



Tilahankkeen prosessiohje

Tarveselvitys - suunnitteluvaiheet

Janne Laiho

Opinnäytetyö, ylempi AMK

Toukokuu 2021

Rakennustekniikan koulutusohjelma

Rakennusinsinööri YAMK

Laiho Janne

Tilahankkeen prosessiohje. Tarvesuunnittelu - suunnitteluvaiheet

Jyväskylä: Jyväskylän ammattikorkeakoulu. Toukokuu 2021, 90 sivua

Tekniikan ala. Rakennustekniikan koulutusohjelma. Opinnäytetyö YAMK

Julkaisun kieli: suomi

Verkkojulkaisulupa myönnetty: kyllä

Tiivistelmä

Laukaan kunnassa on investoitu voimakkaasti viimeisen vuosikymmenen aikaan palvelutuotannon tilahankkeisiin. Tilahankkeen rakennuttaminen on pitkävaikutteisimpia ja vaativimpia prosesseja kuntien vastuualueeseen kuuluvissa toiminnoissa. Taataksemme käyttäjille toimivat, tarkoituksenmukaiset, turvalliset ja kestävät tilat, täytyy koko rakennuttamisen prosessin olla kunnossa tarveselvityksestä käytönaikaiseen hallintaan asti.

Opinnäytetyön tarkoituksena on löytää julkisen tilahankkeen rakennuttamisen prosessista hyväksi havaitut käytänteet nykyisessä toimintamallissa ja toisaalta tuoda esille kehittämistarpeet. Tilahankkeen kustannuksista ja rakennuksen toiminnallisista tavoitteista suurin osa lyödään lukkoon jo hankkeen alkuvaiheessa. Juuri tämän takia on tärkeää että, tarveselvitys, hankesuunnittelu ja suunnittelu vaiheet on hyvin ohjeistettu rakennuttamisen prosessissa. Hyvä rakennuttamisen prosessiohje antaa rakennuttajalle työkalun viedä hanketta eteenpäin oikeassa järjestyksessä ilman, että mikään osa-alue jää huomiotta.

Tutkimusmenetelmänä käytettiin laadullista eli kvalitatiivista tutkimusta. Haastateltavat olivat kunnallisissa ja muissa julkisissa tilahankkeissa mukana olleita rakennuttajia, käyttäjän edustajia ja asiantuntijoita. Analyysissä vastaukset jaoteltiin teemoittain.

Tuloksissa selvisi minkälaisia näkemyksiä, odotuksia ja kehittämissuhteita tilahankkeen eri sidosryhmillä on suunnitteluprosessin suhteen. Tulosten perusteella tehtävänä olleeseen rakennuttamisen sähköiseen työkaluun saatiin kirjattua useita tarveselvitys, hankesuunnittelu ja suunnittelu vaiheissa huomioon otettavia asioita.

Johtopäätöksenä esitettiin rakennuttajan sähköiseen työkaluun kirjattavia huomioitavia asioita tilahankkeen sujuvan läpiviennin varmistamiseksi. Esille tuli myös useita kehittämiskohteita prosessin sujuvoittamiseksi.

Avainsanat (asiasanat)

Rakennuttaminen, Tarveselvitys, Hankesuunnittelu, Tilahanke, Osallistaminen

Muut tiedot (salassa pidettävät liitteet)

-

Laiho Janne

Building project process guide, Needs assessment - planningsteps

Jyväskylä: JAMK University of Applied Sciences, May 2021, 90 pages

Engineering and technology. Degree Programme in Civil Engineering Technology. Bachelor's thesis.

Permission for web publication: Yes

Language of publication: Finnish

Abstract

During the last decade, the municipality of Laukaa has invested heavily in space projects for service production. The construction of the space project is one of the most long-lasting and demanding processes in the activities under the responsibility of the municipalities. To ensure functional, appropriate, safe and sustainable facilities for users, the entire construction process must be in order, from needs assessment to on-site management.

The purpose of the thesis is to find good practices in the process of building a public space project in the current operating model and, on the other hand, to highlight development needs. Most of the costs of the space project and the operational objectives of the building, will be locked in early in the project. This is why it is important that, the needs assessment, project planning and design steps are well instructed in the construction process. A good construction process guide gives the municipal builder the tool to move the project forward in the right order without ignoring any aspects.

Qualitative research was used as the research method. The interviewees were builders, user representatives and experts involved in municipal and other public space projects. In the analysis, the responses were divided thematically.

The results revealed the views, expectations and development proposals of the various stakeholders in the space project regarding the planning process. Based on the results, several issues to be taken into account in the needs assessment, project planning and planning phase were recorded in the electronic construction tool.

In conclusion, the things to be recorded in the builder's electronic tool were presented in order to ensure the smooth execution of the space project. Several areas for development were also identified in order to streamline the process.

Keywords/tags (subjects)

Construction, Needs assessment, Project planning, Space project, Participation

Miscellaneous (Confidential information)

-

Sisältö

1	Johdanto	5
2	Tutkimusasetelma	7
2.1	Tutkimuskysymykset	7
2.2	Rajaus	7
2.3	Tietoperustan määrittely	8
2.4	Tutkimus ja analyysimenetelmät	8
3	Kunnallisen tilahankkeen rakennuttaminen	9
3.1	Rakennushankkeen osapuolet	9
3.2	Rakennuttamisprojekti.....	11
3.3	Tilahallinnan toimintasuunnitelma	12
3.4	Kunnallinen päätöksenteko rakennushankkeessa	13
3.5	Tilahankkeiden aikataulullinen hallinta	16
3.6	Kunnallisen rakentamishankkeen budjetointi	17
3.7	Julkinen hankintalaki	18
3.7.1	Julkisten hankintojen kynnysarvot	18
4	Kunnallisen tilahankkeen vaiheistus	19
4.1	Tarveselvitys.....	19
4.1.1	Tarveselvityksen tarkoitus ja ajoitus	19
4.1.2	Valmistelu ja käynnistäminen.....	20
4.1.3	Tarveselvityksen sisältö ja aloitusvaiheet.....	20
4.1.4	Käsittely ja päätöksenteko.....	21
4.1.5	Tarveselvitysvaiheen kustannussuunnittelu ja -laskenta	21
4.1.6	Tarveselvitysten ajanmukaisuuden tarkistaminen	21
4.2	Hankesuunnittelu	21
4.2.1	Hankesuunnittelun tarkoitus ja ajoitus	21
4.2.2	Valmistelu ja käynnistäminen.....	22
4.2.3	Hankesuunnitelman sisältö	23
4.3	Rakennussuunnittelu	24
5	Tutkimusosio	25
5.1	Tutkimuksen toteutus	25
5.2	Tulokset	26
5.2.1	Tarveselvityksen haasteet ja kehittäminen	26
5.2.2	Keskeiset tarveselvityksessä selvitettävät asiat	28
5.2.3	Hankesuunnitteluprosessin haasteet ja kehittäminen.....	29

5.2.4	Osallistaminen hankesuunnitteluprosessissa.....	31
5.2.5	Rahoitusmallit.....	33
5.2.6	Suunnittelijoiden kilpailutus	34
5.2.7	Suunnittelu ja suunnittelunohjaus	36
5.2.8	Viestintä hankkeissa	37
5.2.9	Ympäristönäkökohdat hankkeissa	38
5.2.10	Poliittinen päätöksentekoprosessi	39
5.3	Johtopäätökset.....	40
5.3.1	Tarvesuunnitteluprosessin kehittäminen.....	40
5.3.2	Hankesuunnitteluprosessin kehittäminen	41
5.3.3	Suunnitteluprosessin kehittäminen.....	42
5.3.4	Viestinnän kehittäminen.....	43
5.3.5	Ympäristönäkökohdat tilahankkeessa.....	44
5.4	Pohdinta	44
5.4.1	Saadut tulokset	45
5.4.2	Tutkimuksen arviointi	45
5.4.3	Tutkimuksen eettisyys ja luotettavuus	46
5.4.4	Jatkotutkimus.....	46
	Lähteet	48
	Liitteet	50
	Liite 1. Tutkimushaastattelujen kysymykset ja vastaukset	51
	Liite 2. Tuloste sähköisestä tilahankkeen prosessiohjeesta.....	66
	Kuviot	
	Kuvio 1. Rakennushankkeen osapuolet	11
	Kuvio 2. Projektin peruskysymykset	12
	Kuvio 3. Laukaan kunnan organisaatio	14
	Kuvio 4. Tarveselvityksen keskeiset asiat	29
	Kuvio 5. Hankesuunnitelman keskeiset asiat	33
	Taulukot	
	Taulukko 1. Julkisten hankintojen kansalliset kynnsarvot	18
	Taulukko 2. Julkisten hankintojen EU-kynnsarvot	19
	Taulukko 3. Hankesuunnittelun vaiheet	24
	Taulukko 4. Tarveselvityksen kehittämiskohteet	41

Taulukko 5. Hankesuunnittelun kehittämiskohteet	42
---	----

Käsitteitä:**Tilahanke**

Suunnittelu-, lausunto-, päätöksenteko-, rahoitus-, valvonta-, ja seurantatoimenpiteiden kokonaisuus, jonka tarkoituksena on tyydyttää tilantarve tarkoituksenmukaisesti.

Tilaaja

Rakennuksen tai maa-alueen omistava taho, joka voi olla esimerkiksi valtio, kunta, osakeyhtiö tai yksityishenkilö.

