

Opinnäytetyö (YAMK)

Insinööri (ylempi AMK), rakentaminen

2024

Valtteri Laine

Pirkanmaan hyvinvointialueen rakennuttamisprosessi vuokrakohteissa



Opinnäytetyö (YAMK) | Tiivistelmä

Turun ammattikorkeakoulu

Insinööri (ylempi AMK), rakentaminen

2024 | 62 sivua

Valtteri Laine

Pirkanmaan hyvinvointialueen rakennuttamisprosessi vuokrakohteissa

Suomessa astui vuoden 2023 alusta voimaan SOTE-uudistus, jossa vastuu sosiaali- ja terveydenhuollon ja pelastustoimen järjestämisestä siirtyi kunnilta ja kuntayhtymiltä 21 hyvinvointialueelle. Uudistus tehtiin varmistamaan yhdenvertaiset palvelut, kaventamaan hyvinvointi- ja terveyseroja ja hillitsemään kustannusten kasvua. Tämän opinnäytetyön tarkoituksena on tarkastella hyvinvointialueen rakennuttamisen prosessia vuokrakiinteistöihin tehtävissä muutoshankkeissa ja luoda yhtenäinen toimintatapa vuokrakiinteistöjen muutoshankkeisiin. Tutkimusmenetelmänä on laadullinen tutkimus ja siinä keskitytään pienempiin hankkeisiin.

Yksityisellä puolella tilojen vuokraaminen on jo vakiintunut tilojen hankintatapana ja malli tarjoaa myös julkiselle sektorille mahdollisuuden tilojen hankkimiseen ilman omaa investointia. Hyvinvointialueiden palveluverkot ovat suurien muutospaineiden alla demografisen kehityksen ja kaupungistumisen takia. Nämä seikat lisäävät myös kiinteistöhankkeiden määrää. Samaan aikaan investointimahdollisuudet ovat rajalliset, kun kasvavien kulujen kanssa tasapainoillaan.

Prosessikaaviolla rakennuttamisprosessi saadaan esitettyä eri tahoille selkeämmin. Toistettavissa oleva, vakioitu prosessi nostaa laatua ja selkeä prosessi toimii rakennuttamisen tukena tarkastuslistana, jotta tarvittavat asiat on muutosten yhteydessä huomioitu.

Asiasanat:

hankintalaki, hyvinvointialue, vuokramalli, rakennuttaminen

Master's Thesis | Abstract

Turku University of Applied Sciences

Degree programme

2024 | 62 pages

Valtteri Laine

The construction process in rental properties of The Wellbeing Services County of Pirkanmaa

In Finland, the SOTE reform came into force at the beginning of 2023, in which the responsibility for organizing social and health care and rescue operations was transferred from municipalities and municipal associations to 21 welfare regions. The reform was made to ensure equal services, to reduce differences in welfare and health, and to curb the growth of costs. The purpose of this thesis is to examine the process of building a well-being area in conversion projects for rental properties and to create a uniform operating method for conversion projects of rental properties. The research method is qualitative research and it focuses on smaller projects.

On the private side, renting premises is already established as a method of acquiring premises, and the model also offers the public sector the opportunity to acquire premises without own investment. The service networks of welfare regions are under great pressure to change due to demographic development and urbanization. These factors also increase the number of real estate projects. At the same time, the investment opportunities are limited when balancing the growing expenses.

With a process diagram, the construction process can be presented more clearly to different parties. A repeatable, standardized process increases quality, and a clear process serves as a checklist to support construction, so that the necessary issues are taken into account in connection with changes.

Keywords:

procurement law, welfare area, rental model, construction

Sisältö

1 Johdanto	7
1.1 Työn tausta	7
1.2 Tavoitteet ja rajaukset	8
1.3 Tutkimusmenetelmät	9
2 Rakennushankkeen osapuolet ja kulku	11
2.1 Osapuolet	11
2.1.1 Rakennuttaja	12
2.1.2 Suunnittelijat	12
2.1.3 Käyttäjät	14
2.1.4 Toteuttajat ja toimittajat	15
2.1.5 Viranomaiset	16
2.2 Rakennushankkeen kulku	16
2.2.1 Tarveselvitys	17
2.2.2 Hankesuunnittelu	18
2.2.3 Suunnitteluvaihe	20
2.2.4 Rakentamisen valmistelu ja rakentaminen	21
3 Julkinen rakentaminen	24
3.1 Hankintayksiköt	24
3.2 Hankintalaki ja julkiset rakennushankkeet	25
3.2.1 Pilkkomiskielto	27
3.3 Vuokramalli julkisen hankkeen toteutusmuotona	28
3.3.1 Perusperiaatteet	29
3.3.2 Julkinen hankintalaki vuokramallissa	31
4 Toiminta vuokrakohteissa	33
4.1 Hyvinvointialueen toiminta vuokrakiinteistöissä	33
4.2 Toimitilaohjelma 2023–2025	35
4.3 Kuntien yhtiöittämisvelvoite sote-kiinteistöjen osalta	38

5 Prosessikuvaus vuokrakohteessa	39
5.1 Vuokrakohteiden muutostarpeiden ongelmat	39
5.2 Tilamuutokset ennen hyvinvointialueuudistusta	40
5.3 Vuokrakohteiden prosessikuvauksen tavoitteet	41
5.4 Hyvinvointialueen edustajat vuokrahankkeissa	41
5.5 Tietojenkeruu muutostarpeesta	43
5.6 Rakennuttamisyksikön tehtävät vuokrahankkeissa	45
5.7 Hankintalain tulkintaohje	47
5.8 Hankkeiden toteutusvaihtoehdot	48
6 Yhteenveto	50
6.1 Talouden haasteet	50
6.2 Tulevaisuus	51
Lähteet	53

Liitteet

Liite 1. Vuokrakohteiden tarkastuslista projektipäällikölle

Kuvat

Kuva 1. Peruseriaate toimitilajärjestelyistä uudistuksessa	8
Kuva 2. Rakennushankkeen osapuolet	11
Kuva 3. Suunnittelumuotojen sopimussuhteita	13
Kuva 4. Rakennushankkeen vaiheet	17
Kuva 5. Kustannusten määräytyminen	19
Kuva 6. Rakennushankkeen urakkamuotoja	21
Kuva 7. Urakkahinnan maksuperusteet	22
Kuva 8. Tarjousten hankintatavat	23
Kuva 9. Esimerkki sopimussuhteista vuokrahankkeissa	29
Kuva 10. Esimerkki hankintaprosessista	30

Kuva 12. Rakennusten kuntoluokat ja niiden soveltaminen	36
---	----

Kuviot

Kuvio 1. Vuokrakiinteistöjen osuus huonealasta.	33
Kuvio 2. Perusperiaate tilamuutoksen alkupään prosessista ennen päätöksentekoa.	43
Kuvio 3. Vuokrakohteen osapuolet ja suhteet.	46
Kuvio 4. Vastaanoton ja toiminnan käynnistämisen yksinkertaistettu prosessi.	47

Taulukot

Taulukko 1. Hankintojen kynnysarvot	26
Taulukko 2. Toimitilat omistussuhteen mukaan	34

1 Johdanto

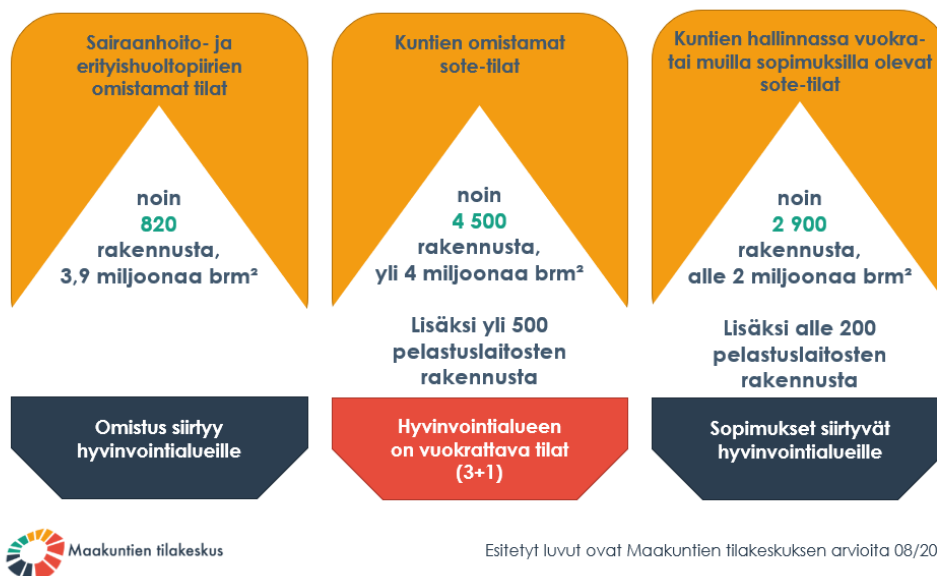
1.1 Työn tausta

Suomessa astui vuoden 2023 alusta voimaan SOTE-uudistus, jossa vastuu sosiaali- ja terveydenhuollon ja pelastustoimen järjestämisestä siirtyi kunnilta ja kuntayhtymiltä 21 hyvinvointialueelle ja ne muodostuivat pääosin maakuntajaon pohjalta. Poikkeuksena on Uudenmaan maakunta, joka jaettiin neljään hyvinvointialueeseen. Pirkanmaan alueella toiminnoista vastaa Pirkanmaan hyvinvointialue.

Hyvinvointialueuudistus oli yksi Suomen historian merkittävimmistä hallinnollisista uudistuksista. Uudistusta perusteltiin yhdenvertaisten palvelujen varmistamisella, hyvinvointi- ja terveyserojen kaventamisella ja kustannusten kasvun hillitsemisellä. Alueet ovat itsehallinnollisia alueita ja eikä alueilla ole ainakaan vielä verotusoikeutta, vaan niiden rahoitus perustuu valtion rahoitukseen. Rahoituksessa otetaan huomioon alueiden väliset erot palvelutarpeissa. Jokaisella hyvinvointialueella on aluevaltuusto, joka vastaa alueen toiminnasta ja taloudesta. Valtuutetut valitaan hyvinvointialueen aluevaaleissa. (Sosiaali- ja terveysministeriö 2023.)

SOTE-uudistuksen myötä kuntien omistuksessa olleet sosiaali- ja pelastustoimen, perusterveydenhuollon ja erikoissairaanhoidon käytössä olevat toimitilat siirtyvät 3+1 vuoden vuokrasopimuksella hyvinvointialueiden hallintaan siirtymäajaksi 1.1.2023 alkaen (Valtionvarainministeriö 2022). Tänä siirtymä kautena kunnilla ei ole toimitilojen yhtiöittämisvelvollisuutta (Kuntaliitto 2022). Sopimukset kuntien vuokraamien tai muilla sopimuksilla olleiden sote- ja pelastuslaitoksen tilojen osalta siirtyivät sellaisinaan ilman muutoksia hyvinvointialueille. Sairaanhoidon- ja erityishuoltopiirien omistamat tilat siirtyivät suoraan hyvinvointialueiden omistukseen (kuva 1). (Maakuntien Tilakeskus Oy 2023.)

Toimitilajärjestelyt sote-uudistuksessa



Kuva 1. Peruseriaate toimitilajärjestelyistä uudistuksessa (Maakuntien Tilakeskus 2021).

Tämä opinnäytetyö tehtiin Pirkanmaan hyvinvointialueelle, kiinteistönhallinta- ja toimitilapalvelut-yksikköön. Yksikkö tarjoaa rakennushanke- ja ylläpitopalveluita hyvinvointialueen yksiköihin. Rakennushankepalveluiden osalta yksikkö hoitaa hankkeen rakennuttamisen alusta aina mahdolliseen rakennuksen purkamiseen asti. Hyvinvointialueen edustajana tässä opinnäytetyössä on toiminut tilahallintajohtaja Ari Kulmala.

1.2 Tavoitteet ja rajaukset

Tämän opinnäytetyön tarkoituksena on tarkastella hyvinvointialueen rakennuttamisen sisäistä prosessia vuokrakiinteistöihin tehtävissä muutoshankkeissa. Tavoitteena on saada yhtenäinen toimintatapa vuokrakiinteistöihin tehtäviin muutoshankkeisiin, sopia vastuista prosessin eri vaiheissa sekä käytännöistä vuokralaisen tahtotilan saamiseksi tehtäviin muutoksiin. Selkeyden vuoksi työstä on rajattu ulkopuolelle rakennuttamisyksikön ja tilahallinnan ulkopuolinen prosessi, esimerkiksi

loppukäyttäjäyhteistyö. Työssä keskitytään erityisesti pienempiin, arviolta alle 1 miljoonan €:n hankkeisiin, joita on lukumääräisesti paljon. Prosessikaaviolla rakennuttamisprosessi saadaan esitettyä eri tahoille selkeämmin ja sisältöä laajemmin. Toistettavissa oleva, vakioitu prosessi nostaa laatua ja selkeä prosessi toimii rakennuttamisen tukena tarkastuslistana, jotta tarvittavat asiat on prosessin yhteydessä huomioitu. Prosessikaavio selkeyttää myös uusien työntekijöiden perehdyttämistä.

Tämän työn aiheeseen perehtyessä havaittiin, että juuri tästä aiheesta tehtyä lähdekirjallisuutta ei juuri löydy. Lähdeaineisto koostuu tutkimuksen laadinnan hetkellä voimassa olevaan lainsäädäntöön, rakennus- ja kiinteistöalan peruskirjallisuuteen ja käytäntöihin, jotka ovat muodostuneet niiden perusteella.

1.3 Tutkimusmenetelmät

Empiiriseen tutkimukseen kuuluu kaksi tutkimusmenetelmää, kvalitatiivinen ja kvantitatiivinen (Heikkilä 2008, 13). Tässä työssä tutkimusmenetelmänä on laadullinen (kvalitatiivinen) tutkimus. Kvalitatiivista tutkimusta käytetään menetelmäsuuntauksena ihmistieteissä ja tutkimus koostuu aiemmista tutkimuksista samaan aiheeseen liittyen sekä teoriasta, kokemusperäisistä havainnoista tutkimuskohteeseen liittyen, kirjallisista aineistoista ja tekijän omista pohdinnoista (Saaranen-Kauppinen & Puusniekka 2006).

Tarkoituksena on haastatteluin ja lähdekirjallisuuteen sekä lainsäädäntöön tutustuen luoda selkeä ja yhdenmukainen toimintapa, jolla vuokrakiinteistöissä olevat korjaus- ja muutostarpeet saadaan etenemään eri vuokranantajien kanssa. Työnantajan tulee kohdella työntekijöitä tasavertaisesti, joten muutostarpeiden toteuttaminen ei saisi olla liikaa vuokranantajan aktiivisuudesta tai taloudellisista resursseista kiinni.

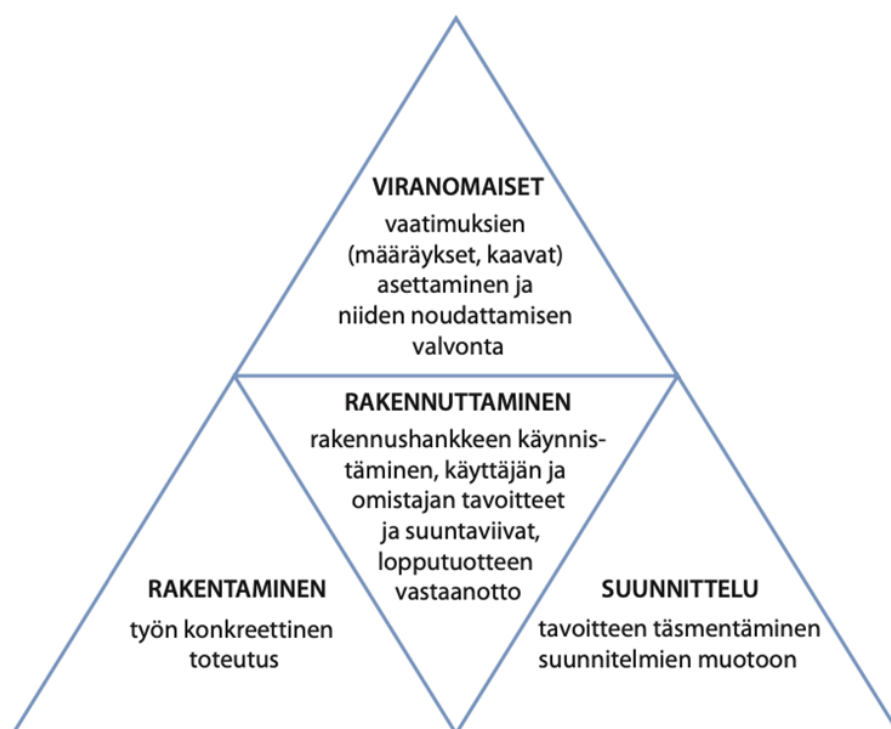
Opinnäytetyössä tutustutaan periaatetasolla aiheeseen liittyvään lähdeaineistoon, käydään läpi rakennushankeen kulku ja osapuolet sekä hankintalain soveltamista. Kirjallisuuden, haastattelujen ja yhteistyöpalavereiden pohjalta pyritään löytämään toiminnasta kehityskohteet

sekä luomaan yhtenäiset ja tasa-arvoiset käytännöt. Lisäksi työn yhteydessä luodaan ohjeistus rakennushankkeita johtaville henkilöille, miten tilamuutostarpeita hyvinvointialueella toteutetaan ja mitä asioita tulee huomioida.

