita ei saavuteta, kustannuskysymys on käsiteltävä hankesuunnitelman käsittelyjärjestyksessä uudelleen.



Lautakunta voi kustannuspuutteen korotusesitystä tehdessään perustelluista syistä päättää, että suunnittelua voidaan heti jatkaa eteenpäin, jotta päätöskierros ei venytä hankkeen aikataulua.

Rakennussuunnitelmien hyväksyminen

Ennen suunnitelmien esittämistä hyväksyttäväksi tulee rakennussuunnitelmat tarkastaa huolellisesti suunnitteluttamisesta vastaavan tahon toimesta. Tilakeskuksen hankkeissa suunnitelmien tarkastamisesta vastaa tilakeskus, muissa kuin tilakeskuksen hankkeissa suunnitelmien tarkastamisesta vastaa ao. virasto, liikelaitos tai tytäryhtiöt.

Ennen suunnitelmien hyväksymistä hankitaan tarvittavat lausunnot mm. rakennusvalvonnalta, pelastuslaitokselta, ympäristönsuojeluviranomaiselta ja työsuojeluviranomaiselta. Sen jälkeen käyttäjähallintokunta hyväksyy yleissuunnitelman johtosääntönsä mukaisesti ja antaa niistä tilakeskukselle lausunnon. Yleissuunnitelman hyväksyy tilakeskuksen hankkeissa tilakeskus. Pelastuslaitos, liikuntavirasto, Korkeasaari ja liikelaitokset hyväksyvät yleissuunnitelman omissa hankkeissaan.

Suunnitelmien muutokset

Oleelliset suunnitelmiin tehtävät sisällölliset muutokset käsitellään edellä selostetun suunnitelmien käsittelyjärjestyksen mukaan. Yleissuunnitelmaan tehtävät muutokset hyväksytetään hallintokunnilla.

Mahdollisten rakentamisaikaisten käyttäjämuutosten sekä lisä- ja muutostöiden hallintaan on kiinnitettävä erityistä huomiota koko hankkeen ajan. Ennen rakentamispäätöstä tulee muuntojoustavan tilaohjelman ja avoimen rakentamisen periaatteita hyödyntäen rajata muutosmahdollisuudet yhteistyössä käyttäjähallintokunnan ja suunnittelijoiden kanssa. Mahdolliset suunnitelmamuutokset eivät saa nostaa hankkeen kustannuksia yli hyväksytyyn enimmäishintaan.

Rakentamisen (työmaavaihe) aikaisen toteutusta palvelevan suunnittelun vastuujaoit määritellään suunnittelu- ja urakkasopimuksissa.

Rakennuslupa

Rakennuslupatehtävä käytössä olevissa tehtäväluetteloissa on rakennuslupatehtävä määritelty erilliseksi tehtäväkokonaisuudeksi, jossa selvitetään hankkeen edellyttämät lupamenettelyt, varmistetaan suunnittelijoiden kelpoisuus ja pääpiirustusten hyväksyttävyyys sekä laaditaan lupahakemus tarvittavine asiakirjoinen. Tarvittaessa rakennuslupaprosessi tulee käynnistää ennen ehdotussuunnittelua, jotta kaikki kustannusvaikutukset voidaan selvittää hankesuunnitteluvaiheessa.

Rakennusluvan, mahdollisesti kaupunkikuvaneuvottelukunnan ja tai rakennussuojellisten seikkojen vaikutus on varmistettava hyvissä ajoin hankesuunnitteluvai-



heessa ao. viranomaisten ja asiantuntijoiden kanssa. Samoin tulee toimia muiden hankkeeseen vaikuttavien viranomaispäätösten sekä tarvittaessa hankkeesta lausunnon antavien tahojen osalla, kuten pelastusviranomainen, ympäristökeskus, museoviranomaiset, kaupunkisuunnitteluvirasto ja Uudenmaan ELY-keskus.

5. KUSTANNUSOHJAUS TILAHANKKEEN ERI VAIHEISSA

Tilahankkeen kustannusohjauksen tavoitteena on lopputuotteen hallittu hinta- ja laatusuhde. Kustannusohjaus on olennainen osa projektinhallintaa. Tilahankkeen investointikustannusten ohjaamisen lisäksi tulee arvioida myös hankkeen kokonaistaloudellisuutta, johon sisältyvät toiminnallisuuden vaikutukset käyttötalouteen sekä elinkaarikustannukset. Jokaisessa vaiheessa laadittavat kustannusarviot tulee sitoa rakennuskustannusindeksiin ja tarjoushintaindeksiin.

Kustannusohjauksen lisäksi tulee pyrkiä hankesuunnitteluvaiheessa hankkeen toteutusmuotoa valittaessa arvioimaan mahdollisuudet hyödyntää urakoitsijoiden sekä eri osatoimittajien innovaatioita ja osaamista mahdollisten kustannussäästöjen löytämiseksi. Toteutus- ja/tai urakkamuodon valinnan perusteena tulee aina olla hankkeen tavoitteiden saavuttamisen varmistaminen sekä kiinnittää erityistä huomiota riskien hallintaan ja suhdannetilanteeseen.

Tarveselvitysvaihe

Tarveselvitysvaiheessa kustannuksia voidaan arvioida lähinnä hankkeen laajuuden, tilatyyppien ja mahdollisesti alustavan tilaohjelman perusteella, jolloin vain **tilapohjainen kustannusarvio** on mahdollinen. Lisäksi hintatietoa tilakeskuksen vastaavista toteutuneista hankkeista tulee käyttää **vertailuhintatietona**, kun se on mahdollista.

Kustannusohjauksen kannalta on tärkeää, että eri vaihtoehtoja toimitilojen hankkimiselle/toteuttamiselle voidaan vertailla. Koska tarvevaiheen kustannusarviot ovat alustavia, **tilaohjelma** on tärkein kustannuksia ohjaava tekijä, johon voidaan tarvevaiheessa vaikuttaa. Tilakeskuksen ja käyttäjähallintokunnan tulee yhteistyössä arvioida nykyisiä toimintoja ja kuinka tilankäyttöä voidaan tehostaa, sekä toimintaympäristön vaatimuksia ja kuinka tilaohjelma voidaan muuntojoustavasti sovittaa siihen. Tämä tulee erityisesti ottaa huomioon, kun vanhan tilan käyttö on perusteltua. Lisäksi tarvevaiheessa tulee kiinnittää huomiota palvelutilaverkossa kalliisiin tiloihin ja niihin tiloihin, jotka ovat vain ensikäyttäjille sopivia. Tällaisten tilojen käyttöasteen tulee olla mahdollisimman korkea. Lisäksi on tärkeää ohjata henkilömitoitusta (henkilöä/m²) aiempaa tehokkaammaksi. Lisäksi tarvittaessa tulee kustannusten arvioinnissa ottaa huomioon myös perustamiskustannukset, kunnallistekniset kustannukset, tontin vaihtoehtoisen käytön taloudelliset vaikutukset sekä joukkoliikenteen järjestämisen kustannukset.

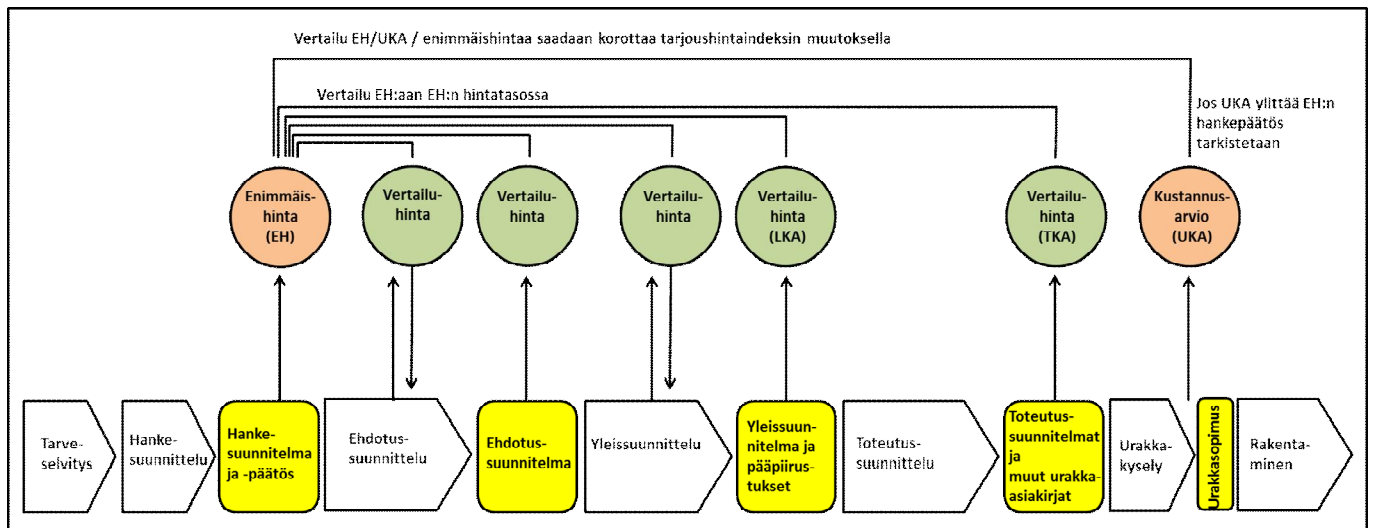
Hankesuunnitteluvaihe

Hankesuunnitteluvaiheessa määritellään huonetilapohjaisesti uudis- tai korjauskohteille enimmäishinta, jossa otetaan huomioon kohteen tilojen ominaisuuksien lisäksi hankkeelle asetettavat muut vaatimukset. Näitä vaatimuksia voivat asettaa kaavamääräykset, pohjaolosuhteet, liittyminen ympäristöön jne.

Suurissa (yli 5 milj. euron) hankkeissa määritetään tavoitteelliset elinkaarikustannukset ja vuokra vaikutukset. Korjaushintaa määriteltäessä lähtökohtana on tiloiltaan vastaava uudishanke, tilakohtainen korjausaste ja muiden korjaustoimenpiteiden määrittely.

Tilakeskus huolehtii, ettei hankkeissa sovittua laajuutta ja eikä kustannuksia ylitetä. Suunnittelun tulos on hankesuunnitelma ja kustannussuunnittelun tulos **enimmäishinta (EH), jossa otettava huomioon kaikki oleelliset hintaan vaikuttavat asiat. Lisäksi hankkeille määritellään tavoitehintataso, jolla pyritään ohjaamaan suunnittelua kustannustehokkaaseen ratkaisuun.**

Tarvittaessa, hankkeen hankesuunnittelua ja yleissuunnittelua voidaan tehdä samanaikaisesti. Tällainen menettely voi olla tarpeen vaikeissa perusparannushankkeissa ja erityiskohteissa, jotta tarkemmista suunnitelmista voidaan määrittää hankkeen kustannustaso enimmäishinnan asettamista varten riittävän tarkasti. Tällöin kustannukset lasketaan rakennussuunnitteluvaiheen menettelyä käyttäen. Laskelma tehdään laadinta-ajankohdan hintatasossa.