Rakennuttaja

Luonnollinen tai juridinen henkilö rakennusalan sopimusasiakirjoissa. Työ tehdään rakennuttajan lukuun ja rakennuttaja myös vastaanottaa työn tuloksen. Rakennuttajan tärkein tehtävä on rakennushankkeen tavoitteita parhaiten tukevien osapuolien yhteen kytkeminen ja hankkeen ohjaaminen sekä koordinoiminen niin, että eri osapuolten paras osaaminen voidaan hyödyntää.

Käyttäjä

Tiloja ja rakenteita toiminnassaan hyödyntävä taho.

Suunnittelija

Suunnittelijat ovat eri suunnittelualojen ammattilaisia, jotka yhteistyöllä saavat aikaan suunnittelun kokonaisuuden.

Projekti

Toiminnan toteuttamisen ja ohjauksen väline, jossa organisoitua toimintaa ja hyvää suunnittelua käytetään asetettujen tavoitteiden saavuttamiseksi, käyttöön osoitettuja voimavaroja hyödyntäen.

1 Johdanto

Tilahankkeella tarkoitetaan tässä opinnäytetyössä sitä suunnittelu-, lausunto-, päätöksenteko-, rahoitus-, valvonta-, ja seuranta-toimenpiteiden kokonaisuutta, jonka tarkoituksena on tyydyttää tilantarve tarkoituksenmukaisesti. Tilahanke voi olla rakennushanke (uudisrakennus-, lisärakennus-, tai korjaustyöhanke tai näiden yhdistelmä) tai ostohanke tai vuokraushanke. Tilahanke voi olla myös tiloista luopumiseen tähtäävä selvitystyö.

Tilahankkeen rakennuttaminen on pitkävaikutteisimpia ja vaativimpia prosesseja kuntien vastuualueeseen kuuluvissa toiminnoissa. Taataksemme käyttäjille toimivat, tarkoituksenmukaiset, turvalliset ja kestävät tilat, täytyy koko rakennuttamisen prosessin olla kunnossa tarveselvityksestä käytönaikaiseen hallintaan asti. Laukaan kunta on panostanut viime vuosina voimakkaasti uudisrakentamiseen eri hallintokuntien tarpeisiin. Projektien aikana on kuitenkin syntynyt tarve kehittää tilahankkeen prosessille työkalu, jolla voidaan taata entistä sujuvampi rakennuttamisen prosessi ja sitä kautta laadukas lopputulos. Tärkeänä nähdään myös se, että kaikki hankkeen osapuolet, tilaaja, rakennuttaja, käyttäjä ja urakoitsijat olisivat tyytyväisiä projektin hallintaan.

Tilaratkaisujen olisi perustuttava kunnan strategiaan, jossa on määritelty palvelualueiden tavoitteiden asettelu. Palvelualueen olisikin perusteltava tilahanke ja tilaratkaisut, tarveselvityksessä ja hankesuunnitelmassa, kunnan strategian pohjalta. Tavoitteena on, että kunnan toimitilat ovat laajuudeltaan tarkoituksenmukaisia, toiminnallisesti ja laadullisesti hyvätasoisia sekä elinkaarikustannuksiltaan taloudellisia. Tavoitteena täytyy olla myös korkea käyttöaste.

Kunnallisen tilahankkeen rakennuttaja toimii tilaajan edustajana rakennushankkeissa ja käynnistää hankkeen tilaajahallintokunnan toiveiden ja tavoitteiden mukaisesti. Rakennuttajan tehtävänä on varmistaa, että hanke on mahdollista toteuttaa. Tehtäväkenttään kuuluu huolehtia, suunnittelun ohjauksesta, organisoinnista, päätöksenteosta ja toteutuksen valvonnasta tilaajan edustajana. Rakennuttajan on omattava riittävä perehtyneisyys rakennushankkeen läpiviemiseen ja rakennusalan toimintatapoihin.

Kunta toimii usein sekä tilaajana että rakennuttajana toteuttaessa kunnallisia tilahankkeita. Harvoin kunnallisella rakennuttajalla on omaa hankkeen rakentamiseen liittyvää organisaatiota, vaan tilahankkeiden toteutus ja suunnittelu kilpailutetaan ulkopuolelle. Rakennuttajan on noudatettava

kilpailutuksissa lakia julkisista hankinnoista, kun hankkeen mittakaava ylittää ennalta määrätyt kynnyksarvot. Tilahankkeiden toteutus ja kunnallisten varojen käyttö perustuu demokraattiseen päätöksentekoon ja on suunnitelmallisessa budjettisuunnittelussa hyväksyttyä. Tämän vuoksi hankkeet on aikataulutettava ja vietävä hyväksyttäväksi talousarvioon viimeistään hanketta edeltävänä vuonna. Erilaiset rakentamiseen liittyvät säännökset, esimerkiksi vastuiden jakautuminen projekteissa ja tilaajavastuulain vaatimukset on rakennuttajan syytä tietää jo ennakolta.

Laukaan kunnassa on tällä hetkellä käytössä PHK Oy:n vuonna 2000 laatima ja 2011 päivittävä ohjeistus talonrakennushankkeen kulusta. Siinä on määritelty missä järjestyksessä hankkeita viedään eteenpäin, sekä mitkä tahot kantavat vastuun ja osallistuvat päätöksentekoon missäkin vaiheessa. Nyt on tarkoitus tarkentaa näitä ohjeita ja tuoda sinne lisää elementtejä, jotka ovat osoittautuneet tarpeellisiksi hankkeen sujuvamman läpiviennin kannalta. Kymmenessä vuodessa on tullut mukaan paljon uusia toimintatapoja, kuten esimerkiksi tietomallipohjainen suunnittelu. Tarveselvitys, hankesuunnittelu ja suunnitteluvaihe ovat elintärkeitä hankkeen onnistumisen kannalta. Projekteissa mukana olleilla sidostyhmillä on kokemusperäistä tietoa hankkeista. Kokemusten kerääminen toteutetaan haastatteleamalla rakennuttajia omasta organisaatiosta ja muista kunnista sekä käyttäjien edustajia. Tulokset analysoidaan ja hyödynnetään ohjeistuksen laatimisessa.

Opinnäytetyön aihe on valikoitunut jo useamman vuoden Laukaan tilapalvelun rakennuttajatiimissä muhineesta tarpeesta sekä omasta halusta selvittää, miten prosessia voisi kehittää ja kuinka Laukaan tilahankkeiden läpivienti on koettu eri sidosryhmissä. Opinnäytetyössä on tarkoitus selvittää, miten Laukaan kunnan tilahankkeiden tämän hetkinen prosessiohjeistus on palvellut tarkoitustaan. Selvittää esille nousseita vahvuuksia ja toisaalta puutteita, sekä kehittää ohjeistusta sen mukaisesti. Opinnäytetyön lopputuloksena on tarkoitus luoda rakennuttajan työstä vielä puuttuvaan työkaluun kirjattavia käytänteitä tarveselvitys, hankesuunnittelu ja suunnittelu vaiheisiin. Lopputuloksena on SSO- pohjainen (single sign on = kertakirjautuminen), avoin, hankkeiden mukaan muotoutuva sähköinen työkalu helpottamaan rakennuttajan tehtävän laadukasta hoitamista.

2 Tutkimusasetelma

2.1 Tutkimuskysymykset

Opinnäytetyössä oli viisi tutkimuskysymystä. Tutkimuskysymyksiin pohjautuen on työssä haettu tietoa eri lähteistä tietopohjaan. Tutkimuskysymykset ohjasivat myös tutkimusmenetelmän valintaa, koska niihin vastauksien saaminen edellyttää kokemusten keräämistä. Tutkimuksen edetessä tutkimuskysymykset valikoituivat ja tarkentuivat alkuperäisistä.

Ensimmäinen tutkimuskysymys oli, kuinka Laukaan kunnassa on onnistuttu tarveselvityksessä ja kuinka sitä tulisi kehittää.

Toisena tutkimuskysymyksenä oli, kuinka Laukaassa on onnistuttu hankesuunnittelussa ja kuinka sitä tulisi kehittää. Tämän aiheen käsittelyssä rajaudutaan hankesuunnitteluryhmän työskentelyyn ja siihen mitä tilahankkeen ohjeeseen tulisi kirjata kehittämistoimenpiteinä.

Kolmas tutkimuskysymys oli, minkälaisia kehittämistarpeita nähdään tilahankkeen suunnitteluvaiheessa. Tässä keskiössä käyttäjän ja kunnan tahtotilan huomioiminen suunnittelun edetessä.

Neljäntenä tutkimuskysymyksenä oli, kuinka viestintä hankkeissa on onnistunut ja miten sitä voisi kehittää.

Viidentenä tutkimuskysymyksenä oli, kuinka ympäristönäkökohdat tulisi ottaa huomioon julkisissa tilahankkeissa.

2.2 Rajaus

Alunperin oli tarkoitus tutkia koko tilahankkeen prosessia tarveselvityksestä aina rakennuksen elinkaaren loppuun. Työn edetessä kävi kuitenkin selväksi, että koko prosessin kuvaaminen ja tutkiminen on liian laaja kokonaisuus. Alkuperäinen tutkimusasetelma ja kiinnostus tilahankkeprosessissa Laukaan kohdalla kohdistui kuitenkin hankkeen alkumetrioiden toimintatapoihin tarveselvityksessä, hankesuunnittelussa ja suunnittelussa. Muu tilahankkeen prosessi on rakennuttajan

kannalta jo hyvin ohjeistettu ja kulkee tietyn hyväksi havaitun kaavan mukaan. Työssä suoritetaan tutkimusta ja kerätään tietoa siis vain tilahankkeen alkuvaiheista tarveselvityksestä suunnitteluun.