2 Rakennushankkeen osapuolet ja kulku

2.1 Osapuolet

Rakennushankkeeseen kuuluu paljon osapuolia, jotka kaikki ovat vastuussa hankkeen onnistumisesta. Kuvassa 2 on esitetty osapuolet RT-kortiston mukaisesti.



Kuva 2. Rakennushankkeen osapuolet (RT 10-11222 2016).

Rakennushankkeeseen ryhtyvä on se taho, jolle rakentamiseen liittyvät luvat on myönnetty. Yleensä kyseessä on kiinteistön omistaja tai se, joka vuokraoikeuden kautta rakentamispaiikkaa hallitsee. Hankkeeseen ryhtyvällä on laissa määrättyjä vastuita ja hankkeen vaativuus huomioiden riittävät edellytykset prosessin läpivientiin. Hankkeeseen ryhtyvä vastaa organisoinnista ja se voi hoitaa tehtävät joko itse omilla resursseilla tai käyttää apuna ulkopuolisia rakennuttamispalveluja. Suunnittelun osalta rakennushankkeeseen ryhtyvän huolehdittava, että hankkeen vaativuus huomioiden mukana olevilla

suunnittelijoilla on riittävät pätevyysvaatimukset ja muutenkin hankkeessa mukana olevilla on riittävä asiantuntemus ja ammattitaito. (RT 10-11222 2016.)

2.1.1 Rakennuttaja

Rakennuttaja-termi tulee alan sopimusasiakirjoista. Sillä tarkoitetaan luonnollista tai juridista henkilöä, joka viime kädessä vastaanottaa työn tuloksen ja jonka lukuun työ tehdään. Rakennuttaja voi olla lisäksi lainsäädännössä tarkoitettu rakennushankkeeseen ryhtyvä, mikäli se omistaa rakennuspaikan. Rakennuttaja on suunnittelun osalta se osapuoli, joka hankkii hankkeen toteutuksen vaatimat suunnitelmat sekä rahoituksen. Rakennuttaja vastaa myös kokonaisuuden organisoinnista, viranomaislupien hankinnasta sekä suunnittelun ja rakentamisen järjestämisestä, ohjauksesta sekä valvonnasta. (RT 10-11222 2016.)

2.1.2 Suunnittelijat

Suunnittelijat muodostavat suunnitteluryhmän, jossa on hankkeen luonteesta riippuen edustettuna riittävä määrä eri alojen asiantuntijoita. Korjaushankkeessa toimenkuvaan kuuluu riittävien lähtötietojen selvittäminen. Tehtävät on jaettu vaativuusluokkiin maankäyttö- ja rakennuslain (MRL 120.d §) mukaisesti. Näistä on annettu myös ympäristöministeriön ohje YM1/601/2015. Vaativuusluokkia ovat:

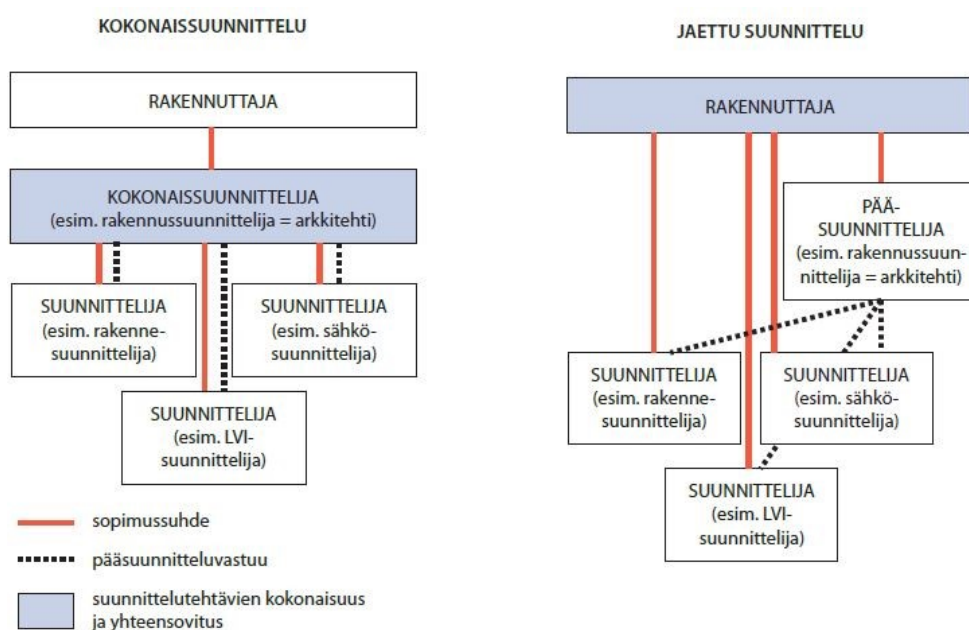
- poikkeuksellisen vaativa suunnittelutehtävä
- vaativa suunnittelutehtävä
- tavanomainen suunnittelutehtävä
- vähäinen suunnittelutehtävä.

1.1.2025 voimaan tulevan uuden rakennuslain asetusluonnoksessa on uusi vaativuusluokka: erittäin vaativa. Lisäksi rakentamislaisissa on säädetty uusi vaatimus siitä, että suunnittelutehtävissä toimiminen edellyttää toimielimen myöntämää todistusta pätevyydestä. Annettavalla säädöksellä mahdollistetaan

yhtenäiset tulkinnat rakennusvalvonnoissa. Koulutusvaatimuksia koskevilla säännöksillä mahdollistetaan toimielimille yhdenmukainen soveltaminen niiden myöntäessä todistuksia pätevyyksistä. (Ympäristöministeriö 2024a.)

Pääsuunnittelijalla on suuri rooli ja se huolehtii kokonaisuudesta ja laadusta suunnitteluun liittyen. Hänen on hankkeen aikana huolehdittava, että suunnitelmat muodostavat kokonaisuuden tavalla, joka täyttää säädökset ja määräykset sekä hyvän rakentamistavan vaatimukset. Pääsuunnittelija vastaa eri suunnittelualojen, kuten rakenne-, rakennus-, ja taloteknisen suunnittelun yhteensovituksesta. (RT 10-11222 2016.)

Erilaisia tapoja hankkia suunnittelua nimitetään suunnittelumuodoiksi. Hankintatapa määrittelee organisoinnin ja vastuusuhteet suunnittelun osalta. Kokonaissuunnittelussa kokonaissuunnittelijan ja rakennuttajan välille solmitaan ainoastaan yksi suunnittelusopimus. Kokonaissuunnittelija (kuva 3) ottaa itse vastuun koko suunnittelusta, riippumatta tehdäänkö se omalla henkilöstöllä vai hankitaanko eri alojen suunnittelijat erikseen. Kokonaissuunnittelija on sopimussuhteessa alisuunnittelijoihin ja johtaa näiden toimintaa. Yleensä kokonaissuunnittelija on myös pääsuunnittelija. Rakennuttajalla ei ole alisuunnittelijoihin perustuvaa suoraa ohjausvaltaa.



Kuva 3. Suunnittelumuotojen sopimussuhteita (RT 10-11223 2016).

Jaetussa suunnittelussa sopimukset tehdään suunnittelijan ja suunnittelun tilaajan välille jokaisen kanssa erikseen. Tilaaja jakaa suunnittelun erikoistumisen ja ammattialan mukaisesti osiin, ja kaikki osat valitaan ja kilpailutetaan erikseen. Tilaaja määrittelee hankkeen pääsuunnittelijan ja minkälaisia ovat alistussuhteet. Pääsuunnittelija vastaa suunnitelmien kokonaisuudesta, laadusta ja ristiriidattomuudesta.

Ositetussa suunnittelussa on saman suunnittelualan tehtäviä siirretty jonkin urakoitsijan vastuulle tai jaettu useamman suunnittelijan kesken. Esimerkiksi tuoteosakaupat, jossa toimittaja vastaa tuotteen toteutussuunnittelusta, ovat ositettua suunnittelua. Suunnittelualan vastaava erityissuunnittelija vastaa kokonaisuudesta. (RT 10-11223 2016.)

2.1.3 Käyttäjät

Käyttäjät ovat tiloja ja rakenteita hyödyntävät tahot. Rakennushankkeessa käyttäjän roolina on vaikuttaa, että tuloksena syntyvä tila vastaa lopputulokseltaan käyttötarkoitusta ja että se voidaan hallitusti käyttöönottaa. Tyypillisiä käyttäjäryhmiä ovat asiakas, henkilöstö- ja asukasryhmät. Pääasiallisen käyttötarkoituksen lisäksi rakennuksen toiminnan kannalta tärkeät tukitoiminnot, esimerkiksi kiinteistöhuoltohenkilöstö, katsotaan tilojen käyttäjäryhmäksi. Käyttäjillä on rakennushankkeessa omat edustajat, jotka osallistuvat työhön tiedottaen tiloihin kohdistuvista tarpeistaan ja tavoitteistaan rakennuttajaa. Käyttäjä voi olla sama tai eri taho kuin vuokralainen. (Junnonen & Kankainen 2020, 14–15.)

Hankkeen onnistumisen osalta erityisen tärkeitä käyttäjäryhmiä ovat tilaan tulevasta toiminnasta vastaava käyttäjä ja kiinteistönhoitoa suorittava taho. Ensiksi mainitun käyttäjätahon tehtäviin kuuluu vaikuttaa, että projektin tulemana valmistuma tila vastaa käyttötarkoituksen vaatimuksia ja käyttöönotto voidaan tehdä hallitusti. Kiinteistön ylläpidosta huolehtivan toimijan tehtävänä on vaikuttaa siihen, että kiinteistönhoidon vaatimukset otetaan huomioon. Lisäksi tulee huolehtia, että kiinteistönhoitohenkilöstöllä on mahdollisuus

perehtyä itse kiinteistön lisäksi sen talotekniikkaan jo ennen käyttöönottoa ja että rakennuksen käyttöä ja ylläpitoa voidaan tehdä hallitusti. (RT 10-11222 2016.)

2.1.4 Toteuttajat ja toimittajat

Rakennustyön toteuttajat ovat tahot, jotka vastaavat rakentamisen toteutuksesta. Toteutus voidaan tehdä rakennuttavan organisaation omana työnä tai ulkopuolelta hankittuna rakennusurakoitsijan tekemänä. Mikäli hanke teetään yhdellä urakoitsijalla, tätä kutsutaan pääurakoitsijaksi. Ulkopuolelta hankittava pääurakka voi sisältää myös aliurakoita, joiden suorittajat ovat sopimussuhteessa pääurakoitsijaan ja tämä on aliurakoitsijoiden tilaaja. (Junnonen & Kankainen 2020, 14–15.)

Yhteisen rakennustyömaan pääasiallista määräysvaltaa käyttävää työnantajaa kutsutaan päätoteuttajaksi. Termi on määritelty rakentamista koskevassa lainsäädännössä ja rakennuttajan on nimettävä sellainen yhteiselle rakennustyömaalle. Vastaava työnjohtaja on oltava rakennuslupaa edellyttävässä rakennustyössä. Päätoteuttajan tehtävää suorittavalla tulee olla soveltuva asiantuntemus ja pätevyys säädettyjen työturvallisuustehtävien hoitamiseen ja riittävät valtuudet suorittaa päätoteuttajalle säädetty velvoitteet. Lisäksi tulee ottaa huomioon rakennushankkeen ominaisuudet, olosuhteet ja muut rakennustyön turvallisuuteen vaikuttavat tekijät. (RT 10-11222 2016.)

Sivu-urakoitsija on osapuoli, joka suorittaa pääurakkaan kuulumatonta työtä ja joka on rakennuttajaan sopimussuhteessa. Aliurakoitsija on vastaavasti urakoitsijan toimeksiannosta työtä tekevä toinen urakoitsija, joka ei ole suorassa sopimussuhteessa rakennuttajaan. (RT 10-11222 2016.)

Materiaalitoimittajat ovat rakentamiseen tarvittavien tarvikkeiden ja materiaalien myyntiä harjoittavat yritykset. Materiaalihankintojen tekijä voi olla rakennuttaja tai urakoitsija. (Junnonen & Kankainen 2020, 14–15.)

2.1.5 Viranomaiset

Lisäksi rakennushankkeisiin liittyy erilaisia viranomaistahoja, joiden tehtävä on asettaa yhteiskunnallisia vaatimuksia hankkeelle sekä asettaa erilaisia vaatimuksia turvallisuudelle ja terveellisyydelle. Viranomaiset myös valvovat hankkeen toteutuksen lain- ja asetustenmukaisuutta. (Junnonen & Kankainen 2020, 14–15.)

Rakennusvalvontaviranomainen valvoo rakennussuoritusta yleisen edun kannalta. Lisäksi viranomainen huolehtii, että suorituksessa noudatetaan lakia, säädöksiä ja määräyksiä. Pääosin valvonta kohdistuu hankkeen toteuttamisesta vastuullisten määrättyjen tehtävien täyttämisestä ja velvollisuuksista.

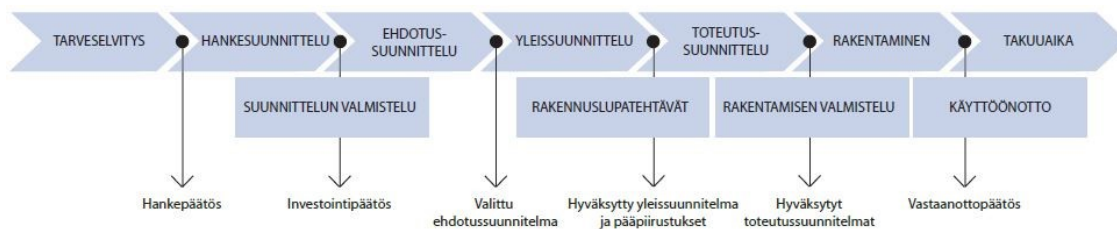
Rakennusvalvontaan sisältyvät:

- nimettyjen osapuolten kelpoisuuden valvonta
- suunnitelmien ennakkokatselmukset
- rakennuspaikalla pidetyt katselmukset ja tarkastukset.

Rakennuttajan oman valvonnan taso ja hankkeen luonne vaikuttavat myös viranomaisvalvonnan laajuuteen ja laatuun. Rakennusvalvontaviranomaisen lisäksi myös terveys-, palo- ympäristösuojelu- ja työsuojeluviranomaiset osallistuvat omaan vastuualueeseensa liittyvään valvontaan. (RT 10-11222, 2016.)

2.2 Rakennushankkeen kulku

Rakennushankkeen tarkoituksena on käyttäjän muuttuneesta tilantarpeesta johtuvan tarpeen tyydyttäminen. Kuvassa 4 on esitetty peruseriaate hankkeen kulusta. Julkisyhteisön tarpeisiin vaikuttaa muun muassa lainsäädäntö ja toimijalle asetetut yhteiskunnalliset velvoitteet.