Kuva 3. Kustannusohjauksen vaiheet

Rakennussuunnitteluvaihe

Suunnitelman ja päätetyn enimmäishinnan vertaamiseksi hankkeen suunnittelun edetessä määritetään kustannukset käyttäen rakennusosa-arviomenettelyä. Tällöin



lasketaan suunnitelmissa esitetyt rakennusosat ja muilta osin käytetään perusteen ns. normaalimääriä.

Kustannusohjaus jatkuu koko suunnittelun ajan. **Vertailuhinta (LKA)** lasketaan suunnittelun aikana suunnitelman kalleuden arvioimiseksi samalla hintatasolla kuin enimmäishintakin. Vertailuhintaa käytetään ohjaamaan suunnittelua pysymään asetetussa enimmäishinnassa.

Suurissa hankkeissa lasketaan elinkaarikustannukset ja verrataan niitä hankesuunnitelmassa määriteltyihin tavoitteisiin.

Suunnittelun tuloksena syntyvät ehdotuspiirustukset / luonnospiirustukset. Kustannusohjauksen tuloksena on **hankkeen pysyminen enimmäishinnassa**.

Toteutussuunnitelmista lasketaan tarvittaessa vertailuhinta tarkistamalla ehdotusvaiheen rakennusosa-arvio, mikäli suunnitelmiin on tehty muutoksia. Suunnitelmista voidaan myös laatia urakoitsijoiden tarjousten pohjaksi rakennuttajan määräluettelo. Kun se hinnoitellaan päivän hintaan, saadaan urakkatarjouksista laskettavalle kustannusarviolle vertailuhinta. Muuttamalla tämä vertailuhinta tarjoushintaindeksillä hankesuunnitelman hintatasoon, saadaan hankesuunnitelmalle vertailuhinta.

Toteutussuunnittelun tuloksena syntyvät **toteutussuunnitelmat**. Kustannussuunnittelun tuloksena suunnitelmasta laskettu **vertailuhinta (TKA)** alittaa enimmäishinnan.

Rakentamisen valmisteluvaihe

Rakennusosa-arvion tarkistuksella tutkitaan suunnitelman lopullinen kalleus päätettyyn hankesuunnitelman enimmäishintaan verrattuna. Ennen tarjouspyyntöjen lähettämistä tehdään arvio tarjoushintatasosta tarjoushintaindeksin avulla.

Rakennuttajan määräluettelon hinnoittelu antaa ns. yksityiskohtaisen kustannusarvion ja samalla vertailutason urakkatarjouksille.

Kustannusohjauksen tuloksena on urakkatarjouksista laskettu **kustannusarvio (UKA)**.

Rakentamisvaihe

Tilakeskus (ja myös pelastuslaitos, liikuntavirasto, Korkeasaari sekä liikelaitokset) vertaa rakennuttajan tuottaman tiedon pohjalta rakentamisen aikana kustannusarviota toteutuviin kustannuksiin ja arvioi sitomattomien kustannusten osuutta. Tällä perusteella saadaan hankkeen lopputulosennuste. Lopputulosennusteen ja hankkeen aikataulun kautta arvioidaan määrärahojen vuotuinen tarve.



Kustannusohjauksen tulos on **lopputulosennuste (LTE)**.

Vastaanotto ja takuu aika

Tilaaaja vastaa vastaanoton jälkeen selvityksen tekemisestä hankkeen kokonaiskustannuksista toteutuneiden kustannusten mukaisesti.

Kustannusohjauksen tulos on **kustannus selvitys**.

6. RAKENTAMINEN JA KÄYTTÖÖNOTTO

Rakentamisen valmistelu

Kaikissa kaupungin investointihankkeissa mukaan lukien uudisrakennus-, laajenus-, muutos-, korjaus- ja perusparannushankkeissa on noudatettava Helsingin kaupungin voimassa olevia kilpailutukseen liittyviä ohjeita. Hankkeissa toimivien toimielimien ja virkamiesten on noudatettava voimassa olevien päätösten mukaisia hankintavaltuuksia.

Laadittavien sopimusten ja urakka-asiakirjojen tilaajan ja toimittajan/pääurakoitsijan/urakoitsijoiden/rakennuttajan/rakennuttajakonsultin välillä pitää olla kirjallisia, selkeitä ja ajankohtaisia.

Hankkeissa noudatetaan viestintäsuunnitelmaa, jossa määritellään mm. viestintä vastuut, käytettävät viestintävälineet sekä se, miten hankkeen etenemisestä tiedotetaan tilojen käyttäjille.

Työn tilaamisen edellytyksenä on, että hanke on hyväksytyn hankesuunnitelman tavoitteiden mukainen ja, että hankkeelle on varattu riittävät määrärahat ja käyttäjähallintokunta on sitoutunut hankkeeseen.

Määrärahat ja niiden sitominen

Investointi

Tarjoushintaindeksin käyttö rakennuskustannusindeksin sijasta hankkeen kustannusohjauksessa saattaa merkitä sitä, että hankkeen rahoitustarve kasvaa talousarvioon varatusta huomattavasti. Tämä ei saa johtaa määrärahojen ylitysesityksiin vaan tilakeskuksen (tai muun tilaaja hallintokunnan tai liikelaitoksen) tulee hoitaa ylitys käytettävissä olevien määrärahojen puitteissa.

Niiden hankkeiden kohdalla, joiden rahoitus ei ole kokonaisuudessaan talousarviossa varmistettu, on ennen urakkakilpailun järjestämistä päätettävä rahoituksen sitomisesta talousarviota seuraaville vuosille. Päätöksen tekee valtuusto tilaajahallintokunnan esityksestä. Esitys on yksinkertaisinta tehdä hankesuunnitelmaesityk-



sen yhteydessä. Esitys ei ole tarpeen sellaisissa tapauksissa, joissa talousarviovuotta seuraavan vuoden rahoitustarve on vähäinen ja/tai se olisi mahdollista rahoittaa tilaajahallintokunnan käytettävissä olevien talousarviomäärärahojen puitteissa.

Käyttötalous

Investoinnin vuokra vaikutus tarkistetaan toteutuneiden kustannusten mukaisiksi ja yllä- ja hoitokulujen viimeisimmän vuoden toteuman mukaisiksi siten, että vuokra-kustannukset ovat käytettävissä käyttöönottovuotta koskevan talousarvioneuvotte-lujen yhteydessä.

Rakentaminen

Hankkeelle on suunniteltava rakentamisen aikainen aikataulu, aikataulun toteutu-mista on seurattava ja poikkeamiin on puututtava. Rakentamisen aikataulu tulee laatia siten, ettei rakentamisen laatu kärsi. Hankkeen rakennusaikainen valvonta on järjestettävä kaupungin etujen mukaisesti.

Sopimusten ehtojen noudattamista on valvottava ja poikkeamiin on puututtava sovi-tulla reklamaatio- ja muilla menettelyillä. Rakennusaikaisten lisä- ja muutostöiden käsittelyn ja hyväksymisen toimintatavat on suunniteltava ja toimintatapojen nou-dattamista on valvottava. Hankkeen kustannusten, mukaan lukien lisä- ja muutos-työt, on pysyttävä hyväksytyen enimmäishinnan rajoissa.

Hankesuunnitelmassa esitettyä riskiarviota on seurattava ja tarpeen vaatiessa päi-vitettävä.

Käyttöönotto

Hankkeen lopputuloksen pitää vastata laadullisesti hankesuunnitelmaa.

Urakoitsija luovuttaa valmiin rakennuksen tilaajalle vastaanottotilaisuudessa, josta pidetään pöytäkirjaa. Urakoitsija järjestää rakennuksen ylläpitäjille ja käyttäjille tek-nisen käytön opastuksen. Rakennuksen huoltokirjan tulee olla valmiina viimeistään 8 kuukautta ennen luovutusta. Tilaaja huolehtii siitä, että rakennus täyttää valmius-asteeltaan ja siisteydeltään käyttäjien tarpeet.

Tilat luovutetaan käyttäjähallintokunnalle vasta, kun ne ovat valmiit ja tilojen varus-tus- ja kalustus voidaan aloittaa ja/tai voidaan ottaa välittömästi käyttöön. Tilojen käyttäjälle luovutuksen myötä alkaa käyttäjähallintokunnan vuokranmaksuvelvolli-suus.

Tilaajan tulee huolehtia siitä, että tekninen käyttöhenkilöstö on nimetty riittävän ajoissa ennen työn valmistumista, jotta asianmukainen käytön opastus on mahdol-



lista. Tilaaja huolehtii myös siitä, että käyttäjävirasto saa tarvittavan opastuksen ennen tilojen käyttöönottoa.

Käyttäjän ja tilaajan tulee yhteistyössä järjestää riittävä seuranta palautteen saamiseksi uusien vastaavien hankkeiden suunnitteluun.

Tilaaja vastaa, että hankkeen takuuaikaiset korjaukset tehdään sopimusten mukaisesti.