2.3 Tietoperustan määrittely

Tietoperustassa käsitellään tutkimuskysymyksiä aihealueita. Aluksi kappaleessa 3 kuvataan yleisesti kunnallista rakennushanketta ja sen osapuolia, jotta tilahankkeprosessista ja sen läpiviennistä muodostuisi kokonaiskuva. Tässä osiossa myös määritellään yleisellä tasolla projekti käsitettä. Tilahallinnan teoriapohjaa avataan myös, sekä kuvataan kunnallisen päätöksenteon prosessia Laukaassa tilahankkeen edetessä. Tärkeänä osana tietopohjaa on myös hankkeiden budjetointi ja hankintalain asettamat vaatimukset hankinnoissa.

Neljännessä luvussa on kerätty tietoa varsinaisista tilahankkeen prosessin osista. Tarveselvityksestä, hankesuunnittelusta ja suunnittelusta on kustakin oma lukunsa.

2.4 Tutkimus ja analyysimenetelmät

Tutkimusmenetelmäksi valikoitui yksilöhaastattelu teemahaastatteluna. Haastattelututkimus on luonteeltaan kvalitatiivinen, eli laadullinen tutkimus. Teemahaastattelua käytetään selvitettäessä asioita, joista ei ole paljon tietoa. Tutkimusmenetelmäksi sopii haastattelu, jos ei ole tietoa siitä, millaisia vastaukset tulevat olemaan ja yksilön kokemukset ovat vastauksen perusteena. Teemahaastattelussa haastattelu kohdentuu spesifeihin aiheisiin. Teemahaastattelulle ominaista on haastateltavien kokemukset saman tyyppisistä tilanteista. Kokemusten kuvailemiseen ja tutkimiseen teemahaastattelu käy hyvin. Parhaimmillaan teemahaastattelumenetelmä tuottaa uutta teoriaa yksilön kokemuksen kautta tueksi käytännön prosessien kehittämiseen. Prosessin laadun parantamiseksi on tutkittava myös kokemuksia aiemmista prosesseista.

(Hannila ja Kyngäs. 2008. 8-9)

Teemahaastattelu menetelmänä sopii mielestäni hyvin opinnäytetyön tavoitteiden kanssa. Sidosryhmien kokemukset ja asiantuntemus aiemmista hankkeista sekä kehittämis ehdotukset olivat näin kartoitettavissa. Opinnäytteen teoriaosasta saa perustiedot tilahankkeen tarveselvitys ja hankesuunnitteluvaiheisiin. Valittu tutkimustyyppi mahdollisti keskustelun hankkeiden suunnittelusta laajasti myös kysymysten vierestä, mikä toi laajempaa näkökulmaa tutkimukseen.

Aineiston purkamisen ja analyysin tein puhtaaksikirjoittamalla haastattelut eli litteroimalla. Puh-
taaksikirjoituksen jälkeen siirtelin vastaukset eri teema-alueiden alle. Teemat valikoituivat lopulta
niin, että niillä pyritään vastaamaan tutkimuskysymyksiin.

3 Kunnallisen tilahankkeen rakennuttaminen

3.1 Rakennushankkeen osapuolet

Kunnallinen rakennushanke koostuu monien eri osapuolien panoksesta: Tilaaja (omistaja, raken-
nushankkeeseen ryhtyvä), käyttäjä, rakennuttaja, suunnittelijat, urakoitsijat, materiaalitoimittajat
sekä viranomaiset. Sama osapuoli voi hoitaa myös useampia tehtäviä osaamisensa mukaan. Hank-
keen koko määrittelee pitkälti tarvittavien osapuolien määrän ja osaamistason.

Tilajalla (omistajalla, rakennushankkeeseen ryhtyvällä) tarkoitetaan rakennuksen tai maa-alueen
omistavaa tahoa, joka voi olla esimerkiksi valtio, kunta, osakeyhtiö tai yksityishenkilö. Kunnalli-
sessa rakentamisessa tilaaja ja rakennushankkeeseen ryhtyvä on sama taho eli kunta, joka omistaa
ja hallinnoi rakennuspaikkaa kiinteistön omistuksen tai vuokraoikeuden nojalla. Rakennusalan so-
pimusasiakirjoissa ja arkikielessä rakennushankkeeseen ryhtyvää kutsutaan myös rakennuttajaksi.
(Junnonen J-M, Kankainen J. 2017, 13-15)

Rakennuttaja on luonnollinen tai juridinen henkilö rakennusalan sopimusasiakirjoissa. Työ tehdään
rakennuttajan lukuun ja rakennuttaja myös vastaanottaa työn tuloksen. Rakennuttajan tärkein
tehtävä on rakennushankkeen tavoitteita parhaiten tukevien osapuolien yhteen kytkeminen ja
hankkeen ohjaaminen sekä koordinoiminen niin, että eri osapuolten paras osaaminen voidaan hyö-
dyntää.

Rakennuttajan vastuulla on

- Tilahankkeen toteutusedellytysten varmistaminen
- Tilahankkeen organisointi
- Viranomaislupien hankinta
- Kustannus- ja rahoitussuunnitelman sekä aikataulun laatiminen
- Suunnittelun ja rakentamisen järjestäminen, ohjaaminen ja valvonta

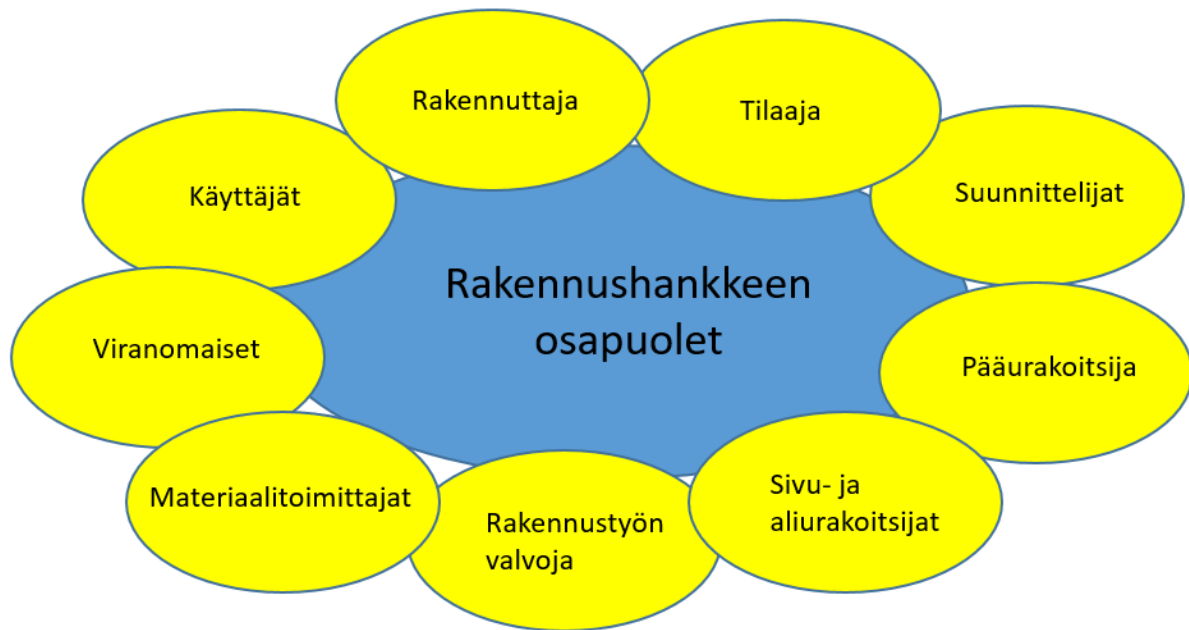
(RT 10-11222, 2016, 1)

Käyttäjät ovat tiloja ja rakenteita toiminnassaan hyödyntävä taho. Kunnallisten rakennusten käyttäjät ovat yleensä muiden hallintokuntien toimijat ja kiinteistönhoito. Rakennukset voivat olla esimerkiksi päiväkotia, kouluja tai perusturvan toimintoja turvaavia rakennuksia. Toiminnasta vastaavan käyttäjätahon tehtävänä tilahankkeessa on vaikuttaa siihen, miten rakennus vastaa käyttötarkoituksen vaatimuksia. Kiinteistönhoidosta vastaavan tahon tehtävänä on katsoa, että hanke toteutuu kiinteistönhoidon tarpeet huomioiden. Usein käyttäjien tarpeita varsinkaan kovin pitkälle tulevaisuuteen ei vielä tilahankkeen käynnistyessä tiedetä tarkasti. Silloin on keskeistä varautua suunnittelussa muuntojoustavuuteen, jotta tilat mukautuvat käyttäjien eri tarpeisiin.

Suunnittelijat ovat eri suunnittelualojen ammattilaisia, jotka yhteistyöllä saavat aikaan suunnittelun kokonaisuuden. Suunnittelun kokonaisuudesta, laadusta ja koordinoinnista vastaa kelpoisuusvaatimukset täyttävä pääsuunnittelija, tavallisesti arkkitehti. Tavanomaisessa kunnallisessa rakentamishankkeessa suunnitteluun osallistuvat arkkitehti, rakennustekniset suunnittelijat, talotekniset suunnittelijat sekä geotekniset suunnittelijat.