Kuva 4. Rakennushankkeen vaiheet (RT 10-11256, 2017).

Rakennushankkeen katsotaan käynnistyvän, kun päätetään rakentaa uusi tai korjata vanha tila. Hankkeen hallinnan ohjaamiseksi se jaetaan osiin. Kaikkia suunnitteluvaiheita ei välttämättä tarvita, jos hankkeen vaikutukset on arvioitu vähäisiksi. Lisäksi eri vaiheita voidaan tarpeen vaatiessa myös yhdistää. (Junnonen & Kankainen 2020, 10–12.)

2.2.1 Tarveselvitys

Tarveselvitys alkaa rakennuksenomistajan tai käyttäjän tarpeesta. Tarpeen pohjalta laaditaan tilanhankinnan tarveselvitys. Analyysissä pyritään yleensä selvittämään vaihtoehdot mahdolliselle lisätilantarpeelle. Näitä voivat olla seuraavat:

- toiminnan tehostaminen
- tuotantotapojen kehittäminen
- alihankinnat.

Tarveselvitys kattaa alustavan selvityksen tilatarpeista ja niihin liittyvistä vaatimuksista sekä rakentamisen vaihtoehtoista taloudelliset ehdot huomioiden. Selvitykseen voidaan liittää myös tilaohjelma sekä alustava aikataulu.

Tarveselvityksen toteuttaminen riippuu myös siitä, omistaako selvityksen laatija tilansa vai ovatko käyttäjän edustaja sekä omistaja eri tahoja. Jälkimmäisessä vaihtoehdossa tarpeita selvitetään tarvittaessa erikseen. Rakennushanke syntyy, jos omistajan ja käyttäjäpuolen intressit yhtyvät.

Tarveselvityksen lopputulemana esitetään tarpeen ratkaisuvaihtoehdot, joita voivat olla:

- osto
- vuokraus
- korjaus- tai uudisrakentaminen.

Toteutustavan valinnalla on merkittävä vaikutus ekologisiin vaikutuksiin. Nyrkkisääntönä voidaan sanoa, että mitä enemmän vanhaa rakennuskantaa hyödynnetään, sitä parempi ympäristön kannalta. Tarveselvityksen pohjalta päätetään rakennushakkeeseen ryhtymisestä tai vaihtoehtoisesta toimintatavasta. Mikäli rakennushankkeeseen päätetään ryhtyä, tarveselvitys toimii suunnitteluohjeistuksena sekä puitteena jatkotoimenpiteille. (Junnonen & Kankainen 2020, 18–21.)

2.2.2 Hankesuunnittelu

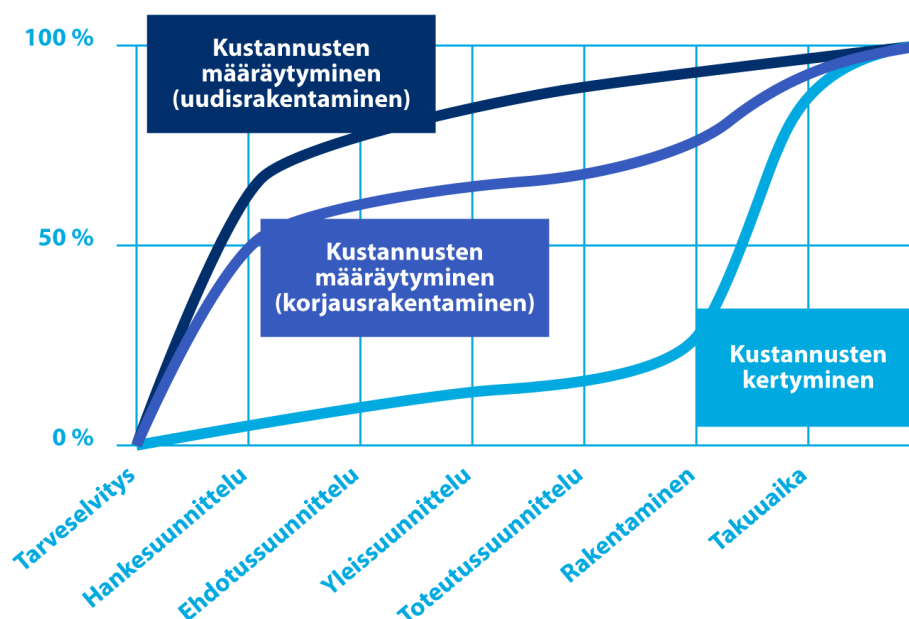
Hankesuunnitteluvaiheessa asetetaan hankkeen laajuutta, laatua, kustannusrakennetta, aikataulua sekä myöhempää ylläpitoa koskevat tavoitteet sekä päätetään toteutustapa ja rakentamisen paikka. Toisin sanoen tarveselvitykseen kirjatut tavoitteet viedään eteenpäin rakennussuunnittelulle asetettavaksi tavoitteiksi.

Hankesuunnitteluun osallistuu ainakin omistaja ja käyttäjä, rakennuttaja sekä suunnittelijat. Rakennuttajan rooli on tässä vaiheessa toimia asiantuntijana sisällön, läpiviennin ja rakennustoiminnan suhteen. Suunnittelijoiden tehtävänä on koota ja työstää vaadittavat lähtötiedot rakennussuunnittelun pohjaksi. Arkkitehti laatii tässä yhteydessä tilaohjelman, johon luetteloidaan kaikki tilat, jotka kuuluvat hankkeen kokonaisuuteen. Tilaohjelmaa varten vaaditaan tarkka selvitys tulevasta toiminnasta, jotta osataan huomioida aputoimintojen vaatimukset (kiinteistönhoito-, neuvottelu- yms. tilat). Tilaohjelman yhteydessä huomioidaan myös muita toiminnan vaatimuksia, kuten:

- tilan korkeus

- äänitekniset asiat
- valaistus
- sisäilma
- pintarakenteiden ominaisuudet
- kaluste- ja varustetaso.

Myös rakennuspaikasta tehdään tarvittavat selvitykset. Toiminnallisessa selvityksessä selvitetään tontin ominaisuudet (koko, muoto, liikenneyhteydet), teknisessä selvityksessä maaperään ja LVIS-liittymiin liittyvät asiat sekä kaavaselvityksessä rakennuspaikkaan liittyvät juridiset asiat (rakennusoikeus, rasitukset, kaavamääräykset yms). Lopputuloksen onnistumisen kannalta sekä myös kustannusten kertymisen kannalta tarveselvitys- ja hankesuunnitteluvaiheella on keskeinen rooli (kuva 5).



Kuva 5. Kustannusten määräytyminen (Ympäristöministeriö 2024b).

Tilaohjelman ja rakennuspaikkaselvitysten pohjalta hankkeelle tehdään tavoitehinta, joka toimii puitteena hankkeelle. Hankesuunnitelman tuloksena tilaajalla tulisi olla tarvittavat tiedot investointipäätöstä varten. (Junnonen & Kankainen 2020, 24–27.)

2.2.3 Suunnitteluvaihe

Suunnitteluvaiheessa tavoitteena on toisaalta saada sopivat ratkaisut sekä rakennushankkeeseen ryhtyvän näkökulmasta että käyttäjän toimintaan ja siinä tapahtuviin muutoksiin. Tavoitteet suunnittelulle asettaa tilaaja. Suunnittelun valmistelussa hankkeeseen kiinnitetään tarvittavat suunnittelualat, järjestetään mahdolliset kilpailutukset, käsitellään tarjoukset ja tehdään sopimukset. Suunnittelun palkkiomuotoja ovat tyypillisesti kokonaispalkkio, yksikköpalkkio, aikapalkkiot, tavoitepalkkio tai näiden yhdistelmät. (Junnonen & Kankainen 2020, 43–49.)

Varsinainen suunnitteluvaihe jaetaan kolmeen vaiheeseen:

- ehdotussuunnittelu
- yleissuunnittelu
- toteutussuunnittelu.

Ehdotussuunnittelussa tavoitteena on tuottaa yleisratkaisu hankkeelle asetettujen tavoitteiden pohjalta. Vaiheessa tuotetaan tarvittava ja riittävä määrä vaihtoehtoisia yleisratkaisuja. Vaihtoehdot tehdään tarkkuudella, jolla niiden toimintoja, kustannuksia ja soveltuvuutta on mahdollista verrata ja arvioida. Lopputulemana esitetyistä vaihtoehtoista valitaan jokin ratkaisu jatkosuunnittelun pohjaksi.

Yleissuunnittelussa edellisen vaiheen ratkaisua täsmennetään siten, että lopputuloksena on toteutuskelpoinen yleissuunnitelma. Yleissuunnitelmat muodostavat pohjan mahdollista rakennuslupaa varten tarvittavien asiakirjojen suhteen ja vaihe päättyy lupa-asiakirjojen valmistumiseen.

Toteutussuunnittelussa edellisen vaiheen suunnitelma jalostetaan edelleen hankinnan ja toteutuksen vaatimiksi mitoitetuiksi suunnitelmiksi. Suunnitelmat tarkennetaan sellaiselle tasolle, että halutut määrät, työtavat ja laatutasot saavutetaan.

Lisäksi suunnitelmia voidaan tarkentaa rakentamisen aikana. Tämä korostuu etenkin korjaushankkeissa, joissa voi tulla eteen asioita, jotka vaikuttavat huomattavastikin hankkeen aikatauluun ja kustannuksiin. (Junnonen & Kankainen 2020, 53–55.)

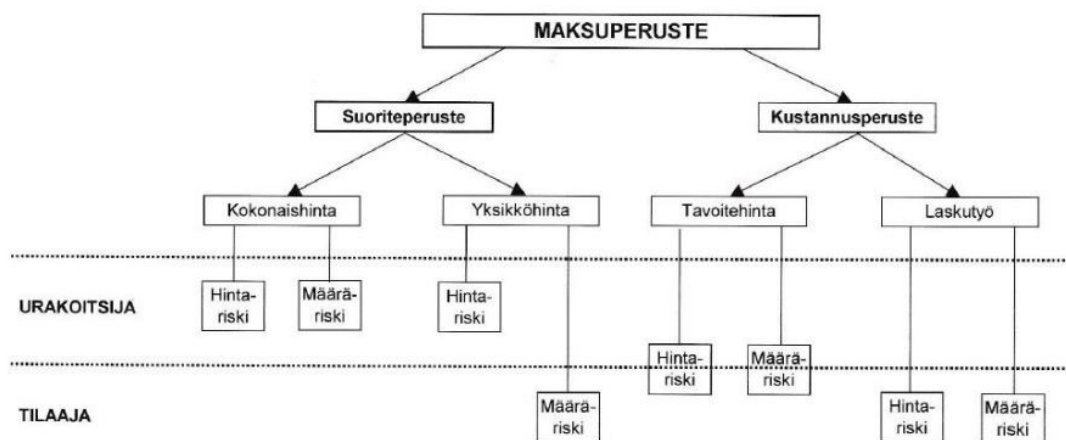
2.2.4 Rakentamisen valmistelu ja rakentaminen

Rakentamisen valmisteluvaiheessa varsinaiselle toteutukselle hankitaan tekijät ja laaditaan sopimukset. Urakkamuodon valintaan vaikuttaa muun muassa urakoitsijan suoritusvelvollisuuden toivottu laajuus, urakoitsijalle maksettavan korvauksen maksuperuste, tarjousten hankitapa sekä tarjouspyynnössä olevien suunnitelma-asiakirjojen valmiusaste. Kuvassa 6 on esitetty yleisimmät rakennushankkeiden toteutusmuodot. (Junnonen & Kankainen 2020, 61.)

	URAKKAMUOTO	SOPIMUKSEN SUUNNITELMAT	VASTUU SUUNNITELMISTA	PÄÄTÖKSET ALIURAKOISTA
SUUNNITTELE JA RAKENNA -MUODOT	SR-urakka	Hanke- tai ehdotus-suunnitelma	Toteuttaja	Toteuttaja
	Teknisten ratkaisujen urakka	Ehdotus- tai yleis-suunnitelma	Vastuu siirtyy toteuttajalle	Toteuttaja
PÄÄURAKKAMUODOT	Kokonais-urakka	Yleis- tai toteutus-suunnitelma	Rakennuttaja	Toteuttaja
	Jaettu urakka	Yleis- tai toteutus-suunnitelma	Rakennuttaja	Toteuttaja
PROJEKTINJOHTO-MUODOT	PJ-urakka	Päätetään hankkeen mukaan	Rakennuttaja tai vastuu siirtyy	Rakennuttaja
	PJ-palvelu	Hanke- tai ehdotus-suunnitelma	Rakennuttaja	Rakennuttaja
	PJ-rakennuttaminen	Yleis- tai toteutus-suunnitelma	Rakennuttaja	Rakennuttaja
YHTEISVASTUU-MUODOT	Hanke-kumppanuus	Päätetään hankkeen mukaan	Yhteinen vastuu	Päätetään yhdessä
	Projekti-allianssi	Hanke-suunnitelma	Yhteinen vastuu	Päätetään yhdessä
ELINKAARIVASTUU-MUODOT	Elinkaari-urakka (PPP)	Ehdotus-suunnitelma	Toteuttaja	Toteuttaja

Kuva 6. Rakennushankkeen urakkamuotoja (RT 10-11223 2016).

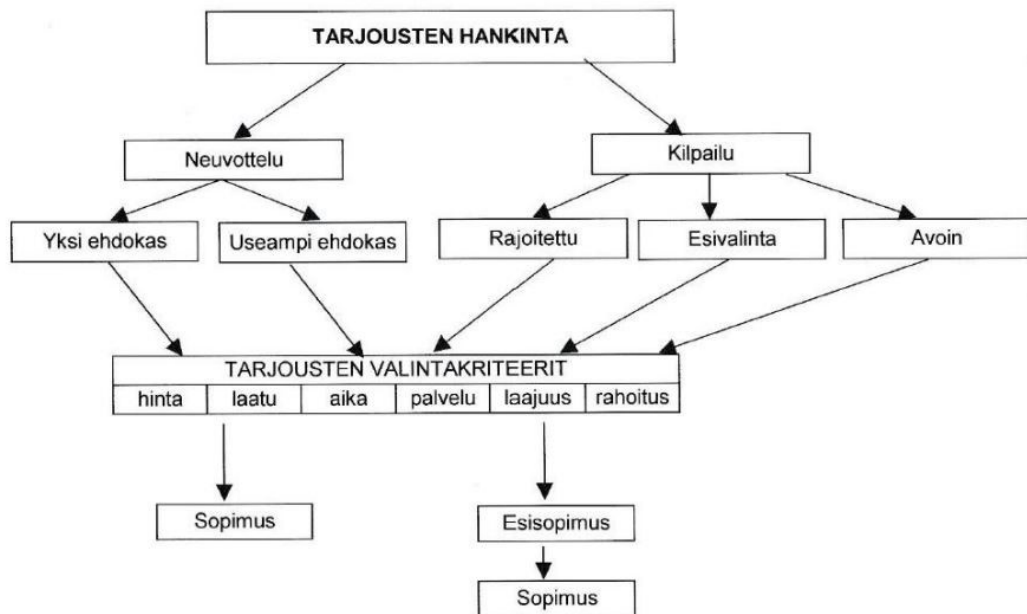
Urakkamuodosta riippumatta toteutus voidaan tehdä eri maksuperusteella. Maksuperusteen valinta on päätöksentekoa liittyen urakkamuodon valintaan ja vaihtoehtoina on joko suoritusperusteinen tai kustannusperusteinen (kuva 7). Suoriteperusteisissa urakoitsijan korvaus määritetään työn kokonaissuorituksen tai suoritusyksikköjen lukumäärän mukaisesti. Sen sijaan kustannusperusteisissa tavoissa korvaus suoritetaan työ- ja hankintakustannusten todellisen kertymän mukaisesti. (Junnonen & Kankainen 2020, 61–62.)



Kuva 7. Urakkahinnan maksuperusteet (Peltonen & Kiiras 1998).

Tarjousten hankintatavan tulee olla hankkeen vaiheeseen, asiakirjoihin, kilpailutilanteeseen sopiva ja julkisissa hankinnoissa hankintalain mukainen. Kansallisen kynnysarvon ylittävissä, mutta EU-kynnysarvon alittavissa rakennusurakoissa hankintayksikkö ei ole sidottu mihinkään tiettyyn hankintamenettelyyn, vaan se saa itse määritellä sen. (Pohjonen M. 2017, 29.)