LIITE 1. KESKEISET KÄSITTEET

alueelliset palveluyhtiöt

Alueellisilla palveluyhtiöillä tarkoitetaan esimerkiksi pysäköintipaikkojen järjestämiseen ja alueellisten yhteistilojen toteuttamista varten kaupungin myötävaikutuksella perustettuja yhtiöitä.

bruttoala (brm2)

Bruttoala kuvaa koko rakennuksen laajuutta neliömetreinä. Bruttoala lasketaan rakennuksen kaikkien kerrostasojen kerrostasoalojen summana (tarkemmin RT-10277)

ehdotussuunnittelu

Ehdotussuunnitteluvaiheessa laaditaan vaihtoehtoiset suunnitteluratkaisut hankkeen tavoitteiden täyttämiseksi. Ehdotussuunnitteluvaihe päättyy ehdotuksen valintaan jatkosuunnittelun pohjaksi.

elinkaarikustannukset, rakennuksen

Elinkaarikustannuksilla tarkoitetaan rakennuksen koko elinkaaren aikaisia kustannuksia sisältäen rakentamis-, kunnossapito-, korjaus-, ja uusimiskustannukset sekä jäännösarvon ja purkamiskustannukset. Elinkaarikustannukset ilmoitetaan nykyarvoon diskontattuna.

enimmäishinta (EH)

Hankkeen tilaohjelman ja hanketekijöiden perusteella laadintahetken hintatasossa tehty, hankesuunnitelmaan sisältyvä kustannuslaskelma.

erityisasumishankkeet

Erityisasumishankkeilla tarkoitetaan iäkkäiden palvelutaloja, monipuoliset palvelukeskuksia (sisältävät palveluasumisen lisäksi myös toimitilaa), kehitysvammaisten henkilöiden asumisryhmiä ja ryhmäkoteja sekä vaikeavammaisten henkilöiden palveluasumisryhmiä.

erityisrahoitus

Muu kuin kunnan talousarvion kautta tapahtuva oman tilan hankkiminen. Esim. yhtiömuotoinen kaupungin tai ulkopuolisen osapuolen rahoittama hanke, jossa kaupungin yksikkö on mukana vuokralaisena tai osaketilan haltijana.

hankesuunnittelu



Tilahankkeen tarveselvitystä seuraava työvaihe, jossa täydennetään tarpeen mukaan tarveselvitysvaiheen selvityksiä ja jonka perusteella päätetään hankkeen tavoitteista ja ominaisuuksista. Lopputuloksena on hankesuunnitelma, jossa rakennushankkeelle on asetettu täsmälliset laajuutta, toimivuutta, laatua, kustannuksia, ajoitusta ja ylläpitoa koskevat tavoitteet. Siinä määritellään rakennuspaikka ja hankkeen toteutustapa. Hankesuunnitelma sisältää toimeksiantajan hankepäätökseen tarvitsemat rakennushanketta koskevat tiedot. Hankesuunnitelman pohjalta tehdään hankepäätös. Hankesuunnitelman sisältömalli on esitetty liitteessä 4.

Tilahankkeiden hankesuunnittelusta vastaa tilakeskus (lukuun ottamatta liikuntaviraston ja pelastuslaitoksen sekä Korkeasaaren eläintarhan erikoistilahankkeita ja suurten liikelaitosten ja tytäryhtiöiden hankkeita). Hankesuunnitelma on tehtävä kaikista kustannusennusteeltaan yli **500 000 euron (alv=0)** hankkeista.

huoneistoala (htm2)

Huoneistoalaa rajaavat toisaalta huoneistoa ympäröivien seinien, toisaalta huoneiston sisällä olevien kantavien ja muiden koko rakennukselle välttämättömien rakennusosien huoneiston puoleiset pinnat.(RT 12-10277)

hyötyala (hym2)

Hyötyala kuvaa tilaohjelmaan kuuluvien tilojen laajuutta neliömetreinä. Hyötyalaan eivät kuulu rakennuksen sisäistä liikennettä palvelevat tilat kuten käytävät, portaat, porrashuoneet, tuuli-kaapit ja aulat eikä teknisiä järjestelmiä palvelevat tilat kuten lämpökeskus ja ilmanvaihtokonehuone.(RT-12-10277)

kokonaiskustannukset

Jälkilaskentaan perustuva laskelma rakennushankkeen kustannuksista.

korjausohjelma

Hankkeiden pitkän aikavälin korjausohjelma laaditaan teknisten arvojen laskentaohjelmasta saatavien korjausvastuiden ja laadittujen kuntoarvioiden perusteella siten, että korjausinvestoinnit suunnataan ensisijaisesti pitkäaikaisessa kaupungin omassa käytössä oleviin palvelu- ja toimitiloihin. Ohjelmaa toteuttamalla huolehditaan kiinteistökannan käyttöarvon säilyttämisestä.

korjausvelka

Rakennuksen korjausvelka on sama kuin uushankinta-arvon ja teknisen arvon erotus. Elinkaarensa alkuvaiheessa olevalla rakennuksella ei ole vielä korjausvelkaa. Korjausvelkaa syntyy, kun rakennuksen kuntoluokka laskee alle 75 %

kuntoluokka

Kuntoluokka on sama kuin teknisen arvon ja uushankinta-arvon suhdeluku.



kuluttajahintaindeksi

Tilastokeskuksen ylläpitämä kuluttajahintaindeksi kuvaa kotitalouksien ostamien tavaroiden ja palveluiden hintakehitystä.

kustannusarvio (UKA)

Urakkatarjousten perusteella laskettu, hankkeen kaikki kustannukset sisältävä arvio hankkeen kustannuksista.

kustannusennuste

Vertailuhinnan perusteella tehtävä, tarjoushintaindeksin muutoksen sisältävä arvio hankkeen kustannuksista lähinnä rahoitustarpeen ja määrärahavarausten selvittämiseksi.

käyttäjä

Käyttäjä ryhtyy valmistuneissa tiloissa harjoittamaan palvelutoimintaa. Koulu, lasten päiväkoti, terveysasema ja kirjasto ovat tyypillisiä käyttäjäyksiköitä. Käyttäjällä on hankkeessa käyttäjähallintokuntaa avustava rooli.

käyttäjähallintokunta

Käyttäjähallintokunnat ovat lautakuntia tai johtokuntia ja niiden alaisia virastoja, liikelaitoksia tai tytäryhteisöjä, joiden alaisina varsinaiset käyttäjäyksiköt toimivat. Pääosa hallintokunnista toimii tilakeskuksen ylläpitämissä tiloissa. Käyttäjähallintokunnalla on hankkeessa nimetyt edustajat.

lopputulosennuste (LTE)

Rakentamisen aikainen arvio hankkeen kokonaiskustannuksista.

rakennuskustannusindeksi (RI)

Valtion tilastokeskuksen ylläpitämä, teoriassa rakennuskustannusten, käytännössä panoskustannusten (mm. työ- ja tarvikekustannusten) muutosta mittaava indeksi. Perusvuosi 2000=100.

rakennussuunnittelu (kts. toteutussuunnittelu)

Yhteisnimitys yleissuunnittelun jälkeisille suunnitteluvaiheille, joiden tuloksena syntyvät rakentamiseen tarvittavat suunnitelma-asiakirjat.



rakennuttaminen

Rakennuttaminen on suunnittelu- ja rakennuspalveluiden tilaamista sekä rakennushankkeen ohjaamista ja johtamista, jossa organisoidaan rakennuttamistehtävien suoritus, huolehditaan tilaajan, käyttäjähallintokunnan ja ylläpitäjän tarpeista sekä koordinoidaan, ohjataan ja valvotaan eri osapuolien työtä. Rakennuttajan velvollisuutena on huolehtia toimeksiantajan eduista rakennushankkeessa.

hankkeen johtamisen ja rakennuttamisen tehtäväluettelo

Rakennuttamistehtävät on tehtäväluettelossa ryhmitelty toiminnallisiksi kokonaisuuksiksi talonrakennushanketta ajatellen. Tehtäväluettelon avulla määritellään rakennuttajan ja toimeksiantajan tehtävät hankkeen johtamisen ja rakennuttamisen toimeksiannossa.(HJR12)

rakennuttaja

Rakennuttaja on organisaatio tai henkilö, jonka tehtäväksi rakennuttaminen on annettu. Rakennuttaja johtaa toimeksiannossa määriteltyin valtuuksin rakennushanketta. Hän edustaa toimeksiantajaa suunnittelijoihin, urakoitsijoihin ja muihin rakentamisen osapuoliin päin. Rakennuttaminen voidaan tehdä kokonaan tai osittain toimeksiantajan omilla tai rakennusviraston rakennuttajaresursseilla tai teettää ulkopuolisia rakennuttajapalveluita (rakennuttajakonsultti) käyttäen (kts. kaupunginhallituksen 12.1.1998 rakennuttamisjärjestelyistä tekemä pysyväispäätös).

tarjoushintaindeksi (THI)

Urakkatarjoushintatason muutosta mittaava indeksi, joka lasketaan vertaamalla urakkkatarjosten hintatasoa vertailuhintaan. Pääkaupunkiseudulla indeksiä ylläpitää Rapal Oy. Perustaso 1/1992=100.

tarveselvitys

Tarveselvitys on hankeprosessin ensimmäinen vaihe. Tarveselvityksessä perustellaan hankkeen tarpeellisuus. Mitkä ovat ne toiminnassa tapahtuvat muutokset joiden vuoksi hanke/tilat tarvitaan. Mikä on tilojen laajuus, tilojen erityisvaatimukset, laatutavoitteet, alustavat rakentamiskustannukset jne.

Tarveselvityksen tekemisestä vastaa käyttäjähallintokunta. Tilakeskuksen hankkeissa käyttäjähallintokunta tekee ensin tarvekuvauksen, jonka jälkeen tilakeskus tekee yhdessä käyttäjähallintokunnan kanssa toteuttamisvaihtoehtojen selvityksen. Jos on kyse pääasiassa rakennus- ja talotekniikan perusparannuksesta, tarveselvityksen tekee tilakeskus. Tilakeskus tekee alustavat vuokralaskelmat.

Tarveselvitys on tehtävä kaikista **yli 200 000 euron (alv=0)** uudis-, lisärakennus- ja toiminnallisista muutoshankkeista. Tilakeskus voi käynnistää yleensä alle 1 milj. euron toiminnallisen



muutoshankkeen hankesuunnittelun tarvekuvauksen perusteella, kun hallintokunnan tarvepäätöksen pohjana olevat tiedot ovat riittävän luotettavat. 10-vuoden investointiohjelmaan sisältyvän yleensä alle 1 milj. euron kiinteistöteknisen perusparannushankkeen suunnittelu voidaan käynnistää suoraan hankesuunnitteluna, kun korjauksen lähtötiedot ovat riittävän luotettavat.