Rakennushankkeen toteuttajat eli urakoitsijat huolehtivat lopputuotteen konkreettisesta rakentamisesta. Kunnallinen tilahanke toteutetaan yleensä urakkamenettelyä käyttäen, jolloin rakennuttaja tilaa rakennussuorituksen urakoitsijalta. Jos yhdellä urakoitsijalla on hankkeesta päävastuu, häntä kutsutaan pääurakoitsijaksi. Materiaalitoimittajat ovat rakennustarvikkeita toimittavia ja myyviä tahoja.

Viranomaiset asettavat yhteiskunnan edun mukaisesti rakennushankkeelle vaatimuksia, jotka kohdistuvat esimerkiksi tilojen turvallisuuteen ja terveyteen. Viranomainen ohjaa ja valvoo hanketta kaavojen, määräysten, lakien, asetusten, ohjeiden ja normien avulla. (Junnonen J-M, Kankainen J. 2017. 13-15, RT 10-11222. 1)



Kuvio 1. Rakennushankkeen osapuolet. (RT 10-11222, 2016, 2)

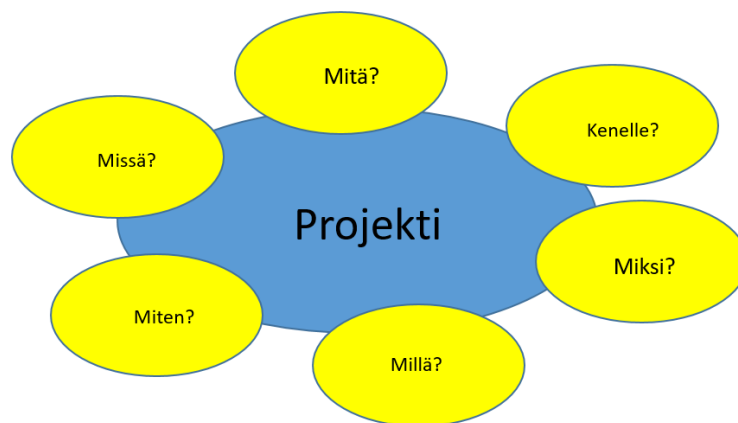
Kunnalliseen rakennuttamiseen liittyy enemmän säätelyä ja kontrollointia kuin yksityiseen tilahankkeeseen. Laki julkisista hankinnoista velvoittaa kuntaa kilpailuttamaan suuremmat hankinnat. (Laki julkisista hankinnoista 2016, 1 §) Kunnallisen rakennuttajan on otettava huomioon kaikessa toiminnassaan ja toteutuksessaan kunnallinen päätöksenteko ja kuntalaismielipiteiden vaikutukset tilahankeprojektissa. Kunnallisen päätöksenteon vaiheistus hankkeessa sekä viranomaisten velvollisuudet ja vastuut määräytyvät kunnan hallintosäännön mukaan. (Laukaan kunnan hallintosääntö. 2020, Päätöksenteko kunnassa. 2021)

3.2 Rakennuttamisprojekti

Projekti on toiminnan toteuttamisen ja ohjauksen väline, jossa organisoitua toimintaa ja hyvää suunnittelua käytetään asetettujen tavoitteiden saavuttamiseksi, käyttöön osoitettuja voimavaroja

hyödyntäen. Rakennuttamisprojekti, kuten projektit yleensäkin, on määräaikainen ja kertaluonteinen. Sillä on erityinen tarkoitus ja tavoite sekä rajattu tehtäväkokonaisuus. Rakennuttamisprojektille on yleensä ennakkoon osoitettu resurssit ja vastuut sekä valtuudet on määritelty. Kunnallisen rakennushankkeen tarkoituksena on investoinnin toteuttaminen virheettömästi, taloudellisesti ja oikea-aikaisesti.

Projektin peruskysymykset tulevat keskeisiksi myös kunnallisessa rakentamisprojektissa etenkin tarveselvitys, hankesuunnittelu ja suunnitteluvaiheissa. Hankkeen kokonaisuutta aloitettaessa täytyy selvittää muutama peruskysymys. (Viirkorpi 2000. 8)



Kuvio 2. Projektin peruskysymykset. (Viirkorpi 2000. 16)

Rakennusprojektia aloitettaessa on pohdittava ja perusteltava miksi projekti toteutetaan. Missä hanke on toiminnallisesti, ekologisesti ja taloudellisesti järkevintä toteuttaa? Kenelle tilahanketta ollaan toteuttamassa ja hyötykö kyseinen taho siitä? Mitä vaikutuksia tai tuloksia tavoitellaan? Millä talous-, osaamis- ja henkilöresursseilla toteuttaminen tapahtuu? Miten käytettävissä olevat resurssit hyödynnetään parhaiten? (Viirkorpi 2000. 16)

3.3 Tilahallinnan toimintasuunnitelma

Kuntien omistama ja hallinnoima kiinteistökanata on merkittävä. Kunnat hankkivat toimitiloja omaa palvelutuotantoa varten. Kuntien kiinteistöomaisuuden on suuri varallisuuserä, jota on hoidettava hyvin. Kuntien ja kaupunkien tilojen määrä on noussut viime vuosina merkittävästi, joten niiden

aiheuttamia kustannuksia tulee tarkastella jatkuvasti. Kunnalla olisikin oltava jonkin tasoinen kiinteistöstrategia, jolla pystytään ohjaamaan toimitilojen määrää ja hallinnan kehittämistä. Kiinteistöstrategia sisältää strategisia linjauksia asioista, joiden mukaan on mahdollista toteuttaa suunnitelmallista kiinteistökannan kehittämistä.

Kiinteistöstrategiassa otetaan kantaa mm. seuraaviin asioihin:

- Varautuminen muuttuviin tilatarpeisiin
- Tilojen tietojärjestelmiin
- Rakennusten kulumisen ja korjausinvestointien tasapainoon
- Ylläpidon kehittämiseen
- Rakentamisen laatuun
- Sisäilmaongelmien ratkaisuprosesseihin
- Energiatehokkuuteen ja ekologisuuteen
- Sisäisiin vuokriin
- Tilojen tehokkaaseen käyttöön
- Omistajapoliittisiin linjauksiin

(Helsingin kaupungin kiinteistöstrategia. 2019. 3-23)

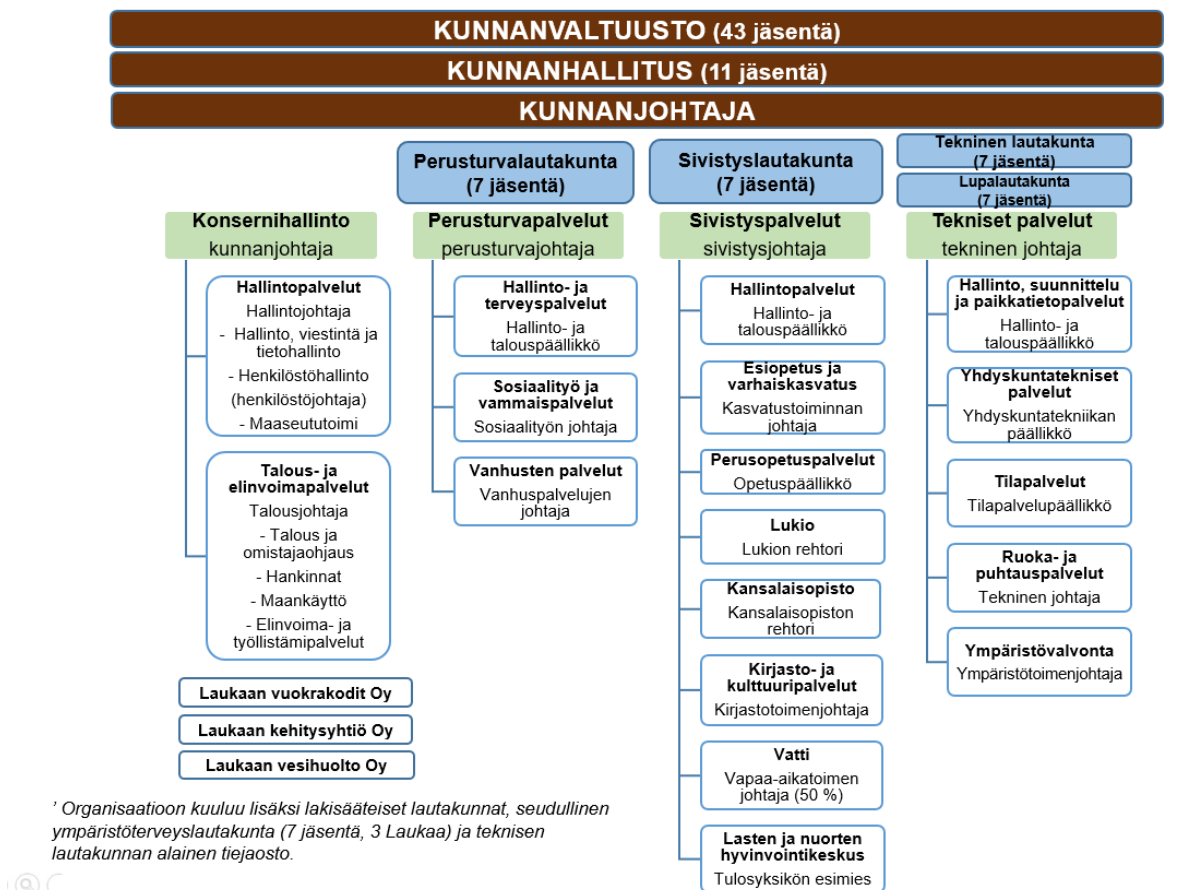
Rakennuksen eri rakennusosilla on rajallinen tekninen käyttöikä. Tämän maksimi käyttöiän saavuttaminen edellyttää suunnitelmallista kiinteistöhoitoa. Kunnan rakennusten kunnosta tulee olla koko ajan ajantasainen tieto, joka on perustana pitkän tähtäimen suunnitelmien (PTS) laatimiselle. PTS –suunnitelmissa määritellään suunnitelmallisen kiinteistönpidon toimintamalli, jolla rakennuksen arvo ja kuntoluokka pystytään säilyttämään hyvänä mahdollisimman pitkään. Suunnitelmallisuuden edellytyksenä on oikea tieto ja tilannekuva rakennuksista. (KH 90-00657. 2018. 3)