Tarjoukset hankitaan neuvottelun tai kilpailun kautta. Yksityinen toimija voi toimia vapaammin kuin julkinen taho. Kuvassa 8 on esitetty tarjousten hankintatapojen peruseriaatteet, lisäksi neuvottelu- ja kilpailutapaa voidaan yhdistellä esimerkiksi kilpailuttamalla neuvottelukumppani jatkosuunnittelua varten. Urakkasopimus syntyy hyväksytystä tarjouksesta. (Junnonen & Kankainen 2020, 64–80.)



Kuva 8. Tarjousten hankintatavat (Junnonen & Kankainen 2020).

Rakentamisvaiheessa työn toteuttajan pääsuoritusvelvollisuutena on tehdä sopimusten mukainen suoritus sovitussa aikataulussa ja luovuttaa työ tilaajalle. Toteutusvaihe päättyy vastaanottotarkastukseen, jonka jälkeen toteuttajan suoritusvelvollisuus päättyy takuutöitä lukuun ottamatta ja kiinteistö voidaan ottaa käyttöön. Takuutöiden ja takuun laajuus vaihtelee merkittävästi hankkeen toteutusmuodon ja laajuuden mukaan. (Junnonen & Kankainen 2020, 92–121.)

3 Julkinen rakentaminen

3.1 Hankintayksiköt

Julkista hankintalakia sovelletaan julkisten hankintayksiköiden hankintoihin.

Nämä yksiköt on määritelty erikseen laissa ja niitä ovat:

1. Valtion, hyvinvointialueiden, hyvinvointiyhtymien, kuntien ja kuntayhtymien viranomaiset
2. evankelis-luterilainen kirkko ja ortodoksinen kirkko sekä niiden seurakunnat ja muut viranomaiset
3. valtion liikelaitokset
4. julkisoikeudelliset laitokset
5. mikä tahansa hankinnan tekijä silloin, kun se on saanut hankinnan tekemistä varten tukea yli puolet hankinnan arvosta 1–4 kohdassa tarkoitetulta hankintayksiköltä. (Julkisten hankintojen neuvontayksikkö 2024a.)

Kohdan 4 julkisoikeudellisella laitoksella tarkoitetaan oikeushenkilöä, joilla ei ole teollista tai kaupallista luonnetta, ja joka palvelee yleisen edun mukaisia tarpeita. Lisäksi:

1. Toimintaa rahoittaa pääasiallisesti 1–4 kohdassa tarkoitettu hankintayksikkö.
2. Toimijan johto on 1–4 kohdassa tarkoitetun hankintayksikön valvonnan alainen.
3. Toimijan hallinto-, johto- tai valvontaelimen jäsenistä 1–4 kohdassa tarkoitettu hankintayksikkö nimeää yli puolet. (Julkisten hankintojen neuvontayksikkö 2024a.)

Julkisoikeudelliset laitokset voivat olla esimerkiksi osakeyhtiöitä, yhdistyksiä tai säätiöitä, joiden toiminta on muodollisesti valtiosta tai muusta toimijasta irrallista. Ratkaisevaa on, että jokin hankintayksikkö käyttää määräysvaltaa valvonnan tai rahoituksen suhteen.

Teollisen tai kaupallisen luonteen arvioinnissa oikeuskäytännössä on merkitykselliseksi katsottu tehtävien kuuluminen julkisen viranomaisen tehtäviin, toimiminen kilpailussa ympäristössä sekä voiton tavoittelu ja laitoksen taloudellisen riskin vastuu. Julkisoikeudellinen laitos voi tehdä yleisen edun mukaisien tehtävien lisäksi myös muita tehtäviä. Kuitenkin myös kaupallisen toiminnan piiriin kuuluvat hankinnat on tehtävä hankintalainsäädännön periaatteita noudattaen. Eli tältä osin ei ole merkitystä, onko laitoksen pääasiallinen tehtävä yleisen edun mukaisten tarpeiden täyttäminen vai vähämerkityksellinen osa laitoksen tehtävistä. Julkisoikeudellisena laitoksena ei kuitenkaan pidetä laitosta, joka toimii normaaleissa markkinatilanteissa, pyrkii tekemään voittoa ja vastaa tappioista, joita toiminnan harjoittamisesta mahdollisesti aiheutuu. Yleisen edun mukaiseksi toiminnaksi katsotaan esimerkiksi teollisen tai kaupallisen toiminnan kehittäminen (muun muassa kuntien elinkeinoyhtiöt), välttämättömien tehtävien hoitaminen ympäristönsuojelun ja kansanterveyden osalta sekä erityistä luottamuksellisuutta ja salassapitoa edellyttämien tehtävien tekeminen liittyen valtion institutionaaliseen toimintaan. (Julkisten hankintojen neuvontayksikkö 2024a.)

3.2 Hankintalaki ja julkiset rakennushankkeet

Hankintalakia sovelletaan tavara- ja palveluhankintoihin sekä rakennusurakoihin. Hankinnan ennakoitu kokonaisarvo määrittelee sovellettavan kynnsarvon (taulukko 1). Ennakoitu kokonaisarvo lasketaan määrittelemällä hankinnan suurin mahdollinen arvo, jossa huomioidaan koko sopimuskausi, tavarat, palvelut, rakennustyöt ja optiokaudet. (Pohjonen M. 2017, 15.)

Taulukko 1. Hankintojen kynnysarvot (Työ- ja elinkeinoministeriö 2024).

Hankintalaji	Kansallinen kynnysarvo €	EU kynnysarvo €
Tavara- ja palveluhankinta	60 000	221 000
Rakennusurakat	150 000	5 538 000
Suunnittelukilpailut	60 000	221 000

Kansallisen kynnysarvon alittaviin hankintoihin ei sovelleta hankintalakia. Näitä hankintoja kutsutaan pienhankinnoiksi ja niistä ei ole muutoksenhakumahdollisuutta markkinaoikeuteen. Pienhankinnoistakin voi kuitenkin tehdä hankintaoikeuspyynnön suoraan hankintayksikölle itselleen (Pohjonen M. 2017, 18). Pienhankintojakaan ei voi kuitenkaan tehdä miten tahansa ja ne tulee kilpailuttaa. Pienhankintaa tehdessä tulee muistaa periaatteet avoimuudesta ja tasapuolisesta kohtelusta. Käytännössä pienhankinnat kilpailutetaan hankintayksikön omien hankintaohjeiden, toimintasääntöjen ja määräysten mukaisesti. Hankintayksiköt, kuten hyvinvointialueet, julkaisevat usein omia hankintaohjeistuksia verkkosivuillaan. Tällä varmistetaan, että hankintayksikön käyttämät periaatteet ovat myös potentiaalisten tarjoajien saatavilla ja tiedossa. (Julkisten hankintojen neuvontayksikkö 2024b.)

Hankintamenettelyn tulee olla avoin, tasapuolinen ja syrjimätön. Käytetty hankintamenettely tulee kuvata hankintailmoituksessa tai tarjouspyynnössä. Kansallisen kynnysarvon ylittävissä hankinnoissa hankintayksikkö voi määritellä käyttämänsä menettelyn itse, kunhan aiemmin mainitut edellytykset täyttyvät. (Pohjonen M. 2017, 29.)

Juridisesti EU-kynnysarvoilla ja kansallisilla kynnysarvoilla on eroja. EU-kynnysarvot pohjautuvat GPA-sopimukseen ja asetukseen, jonka komissio on antanut. Kansalliset kynnysarvot pohjautuvat taas kansalliseen lainsäädäntöön.

EU-kynnysarvoja tarkistetaan kahden vuoden välein, viimeksi vuoden 2024 alusta lähtien. Kansallisia kynnysarvoja muutetaan ainoastaan tekemällä muutoksia kansalliseen lainsäädäntöön. (Julkisten hankintojen neuvontayksikkö 2024c.)

3.2.1 Pilkkomiskielto

Hankintaa ei saa pilkkoa osiin hankintalain soveltamisen välttämiseksi, vaan osiin jakamisen tulee perustua hankintayksikön toteen näyttämiin, todellisiin taloudellisiin ja teknisiin asioihin (Pohjonen M. 2017, 15). Hankinnan perusteltu, sallittu jakaminen tulee kuitenkin erottaa lainvastaisesta pilkkomisesta. Pilkkomiskielto ei estä hankinnan osiin jakamista, mikäli jokainen erillinen hankinta toteutetaan hankintalain menettelysäännösten mukaisella tavalla. Laajankin hankinnan osiin jakaminen voi olla perusteltua, jotta hankinnasta aiheutuvaa taloudellista tai teknistä riskiä saadaan jaettua tai kilpailuolosuhteet saadaan paremmin huomioitua. Jotta kilpailutuksiin saadaan riittävästi tarjoajia ja jotta mahdollistetaan myös pienten ja keskisuurten yritysten mahdollisuus osallistua tarjouskilpailuihin, on erityisesti yhteishankinnoissa pohdittava osatarjousten mahdollistamista. Hankintalaki jopa kannustaa tällaiseen menettelyyn ja asiasta on säädetty tarkemmin hankintalain 75. § (seitsemäskymmenesviides pykälä). (Julkisten hankintojen neuvontayksikkö 2024d.)

Näin voidaan todeta, että menettely ei ole pilkkomiskiellon vastainen, mikäli sen tarkoituksena ei ole lain velvoitteiden kiertäminen. Hankinnan voidaan vastaavasti katsoa olevan pilkkomiskiellon vastainen menettely, jos tehdään ilman hankintalain mukaista kilpailuttamista lyhyen ajan sisällä toistuvia samankaltaisten tavaroiden, palvelujen tai rakennustöiden hankintoja. Tällaiset hankinnat voidaan toteuttaa esimerkiksi puitejärjestelyin. (Julkisten hankintojen neuvontayksikkö 2024b.)

Viime aikoina julkisuudessa on Keravan kaupungin niin sanottu jumppakeppitapaus, jossa kaupunki hankki kokonaisuudessaan 108 382 euron

palveluhankinnan kahdessa osassa (59 952 € ja 48 430 €) ilman kilpailutusta suorahankintana. Keravan kaupunki perusteli selvityksessään, että hankinnat olivat toisistaan erillisiä kokonaisuuksia ja että hankinnassa oli kyse verkko-opiskelupalvelusta. Tällöin hankinnan kilpailutusraja olisi ollut koreampi. Kilpailu- ja kuluttajaviraston päätöksen mukaan keppijumppahankinnat muodostivat kuitenkin yhden hankintakokonaisuuden, joka näin ollen tulee kilpailuttaa. Lisäksi hankintapäätökset tehtiin yhtenä päivänä ja saman viranhaltijan toimesta peräkkäisillä hankintapäätöksillä. (YLE 2024a.)

3.3 Vuokramalli julkisen hankkeen toteutusmuotona

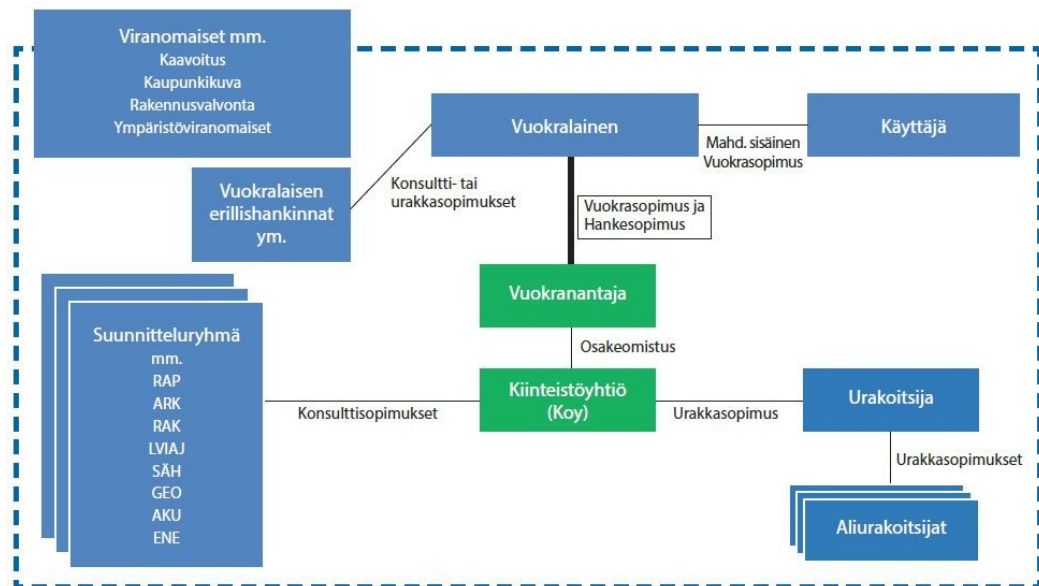
Vuokramalli tarjoaa julkiselle sektorille mahdollisuuden tilojen hankkimiseen ilman omaa investointia. Suuret muutosvoimat, demografinen kehitys ja kaupungistuminen ajavat kuntia ja hyvinvointialueita päivittämään palveluverkkoja, mikä lisää myös kiinteistöhankkeiden määrää. Samaan aikaan investointimahdollisuudet ovat rajalliset, kun kasvavien kulujen kanssa tasapainoillaan. Yksityisellä puolella vuokramalli on jo vakiintunut tilojen hankintatapana. (Rakli Ry 2024.)

Vuokramallin käyttö suhteutuu kiinteistötyyppiin. Mitä räätälöidympi tila tai kokonainen kiinteistö on kyseessä, sitä vaikeampaa sen käyttö on muussa tarkoituksessa. Kuitenkin esimerkiksi jopa sairaaloita voi vuokrata, kun vuokralainen sitoutuu pitkäaikaiseen vuokrasopimukseen ja sijainti luo edellytyksiä vaihtoehtoiseen käyttöön pitkällä aikavälillä. Hallinnolliset tilat ovat joustavampia, sillä ne voidaan helposti muokata uusiksi toimistotiloiksi. Kun yhteiskuntakiinteistön käyttäjinä on useampi palveluntuottaja, ulkopuolinen vuokranantaja selkeyttää hallinnointia toimimalla tasapuolisesti kaikkien hyödyksi. Tällainen perinteinen vuokrasuhde toimii esimerkiksi kauppakeskuksissa, joihin kaupungit ovat tuoneet kirjasto- ja nuorisopalveluja. (eQ 2022.)

3.3.1 Perusperiaatteet

Vuokramallissa vuokrattava kohde suunnitellaan ja rakennetaan vuokranantajan johdolla vuokralaisen käyttöön. Mallissa julkinen tai yksityinen vuokralainen tekee kohteen rakentamisesta tai korjaamisesta sopimuksen rakennuttajan tai kiinteistösijoittajan kanssa vuokralaisen kuvaamaan toiminnalliseen tarpeeseen. Vuokramallissa rakennuttaja eli vuokranantaja vastaa kohteen suunnittelusta sekä rakennuttamisesta ja tarjoaa toteutuksen vuokralaiselle niin sanotusti avaimet käteen -periaatteella (kuva 9). Vuokranantaja siis vastaa:

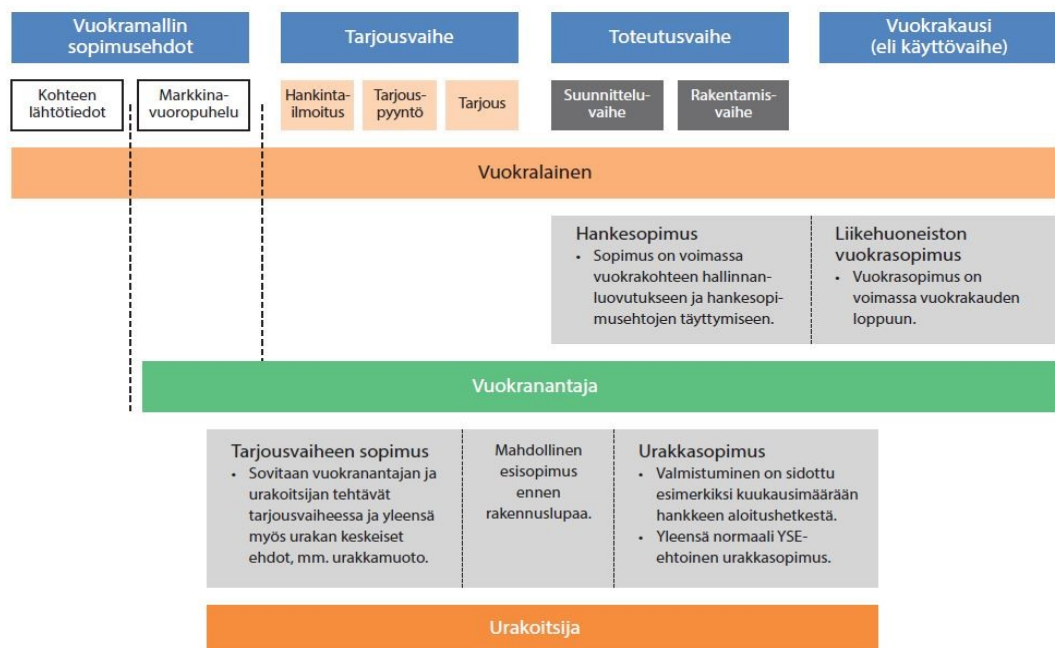
- tarvittaessa maan hankinnasta
- rakennuksen suunnittelusta
- rakentamisesta tai muuttamisesta vuokralaisen tarpeisiin
- rahoituksesta
- kiinteistön omistamisesta.