Tarveselvityksen hyväksyy käyttäjähallintokunta. Syntyy **tarvepäätös**.

tekninen arvo

Tekninen arvo perustuu rakennuksen jälleenhankinta-arvoon ja kulumiseen. Tekninen arvo saadaan, kun jälleenhankinta-arvosta vähennetään rakennuksen kumulatiivinen korjausvastuu (rakennuksen iästä, käytöstä ja kulumisesta aiheutunut arvon aleneminen) huomioiden rakennuksen elinkaaren aikana siihen tehdyt perusparannusinvestoinnit. Mitä alhaisempi on rakennuksen tekninen arvo, sitä huonokuntoisempi on rakennus.

tilaaja / toimeksiantaja / rakennushankkeeseen ryhtyvä

Tilaaja / toimeksiantaja vastaa kiinteistöjohtamisen tuottamien tai käytön vaatimien investointien toimeenpanosta. Tilaajana toimii tilakeskus, joka käynnistää hankkeen, käyttää ratkaisevaa päätösvaltaa ja vastaa hankkeesta ja sen rahoituksesta. Tilakeskus tulee yhtenä osapuolena huolehtia myös rakennuksen elinkaartiloudesta. Tilaaja/toimeksiantaja voi olla myös käyttäjähallintokunta kuten liikuntavirasto (erikoistilahankkeet) tai liikelaitos.

tilahallinto

Tilojen omistamisen, hankinnan, vuokrauksen ja käytön ohjauksen muodostama kokonaisuus, joka 1.1.2006 alkaen on Helsingissä keskitetty kiinteistöviraston tilakeskukseen (pl. pelastuslaitoksen ja liikuntaviraston sekä Korkeasaaren eläintarhan erikoistilahankkeet). Eri hallintokunnilla on omia tilahallintoyksiköitään, joiden tehtävänä on mm. tilatarpeiden määrittely, vastuu tilankäytön tehokkuudesta ja tilatiedon tuottaminen hallintokunnan johdolle.

toteutussuunnittelu

Toteutussuunnittelussa laaditaan tarpeelliset suunnitelmat ja asiakirjat jotta kohteen määrät, työtavat ja laatutaso voidaan määrittellä toteutuskustannusten laskemisen edellyttämällä tarkkuudella. Hankkeen rakentaminen tapahtuu toteutussuunnitelmien mukaan. Toteutussuunnittelu voidaan jakaa hankintoja palvelevaan ja toteutusta palvelevaan suunnitteluun.

vertailuhinta (LKA ja TKA)

Suunnittelun aikana suunnitelman kalleutta mittaava laskelma, joka tehdään yleissuunnitelmas- ta (LKA) ja toteutussuunnitelmista (TKA) rakennusosa-arviona samassa hintatasossa kuin hankepäätöksen enimmäishinta on laskettu. Vertailuhinnan avulla varmistetaan, että suunnittelun- aikainen kustannusohjaus on onnistunut ja hanke on hyväksytyn enimmäishinnan mukainen.



vuokrattava ala

Vuokrattava ala on sama kuin huoneistoala. Jos käyttäjähallintokunnalla on käytössään koko rakennus, vuokrattavaan alaan kuuluu myös liikennetilat.

Jos samassa rakennuksessa on usealla hallintokunnalla tiloja käytössään, yhteiskäyttötilat jyvitetään hallintokuntien tilojen suhteessa.

yhteishanke

Usean käyttäjähallintokunnan tai omistajan yhteinen tilahanke. Esimerkiksi koulu, jonka yhteydessä on lasten päiväkoti, nuorisotila tms. Kaupungin ohella osapuolia voivat olla kaupungin omistamat yhtiöt tai kokonaan ulkopuoliset (esim. seurakunta).

yleissuunnittelu

Yleissuunnittelussa ehdotussuunnitelma kehitetään toteutuskelpoiseksi yleissuunnitelmaksi. Yleissuunnitelma sisältää sekä rakennuksen kiinteän perusosan että muuntuvien tila-alueiden suunnitelmat. Vaiheen lopputuloksena on kohteen yleissuunnitelma ja pääpiirustukset.

ylläpitopalvelut

Tilojen ylläpidossa tarvittava palvelukokonaisuus.

kokonaistaloudellisuus, tilahankkeiden yhteydessä

Kokonaistaloudellisuuden arvioimisella tarkoitetaan tilahankkeiden käsittelyohjeessa sellaista taloudellista vertailua, jossa palvelutarpeen täyttämisen kannalta välttämättömien tilojen järjestämisen taloudellisuutta arvioidaan tarkastelemalla investointi-, elinkaari-, käyttötalous- ja toimintakustannusten muutoksia samanaikaisesti. Myös mahdolliset syntyvät tuotot, kuten tilojen myyntitulot tai rakentamiselle vapautuvan rakennusoikeuden arvo otetaan huomioon kokonaistaloudellisuutta arvioitaessa.

tontinvuokra

Kiinteistön maa-alasta perittävä määräsuuruinen maksu, jonka kiinteistöviraston tonttiosasto määrittelee yleisten vuokrauserusteiden mukaisesti.

urakkamuoto

Urakkamuodolla tarkoitetaan tilaajan ja urakoitsijan välisen suoritusvelvollisuuden ja -vastuunjakautumisen sopimusmallia. Urakkamuodot voidaan jaotella urakan suoritusvelvollisuuden laajuuden, urakan maksuperusteen ja urakoitsijoiden välisten suhteiden mukaan. Urakkamuotoja on esitelty esimerkiksi Urakkamuodot ja -asiakirjat RT-kortissa (RT 16-10768)

LIITE 2. HANKESUUNNITELMAMALLI

■ Tilakeskus

Hankesuunnitelma

1.8.2014

Tilatyön koulu ja päiväkoti Soppi

Koulutie 23, 00450 Helsinki



Laajennus ja perusparannus

Hankenumero 8001003

Tilakeskus
Varhaiskasvatusvirasto
Opetusvirasto



Helsingin kaupunki
Kiinteistövirasto

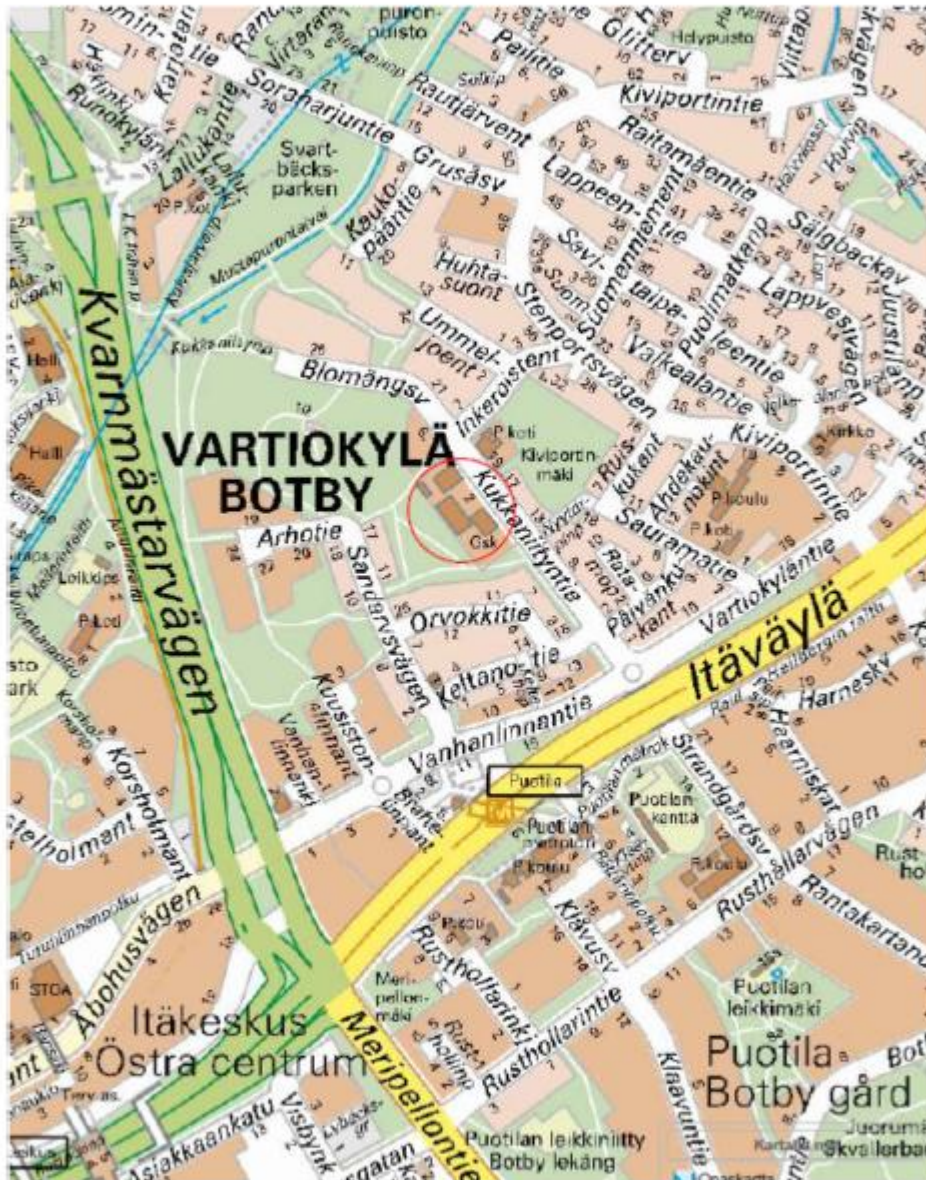


Helsingin kaupunki
Kiinteistövirasto
Tilakeskus

Hankesuunnitelma
1.8.2014

Kohteen nimi ja osoite

Sijainti





Helsingin kaupunki
Kiinteistövirasto
Tilakeskus

Hankesuunnitelma
1.8.2014

Kohteen nimi ja osoite

Yhteenveto

Hankkeen nimi	Hankennumero				
Osoite	Rakennustunnus (RATU)				
Sijainti	Kohdenumero				
Käyttjä/toiminta	Asiakas-loppilas-/tilapaikat				
Rakennuksen laajuustiedot	brn ²	htm ²	hym ²	m ³	
Hankkeen tarpeellisuus					
Hankkeen laajuus ja rakentamiskustannukset (Kust.taso 1/2014 RI xxx,x; THl xxx,x)					
	brn ²	htm ²	hym ²	Inv.kustannusarvio (alv 0%)	
Uudisrakennus / Laajennus / Lisärakennus				€	
Muutos / Korjaus / Perusparannus				€	
Yhteensä				€	
Investointikustannusten jakautuminen				€ / brn ²	
				€ / htm ²	
				€ / asiakas	
Tilakustannus käyttäjälle					
	po € / htm ² / kk	yp € / htm ² / kk	yht. € / htm ² / kk	yht. € / kk	yht. € / v
Tuleva vuokra (htm ²)					
Nykyinen vuokra (htm ²)					
Toiminnan käynnistämiskustannukset					
Hankkeen aikataulu					
Rahoitussuunnitelma					
Väistötilat			Väistötilojen kustannus		
Toteutus- ja hallintamuoto					
Lisätiedot					



Helsingin kaupunki
Kiinteistövirasto
Tilakeskus

Hankesuunnitelma
1.8.2014

Kohteen nimi ja osoite

Sisällysluettelo

1	Hankkeen perustiedot.....	5
2	Selvitys rakennuspaikasta / rakennuksesta.....	5
3	Hankkeen tarpeellisuus	5
4	Hankkeen laajuus ja laatu	5
5	Tilojen ja kohteen erityisvaatimukset.....	6
6	Hankkeen ympäristötavoitteet	6
7	Vaikutusten ja riskien arviointi	6
8	Rakentamiskustannukset	7
9	Tilakustannus käyttäjälle	7
10	Ylläpito ja käyttötalous.....	7
11	Hankkeen aikataulu	7
12	Rahotussuunnitelma	7
13	Väistötilat	7
14	Toteutus- ja hallintamuoto	7