3.4 Kunnallinen päätöksenteko rakennushankkeessa

Kunnallisessa rakennushankkeessa ja varsinkin sen alulle saattamisessa on ratkaisevassa roolissa kunnallinen päätöksenteko. Kunnallinen päätöksenteko tuo aikataulullisesti oman leimansa rakennushankkeeseen. Rakennushankkeen rahoituksen ja toteutuksen eri vaiheet on hyväksyttävä niissä elimissä, joille on kunnan hallintosäännön mukaan annettu ratkaisovalta. Se, millä elimellä ratkaisovalta kulloinkin on, riippuu kuitenkin hankkeen laadusta ja taloudellisesta arvosta. Myös

kustannuksiltaan vähäisempi hanke voi olla syytä viedä poliittiseen päätöksentekoon sen vaikuttavuuden vuoksi. Vaikka euromääräiset rajat päätösvallalle on asetettu, on käytettävä kuitenkin harkintaa. (Laukaan kunnan hallintosäntö. 2020)

Toimielin voi kuitenkin delegoida ratkaisuvalltaa alemmille päätöksentekoportaille tai viranhaltijoille. Delegointipäätökset sujuvoittavat kunnallisen rakentamishankkeen etenemistä. Päätösten hakeminen harvakseltaan kokoontuvilta lautakunnilta tai kunnanhallitukselta asettaisi hankkeille huomattavia aikatauluhaasteita. Käyttäjälautakunta laittaa hankkeen alulle omista tilatarpeistaan riippuen tarveselvityksellä. Käyttäjälautakunta on mukana myös hankesuunnittelu ja suunnittelu- vaiheessa. Tilahankkeen prosessin vetovastuu hankesuunnittelun jälkeen on teknisellä lautakunnalla, jonka alaisena yksikkönä tilapalvelut vastaa käytännön rakennuttamisen suorittamisesta. (Laukaan kunnan hallintosäntö. 2020, Laukaan kunnan delegointipäätös. 2019)



Kuvio 3. Laukaan kunnan organisaatio. (Laukaan kunnan organisaatiomalli. 2020)

Laukaan kunnassa päätöksenteon portaat, ratkaisuvallta ja vastuut on määritelty kunnan hallintosäännössä ja delegointipäätöksissä. Ratkaisuvalltaa on delegoitu myös rakennushankkeen päätöksentekoa ja sujuvuutta silmällä pitäen. (Laukaan kunnan hallintosääntö. 2020)

Kunnanvaltuusto hyväksyy kunnan talousarvion investointiosan, jossa varataan määrärahat tilahankkeen toteuttamiseen tarveselvityksen perusteella. Valtuusto myös käsittelee ja hyväksyy tilahankkeen hankesuunnitelmat joiden tavoitehinta-arvio on yli miljoona euroa.

Kunnanhallitus johtaa, valvoo ja arvioi kunnanvaltuuston asettamien taloudellisten ja toiminnallisten tavoitteiden mukaisesti hankkeiden toteutumista. Kunnanhallitus vastaa toimintojen ja talouden yhteensovittamisesta sekä strategisista linjauksista.

Käyttäjälautakunnat käsittelevät käyttäjähallintokunnan hankevastaavan esityksestä tarveselvityksen tulokset. Tarveselvitys on mahdollista viedä myös kunnanhallitukseen ohjaavia toimenpiteitä varten. Käyttäjälautakunta käsittelee myös hankesuunnitelman ja esittää sen kunnanhallitukselle ja edelleen valtuustolle hyväksyttäväksi.

Kunnanjohtaja päättää yli miljoonan euron tilahankkeiden käynnistämisestä nimeämällä hankesuunnitteluryhmän sen jälkeen, kun hanke on tarveselvityksen perusteella hyväksytty talousarvioon. Kunnanjohtaja toimii hankesuunnittelutyöryhmän puheenjohtajana.

Tekninen lautakunta käyttää hankkeen toteuttamisen päätösvaltaa. Hankkeen kannalta olennaisilta osin päätösvaltaa on delegoitu sen alaisille viranhaltijoille. Tekninen lautakunta hyväksyy L2-tasoiset suunnitelmat ja niiden rakennusosa-arviot. Lautakunta tekee valintapäätökset hankinnoissa, joiden arvo on yli miljoona euroa. Lautakunnasta on kaksi edustajaa hankkeiden työmaakouksissa.

Tekninen johtaja johtaa ja ohjaa teknisen palvelualueen toimintaa, sekä tekee hankintapäätökset alle miljoonan euron arvoisista hankinnoista. Tekninen johtaja osallistuu hankkeen eri vaiheisiin tarpeen mukaan vastuullisena palvelualueen johtajana.

Tilapalvelu on teknisen palvelualueen alainen yksikkö, joka käytännön tasolla huolehtii kiinteistöjen ylläpidosta ja rakennuttamisesta. Tilapalvelu on rekrytoinut käyttöönsä tarvittavat resurssit rakennushankkeiden toteuttamiseen. **Tilapalvelupäällikkö** päättää hankinnoista, joiden arvo ei ylitä puolta miljoonaa. Tilapalvelussa on rakennuttamisen yksikkö, jossa **rakennuttajainsinööri ja rakennuttaja** toimivat tilahankkeiden rakennuttajina ja tilaajan edustajina. Rakennuttajista käytetään myös nimitystä tekninen hankevastaava. Tekninen hankevastaavalle on delegoitu päätösvaltaa niin, että hän voi toimia joustavasti rakentamisen aikana päättäen teknisistä suunnitelmamuutoksista pienten lisätöiden tilaamisesta jne. (Laukaan kunnan hallintosääntö. 2020, PHK Oy. 2011)

3.5 Tilahankkeiden aikataulullinen hallinta

Hankkeelle pitää laatia aikataulu sen monelle eri tasolle. Jonkinlainen aikataulutus täytyy olla laadittuna jo tarveselvitysvaiheessa, jotta tilatarve tulee täytettyä ajallaan. Aikataulut antavat kehyksen ja puitteet hankkeen toteutukselle. Aikatauluja on laadittava, jotta päätöksentekijät ja hankkeeseen osallistuvat tietävät, milloin, mitä ja missä järjestyksessä asioita tehdään.

Rakennushankkeen aikataulua varten tulee määrittää hankkeen ja sen tehtävien kesto ja ajoitus sekä sijoittaa tehtävät realistisesti kokonaisuuden hallintaa varten. Aikataulut toimivat hankkeen päätöksenteon ja sidosryhmien välisen kommunikoinnin apuvälineinä. Kun rakennushankkeen aikataulutus on laadittu realistisesti, hanke etenee ja valmistuu ajallaan. Toteuttamiskelpoinen aikataulu edistää sidosryhmien, urakoitsijoiden ja konsulttien kiinnostusta hankkeeseen ja mahdollistaa hyvän yhteistyön hankkeen aikana. Hankkeen aikataulun realistisuus on tärkeää myös rakentamisen laadun kannalta ja auttaa tilaajaa saamaan parempia tarjouksia tarjouskilpailuissa. (RT 10-11225. 2016. 1)

Kunnallinen päätöksentekoprosessi vaatii oman aikansa tarveselvityksestä rakentamisen aloittamiseen, joka on otettava huomioon. Tärkeää on jättää kullekin hankkeen vaiheelle riittävästi aikaa, eikä vaarantaa laadukasta lopputulosta esimerkiksi liian lyhyellä suunnitteluajalla. Kunnallisen päätöksenteon aikataulut ja esimerkiksi koulujen aloitukset rytmittävät hankkeen etenemistä. Kunnallinen rakennushanke vaatii siis ennakkointia.

Hankkeen aikataulun suunnittelu alkaa, kun rakennushankkeelle on määritelty minä vuonna se toteutetaan ja milloin se viedään hyväksyttäväksi talousarvioon. Pitää muistaa varata riittävästi aikaa

suunnitteluun ja osallistamiseen. Sen jälkeen, kun suunnitelmat on eri päätöstasoilla hyväksytyt ja rakentamispäätös tehty, siirrytään rakennuttajan suunnittelemaan, käyttäjien kanssa sovittuun, alustavaan aikatauluun, joka tarkentuu urakoitsijoiden kanssa tarkemmin määritellyiksi yksityiskohtaisemmiksi aikatauluiksi. (Laukaan kunnan hallintosääntö. 2020, PHK Oy. 2011, RT 10-11225. 2016. 1)

3.6 Kunnallisen rakentamishankkeen budjetointi

Rakennushanketta varten tarvittava rahoitus on suunniteltava ennakkoon. Rahoituksen suunnittelussa pitää olla vuokratulolaskelma, kokonaisbudjetti laskelmineen ja kannattavuusanalyysi. Hanesuunnittelussa selvitetään rahoitusmahdollisuudet ja mahdolliset tukimuodot. Tukia voi saada mm. valtiolta tai EU:lta. On myös hyvä ennakoida hankkeesta aiheutuvat verot ja maksut. Valtionapuja saavissa hankkeissa on järjestettävä tarjouskilpailu, eikä sitä välttämättä saa tehdä omana työnä. (Laki julkisista hankinnoista 2016. 1 §, RT 10-11284. 2017. 1-3, EU-rahoitustietoa kunnille. 2019.)