Kuva 9. Esimerkki sopimussuhteista vuokrahankkeissa (RT 103492 2024).

Suunnittelun ja rakentamisen edellyttämien lähtötietojen toimittaminen kuuluu vuokralaisen vastuulle rakennuksen vuokraamisesta laadittavien hanke- ja vuokrasopimuksien mukaisesti.

Vuokrahankkeen talouteen kuuluva perusperiaate on, että vuokranantaja vastaa investoinnista ja maksaa kaikki kustannukset siihen liittyen. Vuokran maksu alkaa, kun tilat ovat vuokralaisen käytössä, eli vuokralainen ei maksa rakentamisaikana vuokrakohteen rakentamisen kustannuksia. Vuokralaisen maksut alkavat tilojen käyttöönoton jälkeen, kun vuokranantaja perii pääomavuokraa vastikkeena vuokrakohteeseen sidotusta pääomasta (kuva 10). Lisäksi vuokralainen voi maksaa ylläpitovuokraa, joka sisältää vuokranantajan järjestämisvastuulle sovitut, vuokrasopimuksessa kiinteistön ylläpitoon liittyvät palvelut ja kustannukset. Vuokranantajalla on vahva intressi huolehtia, että suunnittelu- ja rakentamisvaihe ovat tehokkaita ja tilat valmistuvat sovitun aikataulun mukaisesti, koska se ei saa tuloja ennen vuokrakohteen valmistumista.



Kuva 10. Esimerkki hankintaprosessista (RT 103492 2024).

Vuokrasopimustyytit jaetaan Suomessa kolmeen eri päätyyppiin ylläpidon järjestämis- ja kustannusvastuun mukaan:

- Pääomavuokrasopimuksessa vuokralainen järjestää ylläpidon kustannuksellaan ja vastaa ylläpitokustannuksiin liittyvistä riskeistä.

- Jaetun vuokran vuokrasopimuksessa ylläpitoon liittyviä riskejä on jaettu vuokranantajan ja vuokralaisen kesken. Vuokra on jaettu pääoma- ja ylläpitoluokkaan. Vuokranantaja järjestää ylläpidon ja ylläpitoluokkaan perustuu todellisiin tai arvioituihin kustannuksiin.
- Kokonaisvuokrasopimuksessa ylläpitoon liittyvät riskit ovat pääosin vuokranantajalla. Ylläpitokustannukset hinnoitellaan kokonaisuudessaan osaksi kokonaisvuokraa, jolla korvataan vuokranantajalle tämän pääoma- ja ylläpitokustannukset. (RT 103492 2024.)

3.3.2 Julkinen hankintalaki vuokramallissa

Julkisten toimijoiden osalta hankintayksikön tulee arvioida, onko vuokrakohteen hankinta kilpailutettava hankintalain menettelysäännösten mukaisesti.

Tulkintaongelmia aiheuttaa erityisesti poikkeussäännös lain soveltamista koskien. Hankintalain 9. § (yhdeksäs pykälä) 1 momentin mukaan:

”Hankintalakia ei sovelleta maan, olemassa olevien rakennusten tai muun kiinteän omaisuuden hankintaan tai vuokraukseen millä tahansa rahoitusmuodolla taikka näihin liittyvien oikeuksien hankintaan”.

Poikkeussäännöksen lähtökohtana on siten, ettei vuokrakohteen hankintaan sovelleta hankintalakia. Tämänkaltaisiin sopimuksiin kuuluu muun muassa sellaisia maantieteellisten alueiden objektiiviseen vertailuun liittyviä haasteita, että niiden kilpailuttaminen hankintalain mukaisesti on katsottu epätarkoituksenmukaiseksi (Pohjonen M. 2017, 23). Mikäli kuitenkin kohteen vuokraukseen sisältyy hankintayksikön määrittämiä ja tilatavoitteita vastaavan rakennusurakan toteutus millä tahansa tavalla, voidaan vuokrakohteen hankinta tulkita hankintalain mukaisesti kilpailutettavaksi. Hankintalain ulkopuolella eivät myöskään ole kiinteän omaisuuden tai vuokraukseen liittyvien vakuutus- ja vastaavien palveluiden hankinta. Voidaankin todeta, että hankintayksikön eli vuokralaisen käyttämä ratkaiseva vaikutusvalta vuokrakohteen suunnittelussa ja toteutuksessa puoltaa hankinnan kilpailutusta hankintalain mukaisesti. Hankintalainsäädännön soveltamiskäytännössä on aika ajoin jouduttu arvioimaan, milloin kyseessä on kilpailutettava rakennusurakka ja milloin

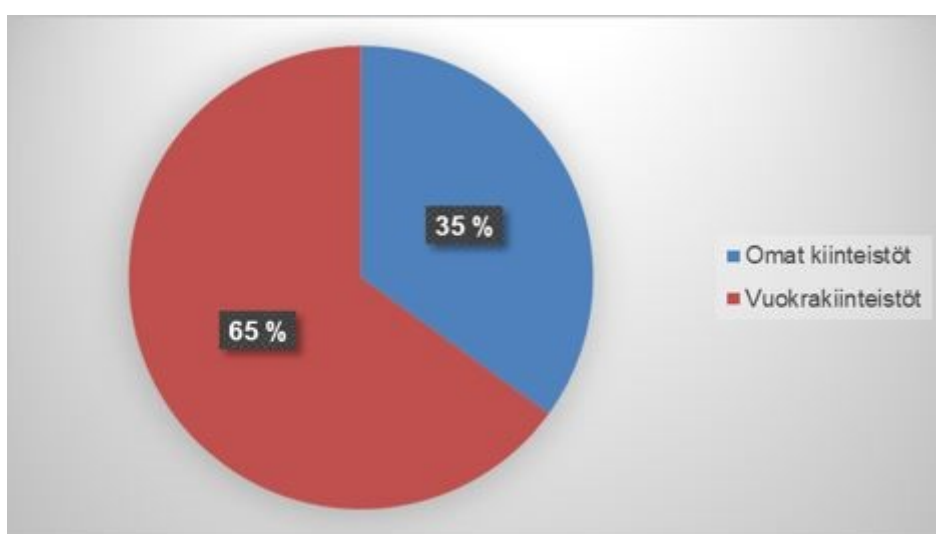
soveltamisalapoikkeuksen piirissä oleva jo rakennetun omaisuuden hankinta tai vuokraus (Julkisten hankintojen neuvontayksikkö 2022). Arvio tulee tehdä aina tapauskohtaisesti. (RT 103492 2024.)

Tilojen käyttötarkoituksen tulee olla muunneltava ja sellainen, että tilat voidaan tarvittaessa vuokrata muullekin kuin julkiselle vuokralaiselle, jotta hankintalakia ei tarvitse noudattaa. Markkinaoikeus on käsitellyt asiaa muun muassa päätöksissään MAO 182/03, 183/03 ja MAO 518/11 (Markkinaoikeus). Tärkeää on pohtia järjestelyn kokonaiskuva. Mikään yksittäinen asia ei ratkaise, tuleeko hankintalakia soveltaa vai ei. (Tampereen Kauppakamari 2022.)

4 Toiminta vuokrakohteissa

4.1 Hyvinvointialueen toiminta vuokrakiinteistöissä

Pirkanmaan hyvinvointialueella oli vuoden 2023 lopulla 748 kohteessa käytössä lähes miljoona neliötä toimitilaa. Tämä tekee noin 1,8 neliötä jokaista asukasta kohden. Kuviossa 1 on esitetty omistettujen ja vuokrakiinteistöjen osuudet huonealasta.



Kuvio 1. Vuokrakiinteistöjen osuus huonealasta.

Vuokratiloista kunnilta on vuokrattu 433 kohdetta ja niiden kustannukset hyvinvointialueelle ovat noin 81 miljoonaa euroa vuodessa. Vastaavasti muiden kuin kuntien omistamia kiinteistöjä on 227 kappaletta ja niiden kustannukset ovat noin 54 miljoonaa euroa. Näin ollen vuokrattujen toimitilojen huonealasta noin 58 % on kuntien omistamissa tiloissa. Taulukossa 2 on esitetty kustannusten jakautuminen kokonaisuudessaan omistettujen ja vuokrattujen kiinteistöjen kesken. (Pirkanmaan hyvinvointialue 2023.)

Taulukko 2. Toimitilat omistussuhteen mukaan (Pirkanmaan hyvinvointialue toimitilaohjelma 2023).

Omistaja	Rakennusten määrä kpl	Huoneala	Vuokrakustannukset / vuosi
Oma	87	336 tm2	65,5 M€
Vuokrattu	661	632 tm2	134,4 M€
Yhteensä	748	968 tm2	199,9 M€

Kuten aiemmasta taulukosta voidaan päätellä, vuokrakohteissa on huomattava kulu- ja säästöpotentiaali. Hyvinvointialueen hallintosääntö on ohjaava tekijä tilojen vuokrauksessa, kuten muussakin päätöksenteossa toimitiloihin liittyen. Lisäksi noudatetaan strategisia periaatteita. Tällä tarkoitetaan, millä ehdoilla ja millaisissa tilanteissa tiloja vuokrataan. Periaatteet ovat:

- Muun toimitilakannan tarjoamat tilankäyttömahdollisuudet selvitetään ennen uuden tilan vuokrauspäätöstä. Vuokrattaessa tiloja huomioidaan muun muassa toimitilan sijainti, käyttötarkoitus, koko, muunneltavuus, soveltuvuus eri käyttötarkoituksiin ja kunto.
- Ainoastaan palveluiden järjestämisen kannalta strategisesti keskeisiin kohteisiin tehdään pitkäkestoisia, yli 10 vuoden vuokrasopimuksia.
- Hyödynnetään mahdollisuutta tehdä liiketiloihin ominaisten ehtojen mukaiset vuokrasopimukset, kuten ostoskeskukset ja muut liiketoiminnan keskittymät.
- Erityisryhmien osalta tehdään yhteistyötä kuntien ja mahdollisten palveluntuottajien kanssa asumispalvelukohteiden vuokrauksen suhteen, valmistelut kuitenkin hyvinvointialueen vetämänä.
- Tilojen osalta, joihin toteutetaan pitkäkestoisia investointeja ja erikoistiloja on paljon, vuokrausta pyritään välttämään. Tämän tyyppisiä tiloja ovat muun muassa kampusalueiden sairaalatilat ja nämä tilat pidetään pääsääntöisesti hyvinvointialueen omistuksessa. (Pirkanmaan hyvinvointialue toimitilaohjelma 2023.)

4.2 Toimitilaohjelma 2023–2025

Pirkanmaan hyvinvointialueen kiinteistö- ja toimitilajohtamisen tavoitteet ja periaatteet kuvaillaan Toimitilaohjelmassa. Ohjelma koostuu operatiivisesta osasta, jossa linjataan toimintatavat ja suuntaviivat toimitila- ja kiinteistöjohtamisen keskeisien kysymyksien suhteen. Strateginen osa puolestaan vastaa, miten strategisia päämääriä huomioidaan kiinteistö- ja toimitilapalveluissa ja esimerkiksi, kuinka hyvinvointialueen arvot, missio ja visio ilmenevät tehdyissä toimitilaratkaisuissa. Kiinteistö- ja toimitilajohtamisen onnistumiseksi vaaditut kriittiset teemat on myös kuvailtu strategisessa osassa. Ohjelma koskee strategiakautta 2023–2025 ja se ei päivity ennen uutta kautta.

Kiinteistö- ja toimitilajohtamisen tavoitteena strategiakaudelle 2023–2025 on kolme eri kokonaisuutta. Ensimmäisenä on toimitilakustannusten madaltaminen ja tilankäytön tehostaminen nykyisessä toimitilakannassa. Toimitilojen yhteispinta-alan tulee laskea 20 % vertailukohdan ollessa vuosi 2023.

Tilatehokkuuden parantamista toteutetaan esimerkiksi:

- Palvelutuotannon ja hallinnon tiloja tiivistetään.
- Julkisen sektorin tilaohjelmaa hyödynnetään aktiivisesti. Tämän ohjelman myötä pyritään tehostamaan merkittävästi julkisen sektorin tilakustannuksia. Lisäksi haetaan ratkaisuja tilaomaisuuskysymyksiin valtion, hyvinvointialueiden ja kuntien välillä.
- Irtisanoa palvelutuotannolle tarpeettomat toimitilat.
- Irtaantua hyvinvointialueen omistamista kiinteistöistä ja toimitiloista, jotka ovat jääneet tarpeettomiksi.
- Valmistellaan ja toteutetaan toimenpideohjelma liittyen kiinteistöjen ja toimitilojen strategiseen luokitteluun, kun palveluiden verkoston suunnitelma on valmistunut. (Pirkanmaan hyvinvointialue toimitilaohjelma 2023.)

Toisena toimitilojen laatutason kohottaminen. Vuoden 2023 tasoon verrattuna kuntoluokka paranee 5 % käytössä olevien toimitilojen kohdalla. Kiinteistöjen kuntoluokitusta arvioidaan asteikolla 0–5. Mukana on yhdeksän tekniikan

erilaista osa-aluetta ja se perustuu RT-kortiston kuntoarviointiohjeisiin. Näiden eri osa-alueiden keskiarvon pohjalta saadaan kiinteistölle yksi kuntoluokitusarvo asteikolla 0–5. Kohdetta arvioidaan myös seitsemän tekstimuotoisen, laadullisen kysymyksen avulla tarkemmin. Näillä erillisillä arviointikysymyksillä selvitetään teknisiä ominaisuuksia, esteettömyyttä ja mahdollisia sisäilmaongelmia palvelutuotannon näkökulmasta. Toimitilojen kuntoluokkia selvitettiin tällä periaatteella vuoden 2023 aikana noin 800 vuokratulle ja omistetulle kohteelle kiinteistöhallinnan ja toimitilapalveluiden johdolla. Kuntoluokitusta sovelletaan kuvan 11 mukaisella tavalla. (Pirkanmaan hyvinvointialue toimitilaohjelma 2023.)



Kuva 11. Rakennusten kuntoluokat ja niiden soveltaminen (Pirkanmaan hyvinvointialue toimitilaohjelma 2023).

Toteutuksen painopisteenä laatutason kohottamisen suhteen on:

- Strategiakauden ajan hyödynnetään toimitilaohjelmassa kuvattua kuntoluokitusta.
- Kiinteistöjen omistajien kanssa käytävissä vuokrasopimusneuvotteluissa hyödynnetään kuntoluokitusta toimitilojen perusparannus- ja korjaustarpeita määriteltäessä.

Kolmantena kokonaisuutena on pitkän aikavälin vastuullisuus- ja ympäristötavoitteet:

- Energiankulutuksen nykytilanteen selvittäminen ja sen potentiaalisen säästötason määrittely.
- Mittareiden ja tavoitteiden asettaminen hiilijalanjäljen suhteen.
(Pirkanmaan hyvinvointialue toimitilaohjelma 2023.)