Hankesuunnitelman liitteet (liitetään hankesuunnitelmaan)

- Liite 1 Suunnittelutyöryhmä
- Liite 2 Käyttäjän / käyttäjien laatimat toiminnalliset tarvekuvaukset
- Liite 3 Tilaohjelma
- Liite 4 Rakennusosat ja tekniset järjestelmät
- Liite 5 Viitesuunnitelmat
- Liite 6 Hankkeen aikataulu

Tekniset asiakirjat (esimerkkejä, ei liitetä hankesuunnitelmaan, nähtävänä tilakeskuksessa)

- Liite 7 Rakennuspaikan toiminnallinen selvitys (liikenneyhteydet, pysäköinti yms.)
- Liite 8 Rakennuspaikan tekninen selvitys (liitännät, pohjatutkimus, rakennettavuusselvitys yms.)
- Liite 9 Kaavaselvitys ja lupamenettelyt (mahd. hankinta- ja luovutusehdot, lausunnot)
- Liite 10 Selvitys mahdollisista töistä tontin rakennuskelpoiseksi saattamiseksi (johto- ja kaapelisiirrot, esirakentaminen, saastuneen maan puhdistus yms.)
- Liite 11 Rakennushistoriaselvitys
- Liite 12 Korjaushankkeessa kuntotutkimukset
- Liite 13 Rakennustekniset tavoitteet / korjaustoimenpiteet
- Liite 14 Laatu- ja tarkennettu kuvaus / rakennustapaselostus
- Liite 15 LVI-tekniset tavoitteet / korjaustoimenpiteet
- Liite 16 Sähkö- ja turvatekniset tavoitteet / korjaustoimenpiteet
- Liite 17 Pintavesissuunnitelma
- Liite 18 Pihatyöt (suunnitelma)
- Liite 19 Paloteknillinen selvitys
- Liite 20 Esteettömyystarkastelu
- Liite 21 Elinkaaritavoitteet, kustannukset
- Liite 22 Energiaselvitys
- Liite 23 Riskien arviointi
- Liite 24 Kustannusennusteen erittelyosa (valmisteluasiakirja, ei julkisuuteen)
- Liite 25 Käyttäjähallintokunnan erilliset kalusto- ja laitehankinnat
- Liite 26 Väistötilaselvitys
- Liite 27 Investointilaskelmaehdotus
- Liite 28 Mahdolliset lausunnot (KM, KSV, YMK, kaup.kuvaneuvottelukunta, tekn. neuvottelukunta)



Helsingin kaupunki
Kiinteistövirasto
Tilakeskus

Hankesuunnitelma
1.8.2014

Kohteen nimi ja osoite

1 Hankkeen perustiedot

Kerrotaan kohteen nimi ja osoite sekä hanketyyppi (uudisrakennus, laajennus, perusparannus, tekninen korjaus, vuokrahanke). Ilmoitetaan myös kohdenumero ja rakennustunnus (RATU) sekä kohteen omistustiedot.

Kerrotaan tilojen käyttötarkoitus ja käyttäjän tiedot. Kuvataan lyhyesti taustatiedot ja mahdolliset aiemmat päätökset sekä suunnitteluun osallistuneet yhteistyötahot.

Liite 1 Suunnittelutyöryhmä

2 Selvitys rakennuspaikasta / rakennuksesta

Laaditaan yhteenveto rakennuspaikasta tai korjauskohteissa kuvaus rakennuksesta. Uudisrakennushankkeessa perustellaan sijaintipaikka. Korjauskohteissa kerrotaan rakennuksen ikä, suunnittelija, mahdolliset suojelulliset vaatimukset.

Mainitaan asemakaavan nimi, tunnus ja sisältö.

3 Hankkeen tarpeellisuus

Alueellinen tarkastelu

Selvitetään kohteen merkitys alueellisen tarkastelun näkökulmasta. Hankkeen perusteluita voivat olla esim. väestösuunnitteet, oppilasennusteet ja opiskelijasuunnitelmat ja palvelujen lisääntyvä kysyntä. Perusteluina voi olla myös tilankäytön tehostamistarve.

Tilatarpeiden muutosten lähtökohtana ovat Helsingin kaupungin palvelujen strategiset linjaukset eli palvelukokonaisuuden ja palvelujen järjestämistavan kehittäminen asiakaslähtöisesti tavoitteena vaikuttavuuden, tuottavuuden ja kustannustehokkuuden parantaminen. Huomioidaan mahdollinen yhteiskäyttö ja muut järjestelyt. Tuodaan esille ne näkökohdat, joiden mukaan hanke on tarpeellinen.

Toiminnalliset perustelut

Selostetaan, mitkä ovat ne toiminnassa tapahtuvat muutokset, joiden vuoksi toimitilat tarvitaan tai nykyisissä tiloissa tarvitaan parannuksia. Kuvataan olemassa oleva tilanne mahdollisine epäkohtineen.

Tekniset ja taloudelliset perustelut

Korjauskohteissa kuvataan tekninen korjaustarve ja korjauksen kannattavuus. Kerrotaan yleisesti rakennuksessa ilmenneet ongelmat ja kuntotutkimusten tulokset. Tuodaan esiin korjauksen kiireellisyyskriteerit, esim. sisäilmaongelmat.

Liite 2 Käyttäjän laatima toiminnallinen tarvekuvaus

4 Hankkeen laajuus ja laatu

Toiminnan kuvaus

Kuvataan toiminnan luonne, käyttäjämäärät ja henkilökunta.



Helsingin kaupunki
Kiinteistövirasto
Tilakeskus

Hankesuunnitelma
1.8.2014

Kohteen nimi ja osoite

Hankkeen laajuus

Kerrotaan suunnittelun hankkeen laajuustiedot (brm², htm², hym²).

Laatutaso

Kuvataan tilojen, rakenteiden ja teknisten järjestelmien toiminnalliset ja tekniset laatuvaatimukset. Vaatimukset voivat kohdistua esim. tilojen yhteystarpeisiin, tilojen korkeuteen, ääneneristävyyteen, muunneltavuuteen, valaistukseen, sisäilmastoon, sähkötekniikkaan jne.

Liite 3 Tilaohjelma (sis. vertailu tarveselvityksen tilaohjelman ja mahdollisten viitekaavioiden välillä)

Liite 4 Rakennusosat ja tekniset järjestelmät (huom. malliliite)

Liite 5 Viitesuunnitelmat

5 Tilojen ja kohteen erityisvaatimukset

Kerrotaan, mitä erityisvaatimuksia rakennuspaikka ja/tai toiminta asettaa ja poiketaanko tavanomaisesta laatutasosta. Erityisvaatimuksia voivat olla esim. kaupunkikuvalliset vaatimukset, rakennussuojelu, turvallisuuteen liittyvät vaatimukset tai erikoistilat. Erityisvaatimuksia saatetaan asettaa myös rakenteille tai laitteistoille, esim. kiinteät sairaalalaitteet. Erityisvaatimuksia voi asettaa myös esim. usean hallintokunnan yhteiskäyttö.

Mikäli ei ole erityisvaatimuksia, se todetaan.

6 Hankkeen ympäristötavoitteet

Kerrotaan hankkeelle asetettavat ympäristötavoitteet, mm. muunneltavuus, ylläpito, jätehuolto, materiaalivalinnat, kierrätys, käyttöikätaavoitteet rakennukselle ja eri järjestelmille, energialuokkatavoitteet.

Suurissa hankkeissa määritetään tavoitteelliset elinkaarikustannukset.

7 Vaikutusten ja riskien arviointi

Vaikutukset tiloihin ja toimintaan

Kerrotaan hankkeen toteuttamisella saavutettavat hyödyt, esim. toiminnalliset hyödyt, terveysvaikutukset tai taloudelliset säästöt.

Strategiaohjelman toteuttaminen hankkeessa

Helsingin kaupungin strategiaohjelman tavoitteena on mm. se, ettei toimitilojen kokonaispinta-ala kasva strategiaaudella. Hankesuunnitelmassa kuvataan, miten hanke toteuttaa strategiaohjelman tavoitteita mm. tilatehokkuuden, tuottavuuden ja henkilöstötehokkuuden suhteen.

Hankkeen riskit

Esitetään arvio hankkeen toteutukseen liittyvistä erityispiirteistä sekä huomioon otettavista rakentamisen riskeistä. Riskien arvioinnissa otetaan huomioon, miten työmaa vaikuttaa ympäristöönsä ja miten mahdollisia haittoja voidaan torjua.



Helsingin kaupunki
Kiinteistövirasto
Tilakeskus

Hankesuunnitelma
1.8.2014

Kohteen nimi ja osoite

8 Rakentamiskustannukset

Kerrotaan hankkeen enimmäishinta (alv 0%) sekä kustannusindeksin tunnusluvut.

9 Tilakustannus käyttäjälle

Kerrotaan tilakustannuksesta aiheutuva vuokra-arvio, perusparannushankkeissa nykyisin ja korjauksen jälkeen. Tilakustannus eritellään pääomavuokraan ja ylläpitovuokraan sekä kerrotaan vuokraan sisällytettävän käyttäjäpalvelumaksun suuruus. Ilmoitetaan myös tilakustannuksen laskentaperuste, esim. tuottovaade 3% ja poistoaika 30 vuotta.

Ilmoitetaan väistötilojen aiheuttamien kustannusten maksutapa, esim. lisävuokra 10 vuoden ajalla.

10 Ylläpito ja käyttötalous

Kerrotaan toiminnan käynnistämiskustannukset, jotka ovat kertaluontoiset (mm. käyttäjän laite- ja irtokalustehankinnat) sekä ilmoitetaan muutos vuotuisiin käyttömenoihin. Esitetään arvio hankkeen toteuttamisen aiheuttamista muuttokustannuksista.

11 Hankkeen aikataulu

Kerrotaan alustava suunnittelu- ja toteutusaikataulu. Kuvataan mahdollinen vaiheittain toteuttaminen.

- hankesuunnittelu
- toteutussuunnittelu
- rakentamisen valmistelu
- rakentaminen

Liite 6 Hankkeen aikataulu

12 Rahoitussuunnitelma

Kerrotaan, miten hanke on otettu huomioon talonrakennushankkeiden rakentamishankkeissa tai miten hankkeen rahoitus on suunniteltu ratkaistavaksi. Esitetään hankkeen rahoitustarve vuosittain.

13 Väistötilat

Kuvataan mahdollinen väistötilatarve ja –ratkaisu sekä toimintaolosuhteet korjaustyön aikana.