Hankkeen rahoittamiseksi kunnalla on monenlaisia tapoja ja mahdollisuuksia. Yleisin tapa on sisällyttää hanke talousarvioon ja ottaa sitä varten lainaa. Joihinkin hankkeisiin on mahdollisuus saada rakennushankkeen investointitukea ministeriöiltä. Tuen saannin mahdollisuudet ovat riippuvaisia hankkeen laadusta. Jos esimerkiksi kouluhankkeen yhteydessä rakennetaan liikuntatiloja voi hankkeeseen liikuntatilojen osalta saada tukea. (Opetus- ja kulttuuriministeriö. Liikuntapaikkarakentaminen. 2021)

EU:lta on mahdollisuus myös hankkia rahoitusta. Näitä mahdollisuuksia kannattaa selvittää hyvissä ajoin, vaikka jo tarveselvitysvaiheessa. On hyvä tietää, että ministeriöissä ja EU-rahoitusta välittävillä ja valvovilla viranomaistahoilta löytyy tietoa rahoituksista. Heiltä saa tarvittaessa asiantuntevaa opastusta. EU:n rahoitustukien anomisessa saattaa kestää, joten on hyvä varata riittävästi aikaa byrokraatiaan. (Viirkorpi 2000. 22)

Ennen lopullisen rakentamispäätöksen tekoa pitää varmistaa hankkeelle kokonaisrahoitus. Rahoitusmahdollisuuksien varmistamisen jälkeen tehdään rahoitussuunnitelma. Rahoitussuunnitelmassa kuvataan hankkeeseen käytettävät varat, rahoituslähteet ja avustukset, joilla rakentaminen on tarkoitus maksaa. Tärkeää on selvittää myös rahoitukseen liittyvät ehdot. (PHK Oy. 2011. 29)

3.7 Julkinen hankintalaki

Valtion ja kuntien viranomaisten hankintayksiköiden on kilpailutettava hankintansa hankintalain (Laki julkisista hankinnoista ja käyttöoikeussopimuksista 1397/2016) mukaisesti. Lain tavoitteena on pitää julkisten varojen käyttö tehokkaana ja taata tasapuoliset mahdollisuudet yrityksille tarjota palvelujaan rakennusurakoiden kilpailutuksissa. Hankintalakia sovelletaan ns. kynnysarvojen ylittävässä hankkeissa. Julkisissa suuremmissa rakennushankkeissa on kyseessä käytännössä aina kynnysarvot ylittävä hanke. Hankintalain mukaisia kilpailutuksia säännöksiä on sovellettava kaikkiin hankkeen hankittaviin osa-alueisiin, vaikka yksittäinen hankinta ei ylittäisikään kynnysarvoa. Laki velvoittaa, että hankintailmoitukset julkaistaan työ- ja elinkeinoministeriön ylläpitämässä, sähköisessä ilmoituskanavassa, Hilmassa. (Laki julkisista hankinnoista 2016. 4 §, Hilma. Yleistä julkisista hankinnoista. 2021)

3.7.1 Julkisten hankintojen kynnysarvot

Hankintalakia sovelletaan, mikäli hankinta ylittää kynnysarvot. Kynnysarvojen alle jääviin pienhankintoihin ei hankintalakia sovelleta. Näihin on mm. Laukaan kunnalla erillinen pienhankintaohje. (Laukaan kunnan pienhankintaohje. 2018.) Kansalliset kynnysarvot perustuvat kunkin maan lainsäädäntöön. EU-kynnysarvot perustuvat GPA -sopimukseen sekä erilaisiin komission asetuksiin. Kynnysarvoja voidaan muuttaa EU:n päätöksin ja kansallisen lainsäädännön yhteydessä.

Kansalliset kynnysarvot (ilman arvonlisäveroa) 1.1.2020 alkaen hankintalain 25 §:n mukaan:

Tavarat, palvelut ja suunnittelukilpailut	60 000 €
Rakennusurakat	150 000 €
Sosiaali- ja terveystyöpalvelut	400 000 €
Muut erityiset palvelut	300 000 €
Käyttöoikeussopimukset	500 000 €

Taulukko 1. Julkisten hankintojen kansalliset kynnysarvot. (Julkisten hankintojen neuvontayksikkö. Kynnysarvot. 2021)

Kuntien EU-kynnysarvot (ilman arvonlisäveroa) 1.1.2020 alkaen hankintalain 26 §:n mukaan:

Tavarat, palvelut ja suunnittelukilpailut	139.000 €
Rakennusurakat	5.350.000 €

Taulukko 2. Julkisten hankintojen EU-kynnysarvot. (Julkisten hankintojen neuvontayksikkö. Kynnysarvot. 2021).

4 Kunnallisen tilahankkeen vaiheistus

4.1 Tarveselvitys

4.1.1 Tarveselvityksen tarkoitus ja ajoitus

Tilahanke käynnistetään tarveselvityksen laatimisella. Tarveselvityksellä osoitetaan toiminnan tai palvelujen määrän ja laadun muuttumisesta. Selvitystarpeeseen voi johtaa myös muusta syystä johtuvat tilatarpeet. (PHK Oy. 2011.) Tarveselvityksen tarkoituksena on perustella tilahankinnan tai tilan muutostarpeen tarpeellisuus. Tarveselvitykseen sisältyy tilojen kuvaaminen ja niille asetettavat vaatimukset. Tärkeää on myös arvioida vaihtoehtoiset tilojen käyttömuodot ja erityyppisten ratkaisujen edullisuus. Tilantarve on selvitettävä riittävällä tasolla tilaryhmittäin, huomioiden erilaisista ennusteista haarukoitu varaus laajentamiselle. Tiloille tulee monenlaisia vaatimuksia eri käyttö- ja toimintaratkaisuksista. Näiden tarpeiden täyttämiseksi voi olla monenlaisia ratkaisuja. Näistä valittu rakentamisvaihtoehto johtaa hankeprosessiin. On myös mahdollista, että tarveselvitys ja hankesuunnitelma tehdään yhdessä. Tilanhankinnan tarveselvityksen laatii käyttäjähallintokunta käyttäen tarvittaessa apunaan kunnan rakennuttajaa suunnittelukonsulttia sekä muita asiantuntijoita. Tarveselvitysvaiheen tuloksena on hyväksytty tarveselvitys ja lopulta hankepääätös. (RT 10-11284. 2017. PHK Oy. 2011)

Tarveselvityksessä hanke perustellaan huomioiden kunnan strategia. Tarveselvitys on käyttäjähallintokunnan tilahanke-esityksen keskeinen perusteluasiakirja. Tällä asiakirjalla hallintokunta esittää hanketta ensimmäisen kerran taloussuunnitelmaan. Tilahankkeen tarveselvityksen pohjautuu palvelujen määrän ja laadun analysointiin sekä suunnitteluun riittävän pitkällä tähtäimellä. Näin menetellen saadaan perustellut lähtökohdat tilaohjelmille ja vaihtoehtotarkasteluille. Tarveselvityksen laajuus ja perusteellisuus pitää olla sellainen, että siitä saa luottamushenkilöille riittävät sekä mahdollisimman objektiiviset ja luotettavat tiedot ratkaisuille. Tarveselvitys voidaan laatia myös

palvelualueen käsittävänä kokonaisuutena. Jokainen tilahanke on syytä käsitellä kuitenkin erikseen. Tarveselvitys laaditaan yleensä 3 - 4 vuotta ennen tilahankkeen toteuttamista. (PHK Oy. 2011.)

4.1.2 Valmistelu ja käynnistäminen

Tarveselvityksen valmistelussa tulee suorittaa riittävät taustaselvitykset kuten kunnan kiinteistöstrategian ja/tai käyttäjähallintokunnan toimintastrategian määrittely. Näissä selvityksissä on huomioitava myös kestävä kehityksen tavoitteet. On tärkeää heti alkuvaiheessa määritellä ja hankitaan tarvittavat asiantuntijat ja resurssit. Olisi hyvä, jos rakennuttaja osallistuisi jo hankkeen käyttäjähallintokunnan ohjaus- ja johtoryhmiin. (RT 10-11284. 2017)

Usean käyttäjä hallintokunnan tarveselvityksen käynnistää kunnanjohtaja nimeämällä hallintokuntien yhteisen hankevastaavan ja tarveselvitysryhmän. Toimialajohtaja käynnistää oman käyttäjä hallintokuntansa tarveselvityksen nimeämällä vastaavat toimielimet omaa hallintokuntaansa koskien. Rakennuttajainsinööri toimii teknisenä hankevastaavana ja tarveselvitysryhmän jäsenenä, ellei tilapalvelupäällikkö nimeä tehtävään muuta henkilöä. Tekninen hankevastaava avustaa käyttäjä hallintokunnan hankevastaavaa ja tarveselvitysryhmää teknisissä kysymyksissä sekä rakennus- ja ylläpitokustannusten arvioinnissa. Tarveselvitysryhmä koostuu viranhaltijoista ja toimihenkilöistä sekä mahdollisista tulevien käyttäjien (vuokralaisten) edustajista. Ryhmään voidaan kutsua myös vierailevia asiantuntijoita. Maankäyttöosaston edustaja kutsutaan tarveselvitysryhmään, mikäli selvityksessä tarvitsee selvittää maankäyttöön liittyviä asioita. Tarveselvitys- ja hankesuunnitteluvaiheet voidaan tarvittaessa myös yhdistää. (PHK Oy. 2011. 7-8)