Kaikkiin aiemmin mainittuihin asioihin vaikuttaa vielä isot, toimintaympäristöön liittyvät muutostrendit, jotka vaikuttavat toimitiloihin ja koko hyvinvointialueen tulevaisuuden toimintaan. Näitä ovat esimerkiksi seuraavat asiat:

- Toimitilakustannusten karsiminen on merkittävä talouden tasapainottamisen väline, joten kiinteistö- ja toimitilajohtamisen toimintaan sillä on merkittävä vaikutus.
- Alueiden eriytyminen sekä erilaistuminen, demografinen rakenne vaihtelee ja vaikuttaa toimitilajärjestelyihin. Vuoteen 2035 mennessä Pirkanmaan hyvinvointialueen väestöön on ennakoitu 4 % kasvua. Alueella suurinta kasvua odotetaan Tampereella ja muutoinkin se muodostuu pääasiassa suurimpien kuntien väestönkasvusta.
- Suomessa pyritään vuoteen 2035 mennessä hiilineutraalisuuteen.
- Vaativat toiminnot liittyen sosiaali- ja terveydenhuoltoon keskittyvät.
- Kiinteistö- ja rakennusala on suhdanneherkkä ja ammattitaitoisen työvoiman saatavuus vaihtelee merkittävästi.
- Toimitilatarpeet muuttuvat, kun liikkuvien ja digitaalisten palveluiden määrä lisääntyy.
- Hyvinvointialueiden toimitiloissa on huomattavaa korjausvelkaa, erityisesti kunnilta vuokrattujen tilojen osalta.
- Kiinteistö- ja rakennusalan toimintaympäristö muuttuu myös poliittisien linjauksien ja lakimuutosten myötä. Esimerkiksi lainsäädännön velvoittama laitoshoidon päättymisen 2027 loppuun mennessä aiheuttaa sekä yhteisöllisen asumisen palvelujen merkittävää kasvattamista

vuoden 2030 loppuun mennessä, että perusparannusvaatimuksia ympärivuorokautisen asumisen toimipisteisiin.

- Maailmantilanteen takia varautumisen merkitys kasvaa myös toimitilaratkaisujen ja toimitilojen ylläpidon kannalta. (Pirkanmaan hyvinvointialue toimitilaohjelma 2023.)

4.3 Kuntien yhtiöittämisvelvoite sote-kiinteistöjen osalta

Kuntalain 126. § (Kunnan toiminta kilpailutilanteessa markkinoilla) mukaisesti kunnan on annettava tehtävä osakeyhtiön, osuuskunnan, yhdistyksen tai säätiön tehtäväksi, mikäli kunta toimii kilpailutilanteessa markkinoilla (yhtiöittämisvelvollisuus) (Valtiovarainministeriö 2015).

Kunnat ja hyvinvointialueet ovat juridisessa mielessä tasavertaisia keskenään. Asia korostuu myös vuokratiloissa, joita osapuolet ovat tehneet SOTE- ja pelastustoimen kiinteistöihin. Kiinteistöjen vuokraustoiminta tulee kuntalain mukaan yhtiöittää, jos kunta 3 vuoden siirtymäajan jälkeen jatkaa edelleen tilojen omistajana, ottaa kiinteistökehittäjän roolin ja toimii vuokranantajana omistuksessaan olevien kiinteistöjen suhteen hyvinvointialueille. Tällöin myös esimerkiksi vuokrataso sovitaan uudelleen.

Järjestelyllä pyritään varmistamaan, että vuokrataso kattaa jatkossakin kiinteistön kaikki kulut ja toisaalta lähipalveluiden säilyttämisen takia kuntia ei houkuttele vuokrata kiinteistöjä markkinahintaa pienemmällä vuokralla. Yhtiöittämisellä pyritään myös estämään hyvinvointialueiden houkutus vaatia vuokrien madaltamista niiden heikon taloustilanteen takia. (Kuntaliitto, 2023.)

5 Prosessikuvaus vuokrakohteessa

Empiirisen tutkimuksen tekemiseksi ja prosessikuvauksen luomiseksi järjestettiin säännöllisesti kokoontunut ohjausryhmä. Ohjausryhmä kokoontui vuoden 2024 aikana seitsemän kertaa noin kerran kuukaudessa ja siihen kuuluivat tilahallintojohtaja, rakennuttamisen projektipäällikkö, rakennushankkeiden asiantuntijan roolissa, toimitilapäällikkö vuokra-asioden asiantuntijana, suunnittelukoordinaattori SOTE-toiminnan asiantuntijana, tilahallinnan suunnittelija palveluverkon toimeenpanon asiantuntijana, käyttöpäällikkö kiinteistön ylläpidon asiantuntijana ja turvallisuusasiantuntija. Kokoukset järjestettiin ideariihenä ilman etukäteen tarkasti suunniteltua agenda. Tällä järjestelyllä pyrittiin saamaan eri toimijoiden jatkuvasti työssään havaitsemat huomiot keskustelun ja ratkaisujen piiriin. Kokousten yhteydessä sovittiin, mitä asioita kokousvälillä edistetään.

5.1 Vuokrakohteiden muutostarpeiden ongelmat

Kokousten yhteydessä käsiteltiin osapuolten havaitsemia ongelmia ja pohdittiin ratkaisuja sekä toimintatapoja havaittuihin ongelmiin ja epäselviin asioihin. Lopullisena tavoitteena oli luoda yhtenäiset toimintatavat, jotta kaikkien osapuolten tarpeet tulevat riittävällä tasolla huomioitua ja prosessi vuokrakohteiden muutostarpeita varten saadaan luotua.

Havaittuja selkeitä ongelmakohtia olivat:

- Kuka vastaa missäkin vaiheessa hankkeen etenemisestä erityisesti tila- tai muutostarpeen alkuvaiheessa.
- Projektipäällikön, suunnittelukoordinaattorin ja suunnittelijan roolien epäselvyys.
- Suunnitteluohjeet ovat pääosin sairaanhoitopiirin aikaisia, keskittyneet TAYS Keskussairaalan toimintaan ja erikoissairaanhoidon, vaikka toiminta on nykyisin paljon muutakin.

- Rakennuttamisyksikössä on enemmän osaamista erikoissairaanhoidon toiminnasta kuin esimerkiksi sosiaalitoimen.
- Prosessin, toimintatapojen ja rahoitusvaihtoehtojen epäselvyys käyttäjille.
- Käyttäjien altistuminen teknisille kysymyksille prosessin epäselvyyden vuoksi.
- Vuokrakiinteistöt eivät työsuojelu- ja turvallisuusominaisuuksiltaan vastaa hyvinvointialueen tavoitetasoa. Mille tasolle pienien muutoksien yhteydessä tavoitteet asetetaan?
- Hyvinvointialueella on voimakas halu ohjata vuokrakiinteistöjen toimintoja haluamaansa suuntaan. Miten kokonaisuutta saadaan hallittua?
- Kuka priorisoi, mitä hankkeita toteutetaan, kun toiveita ja tarpeita on paljon?
- Mistä palvelulinja tietää, että mihin heillä on varaa?

Yleisesti ongelmaksi koettiin myös vuokrattujen kiinteistöjen vaihteleva taso, erilaiset vuokrasopimukset sekä hyvinvointialueen toimintamallien huono tunnettavuus.

5.2 Tilamuutokset ennen hyvinvointialueuudistusta

Puhelinhaastattelussa toimitilapäällikön kanssa selvitettiin, miten aiemmin on toimittu vuokrakiinteistöissä tehtyjen muutos- ja rakennushankkeiden kanssa. Sairaanhoidopiirin aikana vuokrattuja kiinteistöjä oli huomattavasti vähemmän ja esimerkiksi Tampereen osalta ne sijaitsivat TAYS Keskussairaalan välittömässä läheisyydessä. Rakennushankkeita vietiin läpi vaihtelevilla toteutustavoilla eikä täysin vakiintuneita tapoja syntynyt, vaan toimintatavat olivat enemmän kohdekohtaisia.

Hyvinvointialueuudistuksen jälkeen toimitiloja on ympäri Pirkanmaata ja omistajina on julkisia sekä yksityisiä toimijoita. Tämä asettaa muutoksien hallinnan uudenlaisten haasteiden eteen, koska Pirkanmaan hyvinvointialueen on työnantajana kohdeltava työntekijöitä yhdenmukaisesti riippumatta missä ja

kenen omistamassa kiinteistössä henkilö työskentelee. (Toimitilapäällikkö, Juhapekka Hirvimäki, puhelinhaastattelu, 3.7.2024.)

5.3 Vuokrakohteiden prosessikuvauksen tavoitteet

Vuokrakohteiden rakennuttamisen tavoitteena on pitkällä tähtäimellä yhtenäistää pääosin kunnilta perittyjä tapoja ja sitä myöten rakennuskantaa toiminnallisessa mielessä. Hyvinvointialueen aloittaessa toimintansa tilamuutosten hallinnan ratkaisuja, toimintatapoja ja -malleja oli yhtä monta kuin kohteita. Tavoitteena prosessin kehityksessä on saada Pirkanmaan hyvinvointialueen tahtotila muutosten suhteen kirjalliseen muotoon ja hankkeissa mukana olevien osapuolten tietoon. Asian vuoksi hankkeissa oleva projektiryhmä tulee aina olla riittävän laaja, jotta eri vuokranantajien kanssa ei päädytä liian erilaisiin ratkaisuihin. Toisaalta yhtenäinen tapa toimia tuo toistettavuutta ja mahdollisuuden kustannusta hallintaan. Ohjaavana tekijänä ovat suunnitteluohjeet, hallintosääntö ja lainsäädäntö.

5.4 Hyvinvointialueen edustajat vuokrahankkeissa

Jokaisessa hankkeessa tulee olla rakennuttamisyksikön projektipäällikkö, joka vastaa hankkeen eteenpäin viemisestä ja varmistaa, että tarvittavat asiantuntijat ovat mukana ja päätökset tehdään ajallaan. Hän huolehtii, että mukana olevat tahot ovat tietoisia heiltä odotettavista suorituksista. Projektipäällikölle kuuluu vuokralaisen edunvalvonta rakentamiseen liittyen ja hyvinvointialueen suunnitteluohjeiden noudattamisen varmistaminen tarvittavilta osin. Omalla asiantuntemuksellaan hän vastaa hankkeen kustannusohjauksesta. Projektipäällikkö huolehtii, että turvallisuussuunnittelu tehdään riittävässä laajuudessa. Vastaanoton yhteydessä projektipäällikkö vastaanottaa vuokralaisen puolesta urakasuorituksen ja kirjauttaa pöytäkirjaan mahdolliset huomautukset.

Tilahallinnan tehtävänä on laatia vuokra- ja muutostyösopimukset yhdessä vuokranantajan kanssa. Yksikön suunnittelijat toimivat erityisesti muutostarpeen alkuvaiheessa tiiviissä yhteistyössä käyttäjien kanssa ohjeistaen heitä tarvittavien dokumenttien täyttämässä. Suunnittelijat myös etsivät ammattitaitonsa puitteissa vaihtoehtoja lopputuloksen toteutumisen suhteen. Näitä ovat esimerkiksi tilakartoitukset, jossa tarkastellaan vaihtoehtoja rakentamiselle. Palveluverkkouudistuksen hyvin tuntevana heidän tulee varmistaa, että muutokset eivät ole ristiriidassa uudistuksen kanssa ja että ne palvelevat toimintaa pidemmällä aikavälillä.

Käyttäjät ovat se taho, jota varten muutosta tehdään. Heillä on ratkaiseva rooli onnistumisen kannalta. Hankkeissa, jotka tehdään sairaan- tai terveydenhoidon alueelle, on mukana myös suunnittelukoordinaattori rakennuttamisyksiköstä. Suunnittelukoordinaattori toimii käyttäjien edustajana ja välikätenä projektipäällikön, vuokranantajan ja suunnittelijoiden kanssa. Toisin sanoen käyttäjät eivät ole suoraan yhteydessä esimerkiksi suunnittelijoihin, vaan asiat menevät koordinaattorin kautta. Sairaanhoidon ulkopuolisissa hankkeissa suunnittelukoordinaattorin palveluja ei ole ainakaan vielä ja siellä asiat hoidetaan tilahallinnan suunnittelijan kautta vuokranantajalle ja suunnitteluryhmälle. Käyttäjän tärkeimpänä osuutena rakentamiseen liittyen on turvallisuusasioiden asiantuntemuksen sekä toimintaa ohjaavan lainsäädännön tuominen muun projektiryhmän tietoon.

Hankkeisiin kuuluu myös hankkeen luonteesta riippuen tarvittava määrä eri alojen asiantuntijatehtävissä työskenteleviä henkilöitä. Heidän tehtävänä on oman erikoisalansa näkökulmien ja vaatimusten huomioiminen hankkeessa. Asiantuntijoita on muun muassa sisäilma-asioihin, sähkö- ja LVI-tekniikkaan, turvallisuuden eri sektoreihin (paloturvallisuus, kameravalvonta, kiinteistöturvallisuus) sekä lääkinnällisiin asioihin (esimerkiksi lääkkeiden säilytys).

5.5 Tietojenkeruu muutostarpeesta

Prosessin alkuvaiheen (kuvio 2) ja lähtötietojen saamiseksi luotiin tilatarvekartoitus. Kartoituksen tarkoituksena on kerätä loppukäyttäjältä tietoja, perusteita ja toiveita koettua muutostarvetta ja sen mahdollista myöhempää toteutusta varten. Toisaalta loppukäyttäjät eli viimekäteiset maksajat saadaan sitoutettua hankkeeseen, kun koko suunnittelun perustana on heidän tilatarpeestaan lähtenyt projekti. Tarkoituksena on myös saada tilahallinnan ja rakennuttamisen käyttöön tarvittavat lähtötiedot hankkeen eteenpäin viemiseksi, toisaalta saada käyttäjät miettimään toimintojaan eri lähtökohdista. Kartoituksen tulee olla yhtenäinen kiinteistön hallinnan suhteen, jotta ei jouduta tilanteeseen, jossa loppukäyttäjän tulisi tietää kuka kiinteistön omistaa. Kartoituksessa muutostarpeen todennut taho selvittää muutoksen perusteita, joita voi olla esimerkiksi:

- muuttunut toiminta
- lisääntynyt tai vähentynyt asiakasmäärä
- uudet työaikajärjestelyt
- palveluverkkouudistukseen liittyvät muutokset.

Lomakkeen täytön yhteydessä käyttäjä arvioi itsenäisesti vaihtoehtoja rakentamiselle (sisäiset tilajärjestelyt) sekä luetteloi toivomansa muutokset. Toimintojen uudelleen organisointi on aina ensisijainen tapa toimia. Tavoitteena on, että oikein tehtynä dokumentista saa hyvän lähtötietolomakkeen tilahallinnan käyttöön.



Kuvio 2. Peruseriaate tilamuutoksen alkupään prosessista ennen päätöksentekoa.