Kerrotaan väistötilojen hankintakustannukset.

14 Toteutus- ja hallintamuoto

Kuvataan tilanhankintatapa. Kerrotaan kenellä on vastuu hankkeen toteutuksesta sekä kuka vastaa kohteen ylläpidosta.



Helsingin kaupunki
Kiinteistövirasto
Tilakeskus

Hankesuunnitelma
1.8.2014

Kohteen nimi ja osoite

Suunnittelutyöryhmä

Liite 1

LIITE 3. OHJE INVESTOINTIESITYKSEN LAATIMISEEN

HELSINGIN KAUPUNGIN OHJE INVESTOINTIESITYKSEN LAATIMISEEN

SISÄLLYSLUETTELO

1.	JOHDANTO	47
2.	LASKENTAPERIAATTEET	48
2.1.	Investointikategoriat	48
2.2.	Tuotot ja kustannukset	48
2.3.	Diskonttokorko	49
2.4.	Inflaatio	49
2.5.	Jäännösarvo	49
2.6.	Laskenta-aika	50
3.	INVESTOINTILASKELMA	50
3.1.	Investointilaskelman laatiminen	51
3.2.	Oletusten dokumentointi	51
4.	INVESTOINTIESITYS	51
5.	MUUT TARVITTAVAT ANALYYSIT	51
5.1.	Riskiarviointi	51
5.2.	Muut tausta-analyysit	52
6.	PÄÄTÖKSENTEKOPROSESSI	52
	LIITE 1. INVESTOINTILASKELMAPOHJAT	54
	LIITE 2. INVESTOINTIESITYSMALLI	55

1. JOHDANTO

Tässä ohjeessa kuvataan Helsingin kaupungin malli investointilaskelmien laatimiseen sekä investointiesitysten esittelemiseen päätöksentekijöille. Periaatteena on, että investoinneista tulee laatia selkeä laskelma, jossa huomioidaan sekä investointimenot projektin alussa että kohteen elinkaaren aikana siihen kohdistuvat kassavirrat. Tällä halutaan tuoda esille päätöksentekoa varten myös investointien vaikutus käyttötalouteen kertaluoteisten menojen lisäksi.

Päätöksentekoa varten investoinneista tulee laatia selkeä ja tiivistetty esitys, jossa kuvataan investointia koskevat keskeiset perustelut sekä taloudelliset vaikutukset. Investointiesityksessä tulee selkeästi esittää argumentit, joiden perusteella investointi tulisi toteuttaa, sekä kyseisen investoinnin vaikutukset Helsingin kaupungin strategiaan tavoitteisiin että hankekokonaisuuksiin, joihin investointi kytkeytyy. Taloudellisten vaikutusten ymmärtämisen kannalta on olennaista, että päätöksenteossa ymmärretään oletukset, joihin taloudellinen analyysi perustuu sekä ymmärretään keskeisten oletusten muutosten vaikutus investointihankkeeseen. Helsingin kaupungin investointihankkeissa käytettävät investointilaskelmamalli ja investointiesitysmalli ovat tämän dokumentin liitteinä.

Tämä ohje kattaa investointiesityksen sekä investointilaskelman laatimisen osana hankesuunnitelmaa. Tämä ohje ei ota kantaa investointihankkeiden valmisteluun valmisteluprosessin muissa vaiheissa, vaan muilta osin tarveselvityksen ja hankesuunnitelman osalta tulee noudattaa Tilahankkeiden käsittelyohjeessa määriteltyä prosessia.

Tätä ohjetta tulee noudattaa kaikkien Helsingin kaupungin liikelaitosten sekä virastojen investoinneissa, joiden kokonaisinvestointi on yli miljoona euroa. Myös kaavoitushankkeet kuuluvat tämän ohjeen piiriin. Virastojen ja liikelaitosten sisäisten ohjeistusten mukaisesti tätä ohjetta voidaan soveltaa myös pienempiin investointeihin.

2. LASKENTAPERIAATTEET

Tässä kappaleessa kuvataan keskeiset periaatteet, joita tulee noudattaa investointilaskelmien laatimisessa. Periaatteet omistaa ja määrittää Helsingin kaupungin talous- ja suunnittelukeskus.

2.1. Investointikategoriat

Investointilaskelmien laatimista varten investointihankkeet on jaoteltu kahteen kategoriaan: Ei liiketaloudellista tuottoa tavoittelevat investoinnit ja liiketaloudelliset investoinnit. Investointikategoria vaikuttaa investointiin kohdistettavaan diskonttokorkoon.

Ei liiketaloudellista tuottoa tavoittelevat investoinnit

Tähän kategoriaan lasketaan investoinnit, joihin ei voida luonteensa puolesta kohdistaa riittävästi välittömiä tuottoja, jotta ne maksaisivat itsensä takaisin. Tämän tyyppisiä investointeja ovat esimerkiksi tilahankkeet, joissa ei ole ulkopuolisia vuokratuottoja sekä rakennusviraston alaiset infrastruktuuri-, katu- ja puistoinvestoinnit. Tähän kategoriaan lasketaan kuuluvaksi myös aluerakentamishankkeet sekä joukkoliikenneinvestoinnit niiltä osin, kun investoinnin perusteluna ei ole liiketaloudellinen tuotto tai joissa investoinnin liiketaloudellinen kannattavuus voidaan perustella epäsuorien tuottojen avulla. Näille investointityypeille täytyy laatia investointilaskelma yhteisen mallin mukaisesti, mutta laskelman pääasiallisena tarkoituksena on eri investointivaihtoehtojen vertailu sekä investointihankkeen vaikutusten ymmärtäminen Helsingin kaupungin talouteen.

Liiketaloudelliset investoinnit

Tähän kategoriaan kohdistuvat uusinvestoinnit, parannus- ja laajennusinvestoinnit sekä kunnossapitoinvestoinnit kohteisiin, joiden pitotarkoituksena on liiketaloudellinen hyöty. Myös tietotekniikkahankkeet lasketaan kuuluvaksi liiketaloudellisiin investointeihin.

2.2. Tuotot ja kustannukset

Tuotot ja kustannukset tulee arvioida Helsingin kaupungin näkökulmasta. Poikkeuksena tähän ovat liikelaitokset, jotka arvioivat tuotot ja kustannukset omasta näkökulmastaan. Suurten hankkeiden osalta liikelaitosten kanssa on erikseen sovittava tuottojen ja kustannusten arvioinnista Helsingin kaupungin näkökulmasta.

Pääsääntönä on, että investointilaskelmissa huomioidaan ainoastaan hankkeeseen kohdistettavissa olevat välittömät tuotot ja kustannukset. Poikkeuksena tähän sääntöön ovat joukkoliikenneinvestoinnit sekä aluerakentamis- ja kaavoitushankkeet.

Joukkoliikenneinvestointien epäsuoria tuottoja ja kustannuksia huomioitaessa tulee noudattaa Liikenne- ja viestintäministeriön ohjetta Liikenneväylien ja hankearvioinnin yleisohje (Liikenneviraston ohjeita 13/2011). Aluerakentamishankkeissa epäsuorat tuotot ja kustannukset tulee huomioida kaavoitusvaiheessa, jotta kaavoitusvaihtoehtojen vaikutusta alueen odotettavissa oleviin verotuottoihin voidaan tarkastella sekä eri kaavoitusvaihtoehtoja vertailla myös tästä näkökulmasta.

Epäsuoria tuottoja tarkasteltaessa on huomioitava, että epäsuorien tuottojen tuoma liiketaloudellinen kannattavuus ei ole keskeisin syy investointien toteuttamiseen. Epäsuorat hyödyt ovat erityisen merkityksellisiä vaihtoehtojen lähestymistapojen arvioinnissa investointihankkeen valmisteluvaiheessa.

2.3. Diskonttokorko

Investointilaskelmissa kassavirrat diskontataan nykyhetken arvoon käyttämällä investointikategorioille määritettyjä diskonttokorkoja. Diskonttokorot eri investointikategorioille määrittää Helsingin kaupungin talous- ja suunnittelukeskus. Diskonttokorko koostuu kolmesta osasta: riskitön korko, investointikategoriakohtainen riskipreemio sekä erityisen suuren riskin sisältävissä hankkeissa erikseen määritettävä investointikohtainen riskipreemio.

Laskelmissa käytettävät diskonttokorot löytyvät alla olevasta taulukosta.

	Ei liiketaloudellista tuottoa tavoittelevat investoinnit	Liiketaloudelliset investoinnit
Riskitön korko	4 %	4 %
Investointikategoriakohtainen riskipreemio		2-6 %
Investointikohtainen riskipreemio		0-3 %

2.4. Inflaatio

Lähtökohtaisesti investointilaskelmissa täytyy käyttää nimellisiä hintoja, jolloin inflaatio täytyy huomioida laskelmissa. Inflaatio voidaan huomioida joko yleisenä hintojen nousuna käyttämällä yleistä inflaatioprosenttia kaikille investointilaskelman erille. Mikäli tämä tarkkuustaso ei ole riittävä, voidaan inflaatio arvioida erikseen tuotoille, kustannuksille ja investoinneille. Laskelmissa käytettävä yleinen inflaatioprosentti määritellään talousarvion laatimisohteessa.

2.5. Jäännösarvo

Lähtökohtaisesti investointilaskelmissa ei käytetä jäännösarvoa, ellei investointikohteen todennäköinen käyttöikä ole yli 30 vuotta. Näin voi olla esimerkiksi tilahankkeissa ja voimalaitosin-

vestoinneissa. Mikäli jäännösarvoa on käytetty investointilaskelmassa, perustelut jäännösarvon käytölle täytyy dokumentoida laskelman oletuksissa.

Jäännösarvona tulee käyttää kohteen arvoa investointilaskelman päätöshetkellä. Ei taloudellista hyötyä tuottavissa investoinneissa arvo taloudellisen pitoajan lopussa tulee arvioida pohjautuen kohteen pitoaikana tehtyjen kunnossapitoinvestointien tasoon. Mikäli esimerkiksi rakennukseen ei pitoaikana kohdisteta kunnossapitoinvestointeja, jäännösarvona voidaan pitää runkorakenteiden arvoa. Mikäli kunnossapitoinvestointien tason arvioidaan olevan riittävä kohteen kunnan ylläpitämiseen läpi kohteen pitoajan, voi jäännösarvo olla korkeampi.