4.1.3 Tarveselvityksen sisältö ja aloitusvaiheet

Jokaisesta tilahankkeesta on tehtävä riittävän perusteellinen tarveselvitys. Tarveselvityksen tulee käsitellä hankkeeseen vaikuttavia asioita riittävän laajasti. Selvityksessä on tuotava ilmi tilojen nykytilanne ja sitä kautta perusteltava tilatarve yleisellä tasolla. Olisi hyvä selvittää myös muut vaihtoehdot tilatarpeen ratkaisemiseksi. Tarveselvityksestä tulee myös ilmetä aikataulu, tilavaatimukset hankkeelle sekä kustannusvaikutukset ja hankintavaihtoehdot. Se miten laaja tarveselvityksestä tehdään, riippuu selvitykseen sisältyvien toimintojen moninaisuudesta sekä

hankkeen laajuudesta ja kustannuksista. Tarveselvitys toimii hankesuunnitelman pohjana, jossa asioita täydennetään ja tarkennetaan. (RT 10-11284. 2017, PHK Oy. 2011. 12)

4.1.4 Käsittely ja päätöksenteko

Käyttäjähallintokunnan tarveselvitykselle voi selvitystyön aikana hakea kannanottoja ja ohjausta käyttäjälautakunnalta tai kunnanhallitukselta. Hankeen viemiseksi talousarvioon päätettäväksi täytyy se perustella asianmukaisella tarveselvityksellä. Ilman tarveselvitystä rakennushankkeita ei käsitellä talousarvioprosessin yhteydessä. Kunnanhallitus ja –valtuusto talousarviosta päättäessään käsittelevät myös hankesuunnitelmat, jotka ovat investointiesityksen perusteluna. Tässä vaiheessa tulevat myös päätökset hankkeiden keskinäisestä priorisoinnista, ajoituksesta ja rahoituksesta. (PHK Oy. 2011)

4.1.5 Tarveselvitysvaiheen kustannussuunnittelu ja -laskenta

Tarveselvitysvaiheessa käytetään kustannusten arviointiin ja kustannustavoitteiden alustavaan asettamiseen tavoitehinta-arviota. Tekninen hankevastaava tai kustannuslaskija tekee tavoitehinta-arvio muistion, johon kirjataan keskeiset laskentaoletukset ja muistio liitetään tarveselvitykseen. Tekninen hankevastaava arvioi tilapalvelupäällikön kanssa kiinteistön ylläpitokustannukset. Käyttäjä hallintokunnan hankevastaava tekee rahoitus selvityksen sekä arvioi käyttötalous- ja henkilöstö vaikutukset ja arvio alustavasti irtaimistokustannukset. (PHK Oy. 2011)

4.1.6 Tarveselvitysten ajanmukaisuuden tarkistaminen

Tarveselvityksen laatijan on tarkistettava jokaisen taloussuunnitelmaesityksensä yhteydessä aiemmin laadittujen tarveselvitysten ajanmukaisuus. On myös mahdollista, että tämä on tehty hankkeen jatkosuunnittelun yhteydessä. (PHK Oy. 2011)

4.2 Hankesuunnittelu

4.2.1 Hankesuunnittelun tarkoitus ja ajoitus

Hankesuunnittelu on tilahankkeen toinen päävaihe, jonka tuloksena täsmennetään ja määritellään lopullisesti hankkeen tavoitteet, selvitetään ja verrataan tilanhankinta- ja sijoitusvaihtoehdot ja

päätetään kaikista keskeisistä ratkaisuista. Hankesuunnitelma laaditaan arkkitehti ja teknistä suunnittelua varten rakennukselle. Sen avulla suunnittelijat pystyvät laatimaan rakennussuunnitelmat, jotka ovat tavoitteiden mukaisia. Hankesuunnittelu on tarkentuva prosessi, jossa haetaan tasapainoa lähtötietojen ja tavoitteiden välille. Hankesuunnittelun tuloksena syntyy hankesuunnitelma. (Junnonen J-M, Kankainen J. 2017. 24)

Hankesuunnitelman hyväksymisellä kiinnitetään lopullisesti tilanhankintatapa. Hankintatapa voi olla nykyisten tilojen uudelleen järjestely ja perusparannus / laajennus, kunnan muun olemassa olevan kiinteistön hyödyntäminen, osto- tai vuokraushanke tai uudisrakentaminen. Hankesuunnitelmassa myös päätetään hankkeen sijainnista ja laajuudesta, johon vaikuttavat huonetilaohjelma sekä hankkeen laadulliset- ja ympäristötekijät. Hankesuunnitelmassa määritellään ja hyväksytään pääoma- ja käyttökustannukset sekä päätetään hankkeen rahoituksesta ja ajoituksesta.

Hankesuunnitelma on päätöksenteon kannalta hankkeen tärkein asiakirja, jolla on keskeinen merkitys hankkeen ohjauksessa ja seurannassa. Hankesuunnitelmassa hanke on perusteltava kunnan strategian pohjalta. Hankesuunnitelma laaditaan tarveselvityksen pohjalta sitä tarkistaen ja tarkentaen. Hankesuunnitelma laaditaan yleensä 2-3 vuotta ennen rakennustyön aloittamista. Pääosa hankkeen kustannuksista kiinnittyy pysyvästi jo hankesuunnitteluvaiheessa huonetilaohjelman ja muiden suunnittelua ohjaavien ratkaisujen seurauksena. (PHK Oy. 2011. 15)

4.2.2 Valmistelu ja käynnistäminen

Kunnanjohtaja päättää suuremman toiminnallisia muutoksia sisältävän tilahankkeen käynnistämisestä nimeämällä hankesuunnitteluryhmän. Tämä tehdään sen jälkeen, kun hanke on hyväksytty taloussuunnitelmaan tarveselvityksellä perusteltuna.

Hankesuunnitteluryhmän ohjeellinen peruskokoonpano Laukaan kunnassa:

- kunnanjohtaja puheenjohtaja
- talousjohtaja
- tilapalvelupäällikkö
- käyttäjähallintokunnan hankevastaava
- em. hankevastaavan avustaja rakennuttajasihteri
- ulkopuolisen käyttäjän tai vuokralaisen edustus tarvittaessa
- maankäyttöosaston edustaja tarvittaessa

- tekninen hankevastaava (hankkeen tuleva rakennuttaja)
- hankesuunnittelussa avustava arkkitehti

Käyttäjä hallintokunnan hankevastaava päättää alle 1.000.000 euron toiminnallisia muutoksia sisältävien hankkeiden hankesuunnittelun käynnistämisestä nimeämällä hankesuunnitteluryhmän, kun hanke on hyväksytty taloussuunnitelmaan tarve selvityksellä perusteltuna.

Hankesuunnitteluryhmän ohjeellinen peruskokoonpano 200.000 - 1.000.000 euron hankkeissa:

- käyttäjähallintokunnan hankevastaava puheenjohtaja
- em. hankevastaavan avustaja sihteeri
- tilapalvelupäällikkö
- tekninen hankevastaava
- hankesuunnittelussa avustava arkkitehti

Ryhmään voidaan nimetä vakituiseksi myös muita käyttäjä hallintokunnan edustajia.

Käyttäjä hallintokunnan hankevastaava järjestää tarpeelliseksi katsomansa kokoukset alle 200.000 euron hankkeissa. Hankesuunnitteluryhmän kokouksiin kutsutaan tarvittaessa kokous- / asiakoh-
taisesti esimerkiksi:

- käyttäjähallintokunnan muita asiantuntijoita
- kunnan teknisen alan / tilapalvelun muita asiantuntijoita
- erikoissuunnittelijoita ja —asiantuntijoita
- viranomaisten edustajia

Hankesuunnittelussa arkkitehtina toimii puitesopimusarkkitehti. Puitesopimus rakenne- ja talotek-
niikkasuunnittelijoita kutsutaan tarvittaessa hankesuunnitteluryhmän kokouksiin. (PHK Oy. 2011.
16)

4.2.3 Hankesuunnitelman sisältö

Hankesuunnitelmassa selvitettävät asiat taulukko muodossa:

Nykytilanne	Nykyinen toiminta, henkilöstö, nykyiset tilat ja muu nykytilanteen kuvaus
Vaihtoehdot	Selvitetään kaikki vaihtoehdot palvelutarpeen tyydyttämiseksi. Esimerkiksi ostopalvelukartoitus.
Yhteishankemahdollisuudet	Kunnan sisäinen yhteishanke, ylikunnallinen yhteistyö, yhtistyö yritysten kanssa.
Tilatarpeen yleisperustelut	Nykytilanteen epäkohdat, kehittämistarpeet, kunnan strategia, muut perustelut.
Mitoitusperusteet ja laajuus	Alustava huonetilaohjelma, kokonaistilantarve, toiminnalliset suunnitelmat.
Laatuvaatimukset	Laatuluokitus, rakenteille ja laitteistoille asetettavat erityisvaatimukset, varustelu.
Sijainti	Tarveselvityksen pohjalta. Palvelujen saavutettavuus, liikenteelliset vaatimukset, kaavallinen tilanne, rakennusoikeus, geotekniset olosuhteet.
Hankintavaihtoehdot	Vuokraus, laajennus, uudishanke.
Aikataulu	Valmistumisajankohta perusteluineen, suunnittelu- ja toteutusvaiheista aikataulu, rahoituksen vaikutus aikatauluun.
Vaiheistus	Vaiheistuksen vaikutus aikatauluun.
Pääomakustannukset	Tavoitehinta-arvio ja vertailu tarveselvitysvaiheen kustannusarvioon, kustannusarvio irtaimistosta.
Rahoitus	Rahoituslähteet ja –aikataulu, rahoitusvaihtoehdot ja –riskit. Poistosuunnitelma
Ylläpitokustannukset	Laskennalliset ylläpitokustannukset

Taulukko 3. Hankesuunnitelman sisältö (Junnonen J-M, Kankainen J. 2017. 26-27)

4.3 Rakennussuunnittelu

Suunnittelu on merkittävä rakennushankkeen laatuun vaikuttava osatekijä. hyvällä suunnittelulla on tavoitteena löytää ne suunnitteluratkaisut, joilla täytetään parhaiten tilaajan asettamat tavoitteet hankkeelle sekä ottavat huomioon käyttäjän toiminnan ja toiminnassa tapahtuvat muutokset. Suunnittelussa onnistuminen ja siinä tehtävät ratkaisut määrittelevät myös pitkälti hankkeen talouden.