Tilahallinnan suunnittelija käsittelee dokumentin varmistaen, että mahdollinen muutostoive palvelee palveluverkkouudistusta. Käsittelyn yhteydessä selvitetään toteutuksen vaihtoehdot: voidaanko tarvittavat tavoitteet saavuttaa toimintaa muuttamalla, tarvitaanko uusia tiloja ja onko jossain valmiita vai vaadintaanko muutostöitä. Vasta tilatarpeen toteamisen jälkeen järjestetään kohdekäynti ja alustavan remontointitarpeen arviointi. Mikäli remontointitarve todetaan, tilahallinnan suunnittelija pyytää rakennuttamisen edustajan mukaan arvioimaan sekä remontin laajuutta että laatimaan alustavan kustannusarvion. Tässä vaiheessa käyttäjiä veloitetaan tekemään myös toiminnallinen suunnitelma, jossa tilatarvekartoitusta jalostetaan selkeästi tarkemmaksi suunnitelmaksi. Toiminnallinen suunnitelma koostuu useammasta osasta ja siinä käsitellään ainakin:

1. Yleinen prosessikuvaus toiminnasta

- a. nykyinen toiminta, asiakkaan palveluprosessi
- b. uusi toiminta, jos asiakkaan/potilaan prosessi muuttuu
- c. vaikutukset palveluverkkoon

2. Henkilöstö

- a. määrä ja nimikkeet
- b. työskentelyajat
- c. etätyön osuus välillisestä asiakas/potilastyöstä
- d. henkilöstövaikutusten arviointi tulevissa tiloissa

3. Toimintaluvut

- a. käyntimäärät, avohoitokäynnit
- b. hoitopäivät, hoitojaksot, kuormitukset, keskimääräinen hoitoaika, leikkausten tms. toimenpiteiden lukumäärä
- c. etätyön osuus välittömästä asiakas/potilastyöstä

4. Tilat

- a. laskennalliset perustelut tarvittaville sairaansijoille, vastaanottohuoneille, leikkaussaleille, kuormitukset, leikkaussaliajat, avohoitokäyntien kestot
- b. muutokset tulevaisuudessa, syyt ja perustelut muutoksiin
- c. lainsäädännön/valtakunnallisen ohjeistuksen mukaiset tilavaateet

5. Vaikutukset toimintakuluihin
6. Toiminnan järjestelyt hankkeen aikana
 - a. väistötilat ja toiminta rakentamisen aikana.

Näiden lähtötietojen, rakennuttamisen edustajan kustannusarvion ja tarvittaessa arkkitehdin luonnossuunnittelun kanssa yhdessä saadaan riittävät tiedot päätöksentekoon. Itse päätöksenteko on kaksivaiheinen. Palvelulinjan edustaja vie esityksen ensin toimialueen työryhmän, esimerkiksi Sote-kampus, sote-asema ja lähiasema työryhmän hyväksyttäväksi, jonka jälkeen hanke viedään investointien valmisteluryhmän listalle edelleen toteutukseen.

5.6 Rakennuttamisyksikön tehtävät vuokrahankkeissa

Rakennuttamisen tueksi luotiin Vuokrakohteiden tarkastuslista projektipäällikölle -dokumentti (liite 1). Dokumentin tarkoituksena on toimia projektipäällikön tukena ja muistilistana erityisesti pienemmissä hankkeissa, joita on lukumääräisesti paljon. Dokumentin rakenne tehtiin hankkeen kulun mukaiseksi:

1. Hankkeen aloitus ja luonnossuunnittelu
2. Suunnittelu ja toteutuksen valmistelu
3. Rakentaminen
4. Vastaanotto ja valmistuminen

Vaiheen 1 tavoitteena on varmistaa tilatarpeen tarpeellisuus, toteutuksen vaihtoehdot sekä arvioida kustannuksia. Lähtökohtaisesti kustannukset ohjataan suoraan tilatarpeen todenneelle yksikölle. Tällä paitsi varmistetaan hankkeen todellinen tarve, myös mahdollistetaan alkuvaiheen sujuva päätöksenteko sekä vaadittavien muutosten oikea mittakaava. Osallistujia ovat käyttäjät, tilahallinnan suunnittelijat, rakennuttamisen projektipäällikkö ja arkkitehti. Vuokranantajan edustaja pyydetään hankkeen luonteesta riippuen mukaan tarvittaessa. Vaiheen lopputulemana pitäisi olla selvillä hyvinvointialueen tahtotila muutoksen suhteen, vuokranantajan kanssa sovittu toteutus- ja toimintatapa, kustannukset sekä investointien valmisteluryhmältä saatu lupa toteutukseen.

Vaiheessa 2 hankkeen vetovastuu siirtyy normaalitilanteessa kiinteistön omistajalle. Omistaja johtaa hanketta oman prosessinsa mukaisella tavalla ja hyvinvointialueen rakennuttamisen projektipäällikkö toimii hyvinvointialueen edustajana sekä pyytää tarvittavat asiantuntijat eri yksiköistä mukaan suunnitteluun (kuvio 3). Projektipäällikkö varmistaa, että hyvinvointialueen suunnitteluohjeita noudatetaan tarvittavilta osin. Lopputuloksen toimivuuden kannalta tämä vaihe on tärkein.



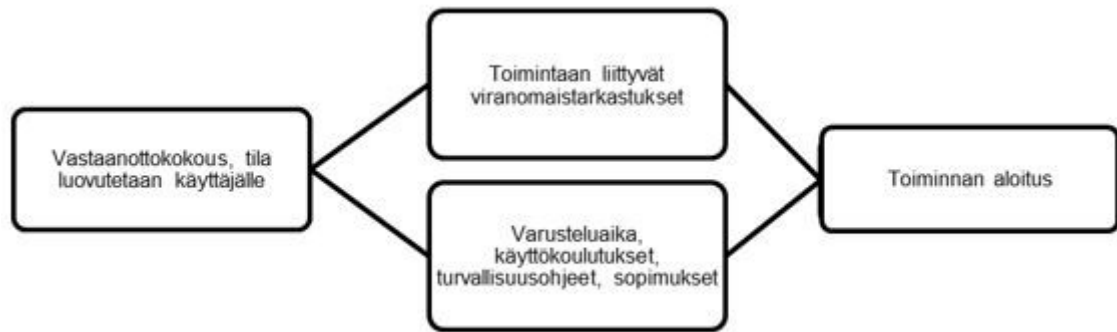
Kuvio 3. Vuokrakohteen osapuolet ja suhteet.

Erityistä huomiota on kiinnitettävä turvallisuussuunnitteluun. Hyvinvointialueen on toiminnassa paljon lainsäädännöllisiä asioita, jotka vaativat erityistarkastelua. Kaikissa ympärivuorokautisissa kohteissa tulee tehdä Poistumisturvallisuusselvitys riippumatta siitä, vaaditaanko sen tekemistä rakennusluvan yhteydessä. Selvitys tehdään yhteistyössä turvallisuusasiantuntijan kanssa. Selvityksestä selviää, vaaditaanko ennen käyttöönottoa esimerkiksi ylimääräistä palotarkastusta kohteessa. Lisäksi selvityksessä käydään läpi asiakkaiden mahdollisten kulkurajoitusten lainsäädännöllinen peruste ja toiminta poikkeustilanteissa.

Rakentamisvaiheen tehtävät vaihtelevat kohteen mukaan. Mikäli kiinteistössä, jossa muutostöitä tehdään, on hyvinvointialueen toimintaa, tulee noudattaa kiinteistön omistajan ohjeiden lisäksi myös vuokralaisen vakuutuksiin liittyviä tulityö- ja paloturvallisuusohjeita. Näihin liittyy myös esimerkiksi paloilmamaisimien

irtikytkennät. Muussa tapauksessa vuokralaiselle kuuluu riittävällä tasolla lopputuloksen valvonta.

Vastaanottoon liittyy paljon tehtäviä, jotta siihen liittyvä sujuva toiminnan aloittaminen etenee hallitusti (kuvio 4). Vuokranantajan rakennushankkeeseen liittyvä johtovastuu jälki- ja takuutöitä lukuun ottamatta päättyy vastaanottokokoukseen, jonka yhteydessä tila luovutetaan käyttäjille. Projektipäällikkö varmistaa, että yleiset muuttoon liittyvät loppukäyttäjäohjeet on tiedotettu. Vuokranantajan ja laitetoimittajien kanssa sovitaan käyttäjäkoulutuksista laitteisiin ja järjestelmiin.



Kuvio 4. Vastaanoton ja toiminnan käynnistämisen yksinkertaistettu prosessi.

Tarvittavat ilmoitukset valmistumisesta tehdään turvallisuusasiantuntijoille, jossa arvioidaan rakennusluvan ulkopuolisten, ylimääräisten viranomaistarkastusten tarve. Käyttäjät vastaavasti huolehtivat toimintaan liittyvistä tarkastuksista. Hyvinvointialueen sisäisen kohderekisterin ylläpitämiseksi sovitaan päivityksen kohdekorteille sekä laaditaan toiminnan turvallisuusohjeet.

5.7 Hankintalain tulkintaohje

Kuten luvussa 3.3.2 kerrottiin, hankintalain noudattaminen tulee aina selvittää erikseen. Tulkitsemisen helpottamiseksi jäljempänä on lueteltu asioita, joita tulee huomioida tulkintaa tehdessä ja jolla ainakin selvemmat tapaukset saadaan selvitettyä. Vaikuttavia tekijöitä ovat:

- Vuokranantajan luonne (yksityinen / julkinen) → jos vuokranantaja on hankintayksikkö itsessään ja noudattaa hankintalakia, tämä riittää myös vuokralaismuutoksiin.
- Vuokra-aika >10 vuotta → pitkä vuokra-aika puoltaa hankkeen tulkintaa julkiseksi hankkeeksi.
- Vuokralaisen osuus tehtävistä muutoksista → tehdäänkö hankkeen yhteydessä vain vuokralaisen vaatimat muutokset vai myös kiinteistön omistajalle kuuluvia PTS-tyyppisiä korjauksia.
- Muutosten hyödynnettävyys muussa käytössä → hyvin räätälöidyt tilat, kuten laboratoriot ja leikkaushuoneet, vaikeuttavat kohteen muuta käyttöä. Vastaanottohuoneet ja toimistotilat taas ovat helposti hyödynnettävissä tai muutettavissa muuhunkin käyttöön.
- Kohteen sijainti → keskeinen sijainti halutulla alueella helpottaa ja syrjäinen sijainti vaikeuttaa muuta käyttöä.

Epäselvissä tapauksissa hankintayksikön on kuitenkin aina selvitettävä erikseen, tuleeko kyseessä olevassa tapauksessa noudattaa hankintalain säädöksiä.

5.8 Hankkeiden toteutusvaihtoehdot

Vuokrakohteissa käyttäjälähtöisten hankkeiden rakentamisen toteutuksessa on pääasiassa kolme vaihtoehtoa, joissa tulee huomioida erilaisia asioita.

Toteutusvaihtoehdot soveltuvat erilaisiin tarpeisiin.

Toteutus käyttömenoista

Pienet muutokset voidaan tehdä myös suoraan käyttömenoista kustannuspaikalta. Tämä soveltuu lähinnä kokonaisarvoltaan vähäisiin, yksittäisiin tilamuutoksiin. Mallissa käyttäjä ja sitä edustava hankkeen projektipäällikkö teettää tarvittavat suunnitelmat ja hyväksyttää toteutuksen kiinteistön omistajalla. Mikäli muutos tarvitsee rakennusluvan, se voidaan hakea

vuokralaisen toimesta valtakirjalla tai kiinteistön omistaja hakee sen itse. Tämän mallin etuna on nopea mahdollisuus toteutukseen, jos tarpeen todenneella yksiköllä on tarvittava rahoitus budjetoituna valmiiksi.

Kiinteistön omistajan toteutus

Kiinteistön omistajan toteutus on vuokranantajan vuokralaisen toiveesta toteuttama hanke, jossa kertyneet kulut peritään joko osittain tai kokonaan vuokralaisen maksamissa vuokrissa takaisin. Normaalitilanteessa käyttäjälähtöiset muutokset peritään vuokrissa tai kertakorvauksena vuokralaiselta, mutta vuokranantajalle kuuluvat kiinteistön järjestelmät sekä vuokralaisen tilamuutoksen yhteydessä tehtävät PTS-luontoiset korjaukset kustantaa vuokranantaja. Tämä vaihtoehto on lähtökohtaisesti ehdoton tavoitetila vuokralaiselle, eli tilat vuokrataan valmiina toimintakuntoon saatettuna vuokranantajan toimesta.

Oma investointi

Viimeisenä vaihtoehtona on koko hankkeen investoiminen omaan taseeseen, jolloin vuokralainen maksaa kokonaisuudessaan kulut ja samalla neuvottelee vuokrasopimuksen ehdoista. Oman investoinnin mahdollistaa vuokrakohteessa pitkä, omistukseen rinnastettava vuokrasopimus, jossa poistot tehdään vuokra-aikana. Hanke viedään investointiohjelmaan ja se käy läpi saman prosessin kuin omiin kiinteistöihin liittyvät hankkeet. Tässä mallissa erityistä huomiota tulee kiinnittää yhteistyöhön kiinteistön omistajan kanssa, vakuuttamiseen, urakkaan liittyviin takuuasioihin, huoltoihin ja yleisesti sen varmistamiseen, että kaikki hyväksyvät toteutustavan.

6 Yhteenveto

Tämän työn tarkoituksena oli luoda rakennuttamisyksikön sisäinen ohjeistus ja toimintamalli vuokrakohteisiin tehtäviin muutostöihin. Ohjeistukseen ei ollut varsinaista pohjaa aiemmin, vaan lähinnä vakiintuneita toimintatapoja. Prosessin tarkoituksena olikin lähteä puhtaalta pöydältä kehitystyöhön, toki hyödyntäen omien kiinteistöjen olemassa olevia ohjeistuksia. Toisaalta koska ohjeistuksen tekijän työsuhde on alkanut hyvinvointialueella loppukesästä 2023, tarkoituksena oli samalla katsoa prosessia myös ”ulkopuolisesta” näkökulmasta. Ohjausryhmän muilla jäsenillä oli vastaavasti enemmän työkokemusta hyvinvointialueelta tai aiemmin sairaanhoitopiiristä.

6.1 Talouden haasteet

Hyvinvointialueuudistus on ollut valtava hallinnollinen uudistus. Uudistuksen myötä palveluverkko on muuttunut todella nopeasti ja muuttuu myös tulevaisuudessa. Kunnilta on peritty erilaisia tapoja toimia, mutta hiljalleen näitä tapoja tullaan yhdenmukaistamaan. Kaikki tämä tarkoittaa huomattavaa muutostarvetta kiinteistöihin. Vuokrakiinteistöjen ja -hankkeiden kokonaisuuden hallinta tulee olemaan kiinteistönhallinnan toiminnan keskiössä. Muutos on suuri sairaanhoitopiirin aikaiseen toimintaan, jolloin valtaosa toiminnoista oli omissa kiinteistöissä.

Tilojen vuokraaminen omistamisen sijaan on yksityisellä puolella vakiintunut ja nyt sen hyödyntäminen on yleistymässä myös julkisen sektorin tilojen hankintatapana (Rakli Ry 2024). SOTE-kiinteistöjen yhtiöittämisvelvoitteen toteutuminen vuoden 2026 loppuun mennessä avaa hyvinvointialueelle uusia mahdollisuuksia. Suurena tilavuokraajana hyvinvointialueen asema on vahva. Toisaalta kiinteistöjen siirtyessä yhtiöittämisvelvoitteen myötä esimerkiksi osakeyhtiöiden tai säätiöiden haltuun, niiden rahoitusasema selkeytyy ja mahdollistaa muun muassa lainan ottamisen. Lisäksi päätöksenteko on nopeampaa kuin kunnissa valtuustokäsittelyineen ja budjetointeineen. Kuntien

pitää erityisesti isommissa muutoksissa budjetoida muutokset erikseen, mikä voi viedä vuosia.

Tilojen vuokraaminen tulee tulevaisuudessa varmasti pysymään merkittävänä osana toimintaa, eikä omistettujen tilojen osuus kasva ainakaan merkittävästi. Hyvinvointialueella ei ole intressiä eikä taloudellista mahdollisuutta alkaa lunastamaan kiinteistöjä itselleen. Yritysmailmasta tuttu tapa ”keskittyä ydintoimintoihin eikä seinien omistamiseen” yleistyy myös julkisella sektorilla.

Nykyinen tiukka taloustilanne vaikuttaa useampaa kautta eri toteutusvaihtoehtojen mahdollisuuksiin sekä taloudellisuuteen. Kuten tiedossa on, hyvinvointialueiden taloustilanne on tiukka ja tulee pysymään tiukkana myös tulevat vuodet (YLE 2024b). Tämä luonnollisesti vähentää mahdollisuutta omaan taseeseen tehtäviin investointeihin. Pitkällä tähtäimellä väestön ikääntyminen ja huoltosuhteen heikkeneminen uhkaavat koko julkista taloutta ja varsinkin hyvinvointialueita, kun ikääntymisen riskit ovat lähes kokonaan niiden kannettavana. Kunnille ei jäänyt ikääntymiseen liittyen uudistuksen jälkeen vastaavaa riskiä, kun niille jäi lähinnä opetus- ja varhaiskasvatuspalveluiden, kulttuuri- ja vapaa-ajan palveluiden sekä ympäristö-, elinkeino- ja teknisten palveluiden järjestämisvastuu. Lisäksi vuoden 2025 alusta alkaen vielä työllisyyspalveluiden järjestämisvastuu siirtyy kunnille (Kuntaliitto 2024).