Mikäli kohteen oletetaan jatkavan liiketaloudellisen hyödyn tuottamista investointilaskelmassa käytettävän pitoajan jälkeenkin, voidaan jäännösarvon määrittelyssä käyttää myös Gordonin mallia. Tässä mallissa investointilaskelman viimeisen vuoden kassavirtojen oletetaan jatkuvan ikuisuuteen ja jäännösarvo lasketaan jakamalla viimeisen vuoden kassavirrat diskonttokorolla. Jotta Gordonin mallin antamat jäännösarvot olisivat luotettavia, investointilaskelman viimeisenä vuotena kunnossapitoinvestointien tason pitäisi vastata pitkän ajan keskiarvoa, jotta sekä tuotot että tuottoja vastaavat negatiiviset rahavirrat tulevat riittävästi huomioitua. Pääsääntönä on, että viimeisen vuoden kunnossapitoinvestointien tulee olla vähintään poistojen suuruiset.

2.6. Laskenta-aika

Pääsääntönä on, että investointilaskelmissa käytettävänä laskenta-aikana tulee käyttää investoinnin taloudellista pitoaikaa. Tätä kuvastaa yleensä parhaiten kohteen poistoaika.

Kohteen pitoajan määrittelyssä tulee kuitenkin huomioida kohteen todellinen käyttöikä, mikäli se poikkeaa teknisestä käyttöiästä. Esimerkiksi mikäli investoinnin tarkoituksena on lykätä perusparannusta myöhempään ajankohtaan ja investointi on käytössä ainoastaan perusparannukseen saakka, tulee investointilaskelmissa pitoaikana käyttää todellista käyttöikää teknisen käyttöiän sijasta.

3. INVESTOINTILASKELMA

Investointihankkeen valmistelun yhteydessä investoinneista täytyy laatia investointilaskelma Helsingin kaupungin investointilaskelmamallin mukaisesti. Investointilaskentamallista on olemassa omat laskelmapohjat eri investointityypeille, jotta niiden erityispiirteet voidaan huomioida valmistelussa. Näitä investointityyppejä ovat liiketaloudelliset investoinnit, tilahankkeet, aluerakentaminen, katu- ja infrastruktuurihankkeet, joukkoliikenneinvestoinnit sekä tietotekniikkahankkeet. Laskelmapohjat löytyvät tämän dokumentin liitteestä 1.

Investointilaskelman näkökulmana tulee olla investoinnin vaikutus nykytilaan. Laskelman tulee tällöin kuvata muutos, jonka investoinnin toteuttaminen aiheuttaa Helsingin kaupungin talouteen verrattuna nykytilaan. Liikelaitokset laativat laskelman omasta näkökulmastaan, mutta suurissa kaupunginvaltuuston käsittelyyn menevissä hankkeissa vaikutukset Helsingin kaupungin talouteen on huomioitava.

Investointilaskelmassa tulee kuvata investoinnin kassavirrat läpi investointikohteen koko elinkaaren. Tämä sisältää alkuinvestointien lisäksi kunnossapitoinvestoinnit läpi kohteen taloudel-

lisen pitoajan sekä käyttötalouteen kohdistuvat tuotot ja kustannukset läpi kohteen elinkaaren. Tuottoina tulee huomioida vain investointikohteeseen liittyvät suorat tuotot kappaleessa tuotot ja kustannukset lueteltuja poikkeuksia lukuun ottamatta.

3.1. Investointilaskelman laatiminen

Tarkemmat ohjeet investointilaskelman laatimiseen löytyvät liitteen 1. laskelmapohjista. Ohjeistus laskentapohjan käyttöön löytyy välilehdeltä ”Käyttöohje”.

3.2. Oletusten dokumentointi

Investointihankkeen vaikutusten arvioinnin kannalta laskelman taustaoletusten ymmärtäminen on keskeisessä asemassa. Tästä johtuen laskelman oletukset on dokumentoitava laskelmapohjan välilehdellä ”Oletusten dokumentointi”. Laskelman oletuksista on dokumentoitava oletetut arvot sekä lähde, johon oletus perustuu. Laskennan lopputuloksen kannalta keskeisimmät oletukset on myös selitettävä päätöksentekoa varten toimitettavassa investointiesityksessä.

Myös investointilaskelman laadinnassa käytetyt apulaskelmat on toimitettava valmistelevälle virkamiehelle investointilaskelman liitteenä. Esimerkiksi, jos investointilaskelman tuottorivi koostuu tarkemmista laskelmista kuin mitä laskelmapohja mahdollistaa, on nämä apulaskelmat toimitettava investointilaskelman liitteenä.

4. INVESTOINTIESITYS

Päätöksentekoa varten investoinneista tulee laatia selkeä ja tiivistetty investointiesitys, jossa kuvataan kutakin investointia koskevat keskeiset perustelut sekä taloudelliset vaikutukset. Esityksessä hyödynnetään sekä investointilaskelman tietoja että muuta hankkeeseen liittyvää materiaalia. Näkökulman suhteen noudatetaan samoja periaatteita kuin laskelmassakin. Kaikkien investointityyppien esityksessä tulee hyödyntää samaa Microsoft PowerPoint -esityspohjaa, joka löytyy tämän dokumentin liitteestä 2.

Liitteessä 2 on kuvattu investointiesityksen laatiminen sivu sivulta. Osittain samaa tietoa löytyy myös investointilaskelma -Excel-tiedostojen käyttöohjesivulta.

5. MUUT TARVITTAVAT ANALYYSIT

5.1. Riskiarviointi

Investointiesityksille, joiden loppusumma on yli 2 miljoonaa euroa, täytyy suorittaa riskiarviointi. Riskiarvioinnissa täytyy noudattaa ohjetta sisäisestä valvonnasta Helsingin kaupunkikonsernissa. Riskiarvioinnin suorittamisesta vastaa virasto tai liikelaitos, joka vastaa investointihankkeen hankesuunnitelman laatimisesta.

Investoinneissa on huomioitava sisäisen valvonnan ja riskienhallinnan ohjeistus. Investointiriskien arvioinnissa voi hyödyntää yleistä riskien arvioinnin menetelmäkuvausta. Ohjeet löytyvät Helimestä:

http://helmi/strategiajatalous/kaupungintoimintajatalous/riskienhallinta_sisvalvonta/ohjeet/sivut/default.aspx

5.2. Muut tausta-analyysit

Tarveselvityksen ja hankesuunnitelman valmistelussa teetettävissä selvityksissä tulee noudattaa Tilanhankkeiden käsittelyohjetta. Tärkeimpien selvitysten lopputulemat täytyy esittää tiivistetysti investointiesityksessä.

6. PÄÄTÖKSENTEKOPROSESSI

Investointiesitykset tulee hyväksyttää hankesuunnitelmavaiheessa Helsingin kaupungin päätösrajojen mukaisesti hallintoelimessä, jonka päätäntävaltaan hankesuunnitelman hyväksyminen kuuluu. Päätösraajat on kuvattu kuvassa 1. Tarkempi kuvaus päätösrajoista löytyy Tilanhankkeiden käsittelyohjeesta.

SUUNNITELMA (alv 0%)	HYVÄKSYJÄ			
	yli 10 M€	5–10 M€	alle 5 M€	alle 1 M€
Tarveselvitys	Käyttäjähallintokunta			
Hankesuunnitelma	Kvsto	Khs	Khs ¹ , Klk, HKLjk	Pelk, Liik, Ytlk/Zoo, Muut jk:t
Yleisuunnitelma	Klk/tila, Pelk/pel, Liik/liv, Ytlk/Zoo, liikelaitokset			

Uusi päätösraja_2011/3.11.10

¹ kustannuksiltaan välillä 1–5 M€ olevat Pelk:n ja Liik:n hankesuunnitelmaesitykset

Kuva 1. Suunnitelmien hyväksymisrajat (rajat arvonlisäverottomat)

Poikkeuksia tähän päätöksentekomalliin muodostavat rakennusviraston alaiset katuhankkeet sekä tietotekniikkainvestoinnit. Rakennusviraston alaisissa katuhankkeissa asemakaavan hyväksynnän jälkeen yleisten töiden lautakunta hyväksyy katuhankkeet, eikä erillistä investointihankkeiden hyväksyntää kaupunginvaltuustossa tai kaupunginhallituksessa tarvita, mikäli hankkeet pysyvät hyväksytyin asemakaavan ja Helsingin kaupungin talousarvion asettamissa raameissa. Tietotekniikkainvestoinneissa talous- ja suunnittelukeskuksella on päätävävalta Helsingin kaupungin talousarvion asettamissa rajoissa.

LIITE 1. INVESTOINTILASKELMAPOHJAT



Laskentamalli_Aluerakentaminen.xlsx



Laskentamalli_IT-hankkeet.xlsx



Laskentamalli_Joukko liikenneinvestointi.xls:



Laskentamalli_Katu_ja_infra.xlsx



Laskentamalli_Liiketaloudellinen investointi.



Laskentamalli_Tilahankkeet.xlsx


LIITE 2. INVESTOINTIESITYSMALLI

Yleistä investointiesityksen laatimisesta

Esityspohja sisältää valmiin rakenteen johdonmukaisien investointiesityksien tekemiseen. Esityksen laatija täyttää esityspohjassa ilmaistut tiedot niille varattuihin kohtiin. Tämän lisäksi laatijan tulee muokata ainoastaan oma nimensä alaviitteeseen. Microsoft PowerPoint -ohjelmassa alaviitteen tiedon voi vaihtaa helpoiten Slide Master -tilan avulla, jossa käyttäjä voi muokata alaviitteenä olevan tekstin kaikkiin kalvoihin samalla kertaa. Esityksen päivämäärä päivittyy automaattisesti, mutta sen voi tarpeen vaatiessa kiinnittää samaisessa Slide Master -tilassa.

Esityspohjassa käytetään kahta erilaista tunnistetta osoittamaan kohdat tai tiedot, joita käyttäjän tulee muokata:

[hakasulkeet] = Käyttäjän tulee täyttää hakasulkeiden sisällä ilmoitettu tieto niiden paikalla kunkin investointihankkeen tietojen perusteella.

 = Turkoosi laatikko symboloi kuvaaja tai taulukon paikkaa. Käyttäjän tulee poistaa laatikko sen jälkeen, kun siinä ilmoitettu kuvaaja tai taulukko on kopioitu tämän paikalle oikean suuruisena.

A

Sivu 1: Kansilehti

Kansilehdelle täytetään ainoastaan hankkeen nimi.

Sivu 2: Investoinnin esittely

Esittely-sivulle täytetään tietoja kahteen eri tietokenttään: ”perustiedot”- ja ”taustatiedot ja lähtötilanne”-kenttään.

”Perustiedot”-kenttään täydennetään kullekin riville siinä ilmoitettu tieto:

- Investointikategoriat on esitelty tämän dokumentin kappaleessa 2 Laskentaperiaatteet ja niihin tulee viitata sellaisenaan.
- Investoinnin luonteella viitataan siihen, onko hanke luonteeltaan olemassa olevan kohteen parantamista vai kokonaan uusi kohde.
- Projektikokonaisuudella viitataan suurempaan hankekokonaisuuteen, johon liittyen on tehty päätöksiä. Mikäli hanke ei kuulu tällaiseen projektikokonaisuuteen, kohta voidaan jättää tyhjäksi.
- Aiempi päätös -kohdan tarkoituksena on opastaa lukija yhdistämään kyseinen päätös aikaisempaan päätöksentekoaikajaksosta viimeisimmän päätöksentekokäytännön avulla. Mikäli oleellisesti investointiin liittyvää aikaisempaa päätöstä ei ole, kenttä voidaan jättää tyh-

- jäksi. Esimerkiksi projektikokonaisuuteen liittyvä päätös tulee kuitenkin katsoa investoinnin kannalta olennaiseksi.
- Investoinnin koko -kohdalla tarkoitetaan tehtävän investointipäätöksen summaa. Oleellista on lisätä kenttään tieto, mihin indeksiin ja pistelukuun arvio investoinnin suuruudesta perustuu.
 - Takaisinmaksuaika kohtaan tulee syöttää investointilaskelmassa laskettava takaisinmaksuaika.
 - Yksikkökustannukseksi täytetään tieto kunkin investointityypin osalta sille parhaiten sopivasta yksikkökustannuksesta.
 - Mikäli hankkeen kustannukset poikkeavat hanketyypille normaaleista kustannuksista, ”poikkeako yksikkökustannus normaalista” -kohtaan lisätään syy erittäin lyhyesti (esim. ”korkea laatu”).
 - Toiminnallinen tehokkuus -kohdassa käyttäjä ilmoittaa, minkälaisia vaikutukset investoinnilla on käyttötalouden kustannuksiin.
 - Toteutusajankohdaksi määritellään arvioitu aikaväli, jolloin investointi toteutetaan.
 - Hankintamuodolla tarkoitetaan toimintatapaa, jolla investointi toteutetaan. ”Suora omistus” viittaa omaisuuserien kuulumiseen suoraan Helsingin kaupungille, kun taas ”liikelaitosinvestoinnilla” tarkoitetaan liikelaitoksen suoraa omistusta. ”Yhtiömuoto”-hankkeissa omaisuuseriä ja/tai hankekokonaisuutta hallinnoimaan perustetaan erillinen yhtiö. ”PPP:llä” tarkoitetaan julkisen ja yksityisen sektorin kumppanuushankkeita ja ”Vuokra-kohteita” ovat esimerkiksi tapaukset, joissa kaupunki toimii vuokralaisena.

”Taustatiedot ja lähtötilanne” kohdassa tulee kertoa omin sanoin ainakin:

- Hankehistoria olennaisilta osin sekä mahdollisia muita historiatietoja kohteesta sekä sen toimintaympäristöstä.
- Tekijöistä, jotka vaikuttavat kohteeseen ja sen toimintaympäristöön, sekä näiden viimeaikaisesta kehityksestä.
- Hankkeen sopivuus relevanttiin investointikokonaisuuteen ja sen vaikutukset muihin investointeihin.
- Kohteen peruskorjaus- tai kuluneisuusasteesta, mikäli tieto on relevantti.

Sivu 3: Investointi kartalla

Investointi kartalla -sivulle liitetään kuva kartasta (IT-hankkeiden tapauksessa voi olla myös arkkitehtuurikartta, mikäli se on selkeä), joka havainnollistaa investoinnin sijainnin.

Sivu 4: Investoinnin perustelut

Investoinnin perustelut -sivulla esityksen laatija kertoo omin sanoin investoinnin perusteluista. Perusteluissa on erityisesti tuotavat esiin sellaiset hyödyt ja haitat, jotka eivät ilmene kassavirta- tai riskitarkastelussa. Selitykset ja kuvailut on esitettävä tiivistetysti mutta luettavassa muodossa. Näin ollen, sivu voidaan tarpeen mukaan jakaa kahdelle sivulle, jos tämä lisää esityksen selkeyttä.

Sivu 5: Taloudelliset tunnusluvut

Taloudelliset tunnusluvut -sivulla hyödynnetään Excel-laskelmassa tuotettua tietoa. Kassavirta-analyysi -kaavion, Vaikutukset kaupungin talouteen -taulukon ja Investoinnin keskeiset tunnusluvut -taulukon päätunnusluvut (nykyarvo, sisäinen korkokanta ja takaisinmaksuaika) koostuvat Excel-tiedoston investointiesitysvälilehdelle. Mahdolliset investointityyppikohtaiset tunnusluvut esitelmän laatijan on laskettava itsenäisesti.

- Kassavirta-analyysikuvaaja kopioidaan Excel-tiedostosta esitykseen (esimerkiksi kuvamuodossa "enhanced metafile") sille osoitetulle kohdalle. Ennen kopiointia esityksen laatijan on asetettava kuvaajan kaksi vertikaalista akselia sopivalle tasolle mahdollistamaan selkeän ja informatiivisen kuvaajan laatimisen. Mikäli sekä vuotuisten ja kumulatiivisten kassavirtojen tasot ovat samaa suuruusluokkaa, akselit voivat olla täsmälleen samat. Mikäli pylväät ja viiva-kuvaajat kuitenkin liikkuvat eri skaalassa niin, että toisen informaatioarvo tästä kärsii, vertikaalista akselia on säädettävä. Säädettäessä akselin minimi- ja maksimiarvoja, on visuaalisesti tärkeää saada molempien akselien apuviivat ja nollakohta samoille tasoille.
- Vaikutukset kaupungin talouteen taulukko voidaan kopioida Excelistä (esimerkiksi kuvamuodossa "enhanced metafile") sellaisenaan ja liittää sille osoitetulle paikalle.
- Investoinnin keskeiset tunnusluvut -taulukon esityksen laatija lisää Excel-tiedoston investointiesitysvälilehdelle koostuvat päätunnusluvut eli nykyarvon, sisäinen korkokannan ja takaisinmaksuajan. Investointikategoriat, joissa voidaan huomioida epäsuoria tuottoja (luku 2 Laskentaperiaatteet), tällaisia kassavirtoja sisältävät tunnusluvut voidaan esittää sulkeissa suorien kassavirtojen tunnuslukujen jälkeen.
- Investoinnin keskeiset tunnusluvut -taulukon on jätetty tilaa mahdollisille investointityyppisille tunnusluville, jotka tulee käytettäessä nimetä taulukon erikseen. Tällainen tunnusluku voi olla esimerkiksi päiväkotihankkeen yhteydessä euroa/päiväkodin lapsipaikka. Mikäli mahdollista, näiden tunnuslukujen esittämisen yhteydessä on esitettävä myös tunnusluvun keskiarvo vastaaville hankkeille.

Laskelman sisältö -kentässä esityksen laatija kuvaa laskelman sisältöä asiatasolla. Tällä tarkoitetaan kohteen rajauksen esittelyä laskelman näkökulmasta, eli mitä asioita laskelma sisältää ja mitä on jätetty sen ulkopuolelle.

Sivu 6: Tunnuslukujen herkkyyshanalyysi

Tunnuslukujen herkkyyshanalyysi -sivulla esityksen laatija tarkastelee edellisellä sivulla esitettyjen taloudellisten tunnuslukujen herkkyyttä. Lähtökohtaisesti analyysissa tarkastellaan laskelman tulojen, menojen ja investointien muutoksen vaikutusta. Nämä tiedot koostuvat Excel-laskelman investointiesitysvälilehdelle. Nykyarvokuvaajat kopioidaan Excel-tiedostosta esitykseen (esimerkiksi kuvamuodossa "enhanced metafile") niille osoitetuille kohdalle, ja taulukossa olevat sisäisen korkokannan ja takaisinmaksuajan tunnusluvut syötetään taulukon käsin Excel-tiedostosta.

Herkkyystarkastelussa käytetään 10 % tarkasteluväliä. Halutessaan esityksen laatija voi myös esittää herkkyystarkastelun myös muiden tekijöiden kuin tulojen, menojen ja investointien suhteen. Tällöin hän voi joko hyödyntää Excel-laskelman herkkyyshanalyysivälilehdeltä saatavia tietoja tai tehdä erillisen analyysin ja koostaa tiedot itse laskelman investointiesitysvälilehdelle.

Kunakin herkkyystekijän alle on varattu kenttä havainnoille ja selityksille. Kentässä esityksen laatijan voi omin sanoin tiivistää analyysin lopputuloksen tai esittää lisätietoja analyysin tueksi.

Sivu 7: Laskelman keskeiset oletukset

Laskelman keskeiset oletukset -sivulla esityksen laatija dokumentoi tärkeimmät tekijät, jotka päätöksentekijän tulisi huomioida arvioidessaan tietojen luotettavuutta. Sivulla on kaksi taulukkoa: laskentaoletukset ja selvitystiedot.

Laskentaoletukset -taulukkoon esityksen laatija kirjaa 3-5 tärkeintä laskelman sisällään pitämää oletusta. Kaikki laskelman oletukset on oltava kirjattuina Excel-laskelmassa omalla välilehdellä. Selvitystiedot -taulukossa esityksen laatija puolestaan ilmoittaa tarve- ja hankeselvityksen valmistumispäivät niiden tietojen tuoreuden arviointia varten, sekä tuo ilmi, mikäli selvityksien laadinnassa on poikettu ohjeistuksesta.

Sivu 8: Investoinnin rahoitus

Investoinnin rahoitus -sivulla esityksen laatija ilmoittaa taulukossa ilmoitetut, investoinnin rahoitukseen liittyvät tiedot. Rahoituksen suunnittelun kohdalla budjetissa varatut varat esitetään sillä osin kuin budjetti on hyväksytty ja talousarviossa muilta vuosilta niin pitkältä ajalta kuin tiedot on olemassa.

Sivu 9: Riskit

Riskit-sivulla esityksen laatija esittelee Helsingin kaupungin riskienhallinnan menetelmäkuvausten (valmistuu loppuvuodesta 2011) mukaisesti tunnistetut ja arvioidut, 1-5 oleellisinta riskiä sekä kertoo niiden hallintakeinoista. Sivun malli tarkentuu menetelmäkuvausten valmistuttua.

Sivu 10: Muut taustaselvitykset

Muut taustaselvitykset -sivulla esityksen laatija esittelee investoinnista tehtyjen taustaselvitysten tärkeimmät havainnot ja lopputulemat. Sivulla tarvitsee esitellä ainoastaan tärkeimmät selvitykset, mutta kaikki selvitykset on kuitenkin syytä toimittaa liitteenä investointiesityksen liitteenä.



Investointiesityspohj
a.ppt