6.2 Tulevaisuus

Vuokrakohteiden rakennuttaminen, tilamuutokset ja sen myötä rakennuttamisohje tulee olemaan kehittyvä asiakirja ja prosessi, joka ei valmistunut lopullisesti tämän opinnäytetyön myötä. Ohjeistusta tuleekin kehittää edelleen määrätietoisesti myös tulevaisuudessa ja samalla parantaa myös rakennuttamisyksikön tuottavuutta. Hankkeen mukana saatiin luotua hyviä sisäisiä käytäntöjä esimerkiksi lähtötietojen keräämisen ja turvallisuussuunnitteluun liittyen.

Erityisesti erikoissairaanhoidon liittyen on olemassa runsaasti hyviä hyvinvointialueen sisäisiä ohjeistuksia. Tulevaisuudessa vastaavat ohjeistukset

ja esimerkiksi mallitilat tuleekin saada kaikkeen toimintaan. Valmiiksi mietityt ja hyväksi havaitut käytännöt helpottavat toimintaa eri yhteistyötahojen kanssa, kun hyvinvointialueen tahtotila on saatavilla kirjallisessa muodossa. Erilaisten suunnitteluohjeiden ja tilakonseptien tekemisessä olisi aiheita useampaankin opinnäytetyöhön.

Lähteet

eQ Oy 2022. Vuokramalli yleistymässä julkisen puolen tilatarpeissa. Viitattu 1.8.2024. <https://eqhaku.fi/meista/ajankohtaista/vuokramalli-yleistymassa-julkisen-puolen-tilatarpeissa-case-helsinki/>

Heikkilä, T. 2008. Tilastollinen tutkimus. Helsinki: Edita Prima Oy.

Julkisten hankintojen neuvontayksikkö 2022. Yleiset hankintalainsäädännön soveltamisalan rajaukset. Viitattu 8.5.2024. <https://www.hankinnat.fi/mika-julkinen-hankinta/yleiset-hankintalainsaadannon-soveltamisalan-rajaukset>

Julkisten hankintojen neuvontayksikkö 2024a. Hankintayksiköt. Viitattu 6.8.2024. <https://www.hankinnat.fi/mika-julkinen-hankinta/hankintayksikot>

Julkisten hankintojen neuvontayksikkö 2024b. Pienhankinnat. Viitattu 6.8.2024. <https://www.hankinnat.fi/muut-hankinnat/pienhankinnat>

Julkisten hankintojen neuvontayksikkö 2024c. Kynnysarvot. Viitattu 6.8.2024. <https://www.hankinnat.fi/mika-julkinen-hankinta/kynnysarvot>

Julkisten hankintojen neuvontayksikkö 2024d. Pilkkomiskielto. Viitattu 6.8.2024. <https://www.hankinnat.fi/mika-julkinen-hankinta/kynnysarvot/pilkkomiskielto>

Junnonen, J. & Kankainen, J. 2020. Rakennuttaminen. Helsinki: Rakennustieto Oy.

Kuntaliitto 2022. Hyvinvointialueuudistus ja kuntien kiinteistöt. Viitattu 16.7.2024. https://www.kuntaliitto.fi/sites/default/files/media/file/Niemi_Seutukaupunkiverkosto_Sote-toimitilat.pdf

Kuntaliitto 2023. Kunnat ongelmassa sote-kiinteistöjensä vuokrauksen kanssa, blogi. Viitattu 3.7.2024. <https://www.kuntaliitto.fi/blogi/2023/kunnat-ongelmassa-sote-kiinteistojensa-vuokrauksen-kanssa>

Kuntaliitto 2024. TE-palvelut siirtyvät kunnille. Viitattu 9.9.2024. <https://www.kuntaliitto.fi/tiedotteet/2024/te-palvelut-siirtyvat-kunnille-kunnat-saavat-vahvistuvien-peruspalvelujen-myota>

Maakuntien Tilakeskus Oy 2023. Huomioita hyvinvointialueiden ja kuntien välisistä vuokrasopimuksista 3+1-vuoden siirtymäkaudella. Viitattu 16.7.2024. <https://www.maakuntientilakeskus.fi/huomioita-hyvinvointialueiden-ja-kuntien-valisista-vuokrasopimuksista-31-vuoden-siirtymakaudella/>

Markkinaoikeus. MAO:518/11 Senaatti-kiinteistöt - toimitilojen vuokraus. Viitattu 16.7.2024. <https://www.markkinaoikeus.fi/fi/index/paatokset/hankinta-asiat/1377505189363.html>

Peltonen, T. Kiiras, J. 1998. Rakennuttajan työpanos eri urakkamuodoissa. RAKLI Ry, Rakennustieto Oy

Pirkanmaan hyvinvointialue 2023, Hyvinvointialue tiivistää toimitilojaan – tavoitteena tehostaa tilankäyttöä viidennes. Viitattu 5.4.2024. <https://www.pirha.fi/w/hyvinvointialue-tiivistaa-toimitilojaan-tavoitteena-tehostaa-tilankayttoa-viidennes?redirect=%2Fajankohtaista>

Pirkanmaan hyvinvointialue, Toimitilaohjelma 2023. [https://pirha.cloudnc.fi/fi-FI/Toimielimet/Aluehallitus/Kokous_20112023/Pirkanmaan_hyvinvointialueen_toimitilaohj\(12990\)](https://pirha.cloudnc.fi/fi-FI/Toimielimet/Aluehallitus/Kokous_20112023/Pirkanmaan_hyvinvointialueen_toimitilaohj(12990))

Pohjonen, M. 2017. Hankintalaki ja tilaajavastuu rakentamisessa. Vaasa: Rakennustieto Oy.

Rakli Ry. 2024. Uusi RT-sopimusasiakirjakokonaisuus vastaa julkisen ja yksityisen sektorin tilatarpeisiin ja tilojen hankkimiseen vuokramallilla. Viitattu 16.7.2024. <https://www.rakli.fi/rakli-tiedottaa/uusi-rt-sopimusasiakirjakokonaisuus-vastaa-julkisen-ja-yksityisen-sektorin-tilatarpeisiin-ja-tilojen-hankkimiseen-vuokramallilla/>

RIL ry. 2013. Taitava kuntarakennuttaja. RIL 262-2014. Tammerprint Oy, Suomen Rakennusinsinöörien Liitto RIL ry

RT 10-11222 2016. Talonrakennushankkeen kulku - Rakennushankkeen osapuolet. Helsinki. Rakennustieto Oy.

RT 10-11223 2016. Talonrakennushankkeen kulku - Toteutusmuodot. Helsinki. Rakennustieto Oy.

RT 10-11256 2017. Talonrakennushankkeen kulku - Yleistä. Helsinki. Rakennustieto Oy.

RT 10-3492, Vuokramalli hankkeen toteutusmuotona. 2024. Rakennustieto Oy.

Saaranen-Kauppinen, A.; Puusniekka, A. 2006. KvaliMOTV - Menetelmäopetuksen tietovaranto. Verkkojulkaisu. Tampere: Yhteiskuntatieteellinen tietoarkisto. Viitattu 1.8.2024.
<https://www.fsd.tuni.fi/menetelmaopetus/>

Sosiaali- ja terveysministeriö. Hyvinvointialueet vastaavat sote-palvelujen ja pelastustoimen järjestämisestä. Viitattu 16.7.2024.
<https://stm.fi/hyvinvointialueet>

Tampereen Kauppakamari 2022, Hankintalaki ja kuntien uudentyypiset kiinteistöjärjestelyt. Viitattu 3.11.2023.
<https://tampereenkauppakamarilehti.fi/laki-talous/hankintalaki-ja-kuntien-uudentyypiset-kiinteistojarjestelyt-462/>

Työ- ja elinkeinoministeriö 2024. EU- ja kansalliset kynnysarvot. Viitattu 6.8.2024. <https://tem.fi/eu-ja-kansalliset-kynnysarvot>

Valtionvarainministeriö. Kunnan ja hyvinvointialueen vuokra-asetus on annettu. Viitattu 16.7.2024. <https://vm.fi/-/kunnan-ja-hyvinvointialueen-vuokra-asetus-on-annettu>

Valtiovarainministeriö. Kuntalaki 10.4.2015. Viitattu 3.7.2024.
<https://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/2015/20150410#O7L15P126>

YLE 2024a. Kaupunki hankki 100 000 eurolla jumppakeppisettejä ja kiersi lakia, toteaa viranomaisen. Viitattu 6.8.2024. <https://yle.fi/a/74-20074811>

YLE 2024b. Hyvinvointialueiden talous putosi 1,3 miljardia pakkaselle – asiantuntija: Laiva on käännettävä nyt. Viitattu 17.7.2024. <https://yle.fi/a/74-20073342>

Ympäristöministeriö 2024a, Valtioneuvoston asetus rakentamisen suunnittelutehtävien ja työnjohtotehtävien vaativuusluokkien määräytymisestä sekä tehtävissä edellytettävistä koulutusvaatimuksista. Viitattu 30.7.2024
<https://ym.fi/hankesivu?tunnus=YM009:00/2024>

Ympäristöministeriö 2024b, Terveet tilat 2028-ohjelma. Viitattu 3.7.2024.

<https://tilatjaterveys.fi/toimintamalli/rakentaminen-ja-korjaaminen/rakennushankkeen-onnistuminen/aikataulu-ja-resurssit>

Vuokrakohteiden tarkastuslista projektipäällikölle

Revisiointi	Muutettu asiakohta	Julkaisupäivämäärä



Pirkanmaan hyvinvointialue | PL 272, 33101 Tampere
etunimi.sukunimi@pirha.fi | pirha.fi

2 (6)

Hankkeen tiedot

Hankkeen nimi	
Projektipäällikkö	
Kustannuspaikka	

Hankkeen aloitus ja luonnossuunnittelu**Käyttäjien tehtävät:**

Tilatarvekartoitus tehty	☐ OK
Toiminnallinen suunnitelma laadittu käyttäjien toimesta, jos >1 huonetila	☐ OK ☐ Ei tarvetta
Toiminnallinen turvallisuussuunnitelma laadittu tarvittaessa (lomakerekisteri)	☐ OK ☐ Ei tarvetta
Muutoksen tarpeellisuus ja kustannusarvio hyväksytty: Sotekampus, soteasema ja lähiasema työryhmässä / Kaupin kampuksen rakennusinvestointien valmisteluryhmä / Pelastuslaitoksen työryhmä / Erityisryhmien asumisen työryhmä JA Hankkeelle on rahoitus investointiohjelmassa	☐ OK ☐ OK

Projektipäällikön tehtävät:

Lähtötiedot saatu vuokranantajalta	☐ OK
Sokopro / vuokranantajan projektipankki avattu ja oikeudet lisätty	☐ OK
Hanke avattu Silverbuckettiin tuntien kirjaamista varten	☐ OK
Kohdekäynti sovittu	☐ OK
Arkkitehti kiinnitetty luonnossuunnittelua varten	☐ OK
Kustannusarvio laadittu luonnossuunnitelmien pohjalta	☐ OK
Toteutustapa sovittu vuokranantajan kanssa	☐ OK
Jos hanke tehdään kustannuspaikalle, niin avataan hankenumero verottajailmoitusta ja Scudo kustannusten seurantaa varten	☐ OK ☐ Ei tarvetta

3 (6)

Suunnittelu & toteutuksen valmistelu**Suunnittelun lähtökohdat:**

Pirhan suunnitteluohjeita noudatetaan soveltuvilta osin	☐ OK
Pirhan asiantuntijoita on tiedotettu hankkeesta	☐ OK
Muuttajan muistilistan huomioiminen (suunnittelija / suunnittelukoordinaattori)	☐ OK
Turvallisuussuunnittelu huomioitu: • Poistumisturvallisuusselvitys 24/7 kohteissa • Ulko-alueet, pysäköinti, pelastustiet, opasteet • Turvallisuussuunnittelun tarkastuslista (lomakerekisteri)	☐ OK
Istekin kautta hankittavat järjestelmät huomioitu: • Hoitajakutsu • Henkilöturva • Verkkoyhteydet • AV-laitteet	☐ OK
Vastuunajat selvitetty vuokranantajan, asiantuntijoiden ja loppukäyttäjien kanssa: • Kameravalvonta • Lukitukset • Kulunvalvonta • Rikosilmoituslaitteet • Ovipuhelimet • KSL-hankinnat • Irtokalusteet • Laitteet (jääkaapit, astianpesukoneet, pyykinpesukoneet yms)	☐ OK
Rakennuslupa-asiat sovittu vuokranantajan kanssa	☐ OK

4 (6)

Rakentamisen valmistelu:

Muutoksesta johtuvat asiat sovittu vuokranantajan kanssa • Rakennusajan vakuutukset • Takuuasiat • Laitteiden huollot ja ylläpito • Rakennuslupan varaisten järjestelmien irtikytkenät / purut, poistumistiemuutokset	☐ OK
Hankintalain soveltaminen varmistettu Tulkintaohje: Vuokranantajan luonne (yksityinen / julkinen) → jos vuokranantaja on hankintayksikkö itsessään ja noudattaa hankintalakia, tämä riittää myös vuokralaismuutoksiin Vuokra-aika >10 vuotta → pitkä vuokra-aika puoltaa hankkeen tulkintaa julkiseksi hankkeeksi Vuokralaisen osuus tehtävistä muutoksista → tehdäänkö hankkeen yhteydessä vain vuokralaisen vaatimat muutokset vai myös kiinteistön omistajalle kuuluvia PTS-tyyppisiä korjauksia Muutosten hyödynnettävyys muussa käytössä → hyvin räätälöidyt tilat, kuten laboratoriot ja leikkaushuoneet, vaikeuttavat kohteen muuta käyttöä. Vastaanottohuoneet ja toimistotilat taas ovat helposti hyödynnettävissä tai muutettavissa muuhunkin käyttöön Kohteen sijainti → keskeinen sijainti halutulla alueella helpottaa ja syrjäinen sijainti vaikeuttaa muuta käyttöä Epäselvissä tapauksissa yhteys sopimusjahankintajuristit@pirha.fi	☐ OK ☐ Ei tarvetta
Muutostyösopimus / investointivuokrasopimus tehty vuokranantajan kanssa	☐ OK
Rakennuslupa-asiat sovittu vuokranantajan kanssa	☐ OK

5 (6)

Rakentaminen

Pirhan työmaan paloturvallisuusohjeen huomioiminen, jos kohteessa Pirhan toimintaa rakentamisen aikana muissa tiloissa • Irtikytkenät • Tulityöt, kiinteistön omistajan + Pirhan tulityösuunnitelman mukaisesti, noudatetaan vaativampaa vaatimusta	☐ OK ☐ Ei tarvetta
Tiedottaminen, jos Pirhan toimintaa osassa tiloissa	☐ OK ☐ Ei tarvetta
Lisätöiden hyväksymiskäytäntö sovittu vuokranantajan kanssa	☐ OK

6 (6)

Vastaanotto ja valmistuminen

Ilmoitukset valmistumisesta paloturvallisuus@pirha.fi	☐ OK ☐ Ei tarvetta
Käyttäjäkoulutuksista huolehtiminen mm. laitteisiin ja järjestelmiin	☐ OK ☐ Ei tarvetta
Pelastussuunnitelman ja turvallisuusohjeiden sekä turvakartan laadinta	☐ OK
Luovutusdokumenttien toimitus sovittu vuokranantajan / TEAS:n kanssa	☐ OK
Viranomaistarkastuksien sopiminen (Pirha asiantuntijat, käyttäjät)	☐ OK ☐ Ei tarvetta

Kohdevastaava

Kohdekorttien päivitys sovittava	☐ OK ☐ Ei tarvetta
Varmistetaan: sujuva tiedonkulku sopimukset käyttöönotto ylläpidolliset asiat	☐ OK