Tyypillisesti rakennushankkeen suunnittelusta vastaa suunnittelijaryhmä. Suunnittelijoiden välinen yhteistoiminta on oleellista, jotta suunnitteluprosessi etenee aikataulujen ja ennalta määriteltyjen

tavoitteiden mukaan. On tärkeää, että suunnittelussa tarvittava tieto kulkee oikea-aikaisesti ja virheettömästi koko prosessin ajan. Suunnittelun lomittuminen virheettömästi viranomaismenettelyihin, päätöksentekoon ja toteutukseen on edellytyksenä sujuvalle prosessille. (Junnonen J-M, Kankainen J. 2017. 43)

Laukaassa tekninen hankevastaava käynnistää rakennussuunnitteluvaiheen hyväksytyn hankesuunnitelman ja tilapalvelun työohjelman mukaisesti. Päävastuu hankkeesta siirtyy tässä vaiheessa tekniselle hankevastaavalle. Tekninen hankevastaava huolehtii hankesuunnitelman tarkistamisesta ennen rakennussuunnittelun aloittamista. Hankesuunnitelma on vietävä uudelleen kunnanhallituksen hyväksyttäväksi, jos laajuus tai kustannusarvio ylittyy yli 10 %. Tekninen hankevastaava valmistelelee suunnittelijoiden kilpailuttamiseen liittyvät asiat.

Suunnittelijoiden valinta on ratkaisevan tärkeää koko hankkeen onnistumiselle sekä kustannusten että hankkeen tulevan laadun ja toimivuuden kannalta. Asiaan on kiinnitettävä merkittävää huomiota jo ostettaessa asiantuntemusta tarveselvitys- ja hankesuunnitteluvaiheissa.

Tekninen hankevastaava vastaa suunnittelun ohjauksesta. Rakennussuunnitteluvaiheen yhteistyö järjestetään suunnittelukokousten ja suunnittelijoiden välisten kokousten muodossa. Tekninen hankevastaava kutsuu suunnittelukokoukset koolle. Suunnittelukokouksissa kiinnitetään erityistä huomiota kustannusten sekä laajuuden optimointiin ja hallintaan hankesuunnitelman mukaisesti. Kustannussuunnittelun tulee tuottaa vaihtoehtoratkaisuja ja kehittämissuhteita. Kustannuksiin vaikuttaa ensisijaisesti rakentamisen määrä, sitten rakennusosien määrä ja vasta lopuksi rakennusosien kalleustaso. (PHK Oy. 2011. 20-23)

5 Tutkimusosio

5.1 Tutkimuksen toteutus

Laukaan kunta on panostanut viime vuosina voimakkaasti uudisrakentamiseen eri hallintokuntien tarpeisiin. Projektien aikana on kuitenkin syntynyt tarve kehittää tilahankkeen prosessille työkalu. Työkalun tarveselvitys, hankesuunnittelu ja suunnittelu vaiheiden ohjeistukseen haluttiin kerätä tietoa haastatteleamalla eri hankkeessa mukana olevia sidosryhmiä ja näin luoda kuva vaiheiden nykytilasta ja kehittämistarpeista.

Tutkimus toteutettiin haastattelututkimuksena. Haastattelu tyyppinä puolistrukturoitu haastattelu. Haastateltavilta kysyttiin aihepiiriin liittyviä kysymyksiä, jotka oli tarkoitettu avaamaan keskustelua aiheesta laajemmin. Haastattelut toteutettiin teams –työkalun avulla ja ne tallennettiin. Tallenteet purettiin litteroimalla käydyt keskustelut aiheittain osakokonaisuuksiksi.

Haastatteluissa oli tarkoitus saada selville niitä kipukohtia ja kehittämistarpeita, joita suunnittelu-työhön julkisessa tilahankkeessa liittyy. Toisaalta saada esiin hyviä käyttöön otettavia toimintamalleja, jotka voitaisiin lisätä varsinaiseen tilahankkeen ohjeistukseen. Haastateltavat olivat asiantuntijoita ja käyttäjiä omasta organisaatiosta, mutta myös oman organisaation ulkopuolelta.

Haastateltavia sidosryhmien edustajia oli yhteensä kahdeksan kappaletta. Monissa hankkeissa mukana olleet käyttäjän edustajat tuovat oman näkökulmansa esille haastatteluissa. Hankkeet toteutetaan kuitenkin kunnan talouden ehdoilla, joten haastateltavissa on myös kunnallisen talousosaamisen edustus. Haastateltavat valittiin sen kokemuksen perusteella, jota he omaavat tilahankkeista joko Laukaassa tai muualla. Suurimmalla osalla haastateltavia on lukuisten julkisten rakentamishankkeiden kokemus. Tärkeää valinnassa oli erityisesti kokemus tarveselvitys ja hanke suunnitteluvaiheesta. Keskeisenä asiana pidin sitä, että haastateltavat edustavat kaikkia niitä eri sidosryhmiä, jotka hankkeiden suunnitteluun osallistuvat.

5.2 Tulokset

5.2.1 Tarveselvityksen haasteet ja kehittäminen

Haastateltavien mielestä tarveselvityksessä on tärkeää tavoitteiden lukitseminen niin, että kaikki osapuolet voivat niihin sitoutua. Toteutustapa voi muuttua hankkeen edetessä, mutta jos tavoitteet muuttuvat, aiheuttaa se hankkeelle vaikeuksia ja pahimmassa tapauksessa palataan lähtöruutuun.

Tarveselvityksessä tärkeään rooliin astuu tilatarpeiden mitoitus. Tarveselvitykseen vaikuttaa myös käyttäjien suunnasta tuleva paine uusien tilojen rakentamiselle. Todellisten tarpeiden selvittäminen ei saa perustua vain mielikuvaan ja mielipiteeseen tilatarpeesta. Tilat voivat olla jäämässä liian pieniksi ja joissain tapauksissa jopa liian suuriksi. Koulu- ja päiväkotihankkeissa oppilas-/käyttäjämäärän ennustettavuus voi olla haastavaa. Välillä tuntuu, että oppilasennusteen laatiminen ni-

mensä mukaisesti vaatii ennustajan lahjoja. Tähän asti oppilasennusteet ovat ohjanneet tarveselvitystä ja tarveselvityksistä on tullut muuttovoiton takia joskus alimitoitettuja, vaikka syntyvyys on kääntynyt laskuun. Tarveselvitykseen on käytettävissä myös ohjelmia, mutta tulosten avaaminen on ollut haastavaa ja siinä on tullut yllätyksiä. Vaikka ohjelmia on tarkoitus käyttää vain neliöiden perusteena, niitä on käytetty usein myös muun suunnittelun perusteena. Välillä tarveselvityksessä luodut tilaohjelmat ohjaavat suunnittelua liikaa. Vaikka tällä ei lopputulokseen ole ollut vaikutusta, lisää se säättämistä suunnitteluvaiheessa ja joudutaan jumppaamaan tiloja edestakaisin. Tämän takia ei tarveselvityksen tilaohjelmiin tule nojautua liikaa.

Aiemmin ei tarveselvityksessä tilapalvelu ole ollut mukana. Haastattelujen perusteella on katsottu hyväksi, että nyt tekninen asiantuntija tilapalvelusta on mukana jo tarveselvitysvaiheessa. Tarveselvitykseen liittyy nykyisten kiinteistöjen kunto ja toimivuus. Tilapalvelun mukanaolo tarveselvityksessä on tämän takia tärkeää. Vanhentuneet lämmitysjärjestelmät ja muu tekniikka tulee selvittää jo tarveselvityksessä. Kartoitettava on myös uusien tilojen rakentamisen vaihtoehdoksi vanhojen tilojen saattaminen sellaiseen kuntoon, että niissä voidaan toimia. Eli on joka tapauksessa selvitettävä nykyisten kiinteistöjen kunto.

Minkälaiseen tarpeeseen tehdään? Haastetta tuo myös tarpeen ja toimintojen täsmällinen määrittely, mitä tarvitaan, miksi ja millaista laatutasoa sekä toiminnallisia vaatimuksia noudatetaan. Tarveselvityksen haaste kunnallisella alalla on tarpeiden ennustettavuus.

Myös aikajänne on joskus haasteellinen. Jos tarveselvitys on teossa vaikkapa tänä vuonna, niin suunnittelu on kahden vuoden päästä ja siitä kuluu rakennuksen valmistumiseen vielä kaksi vuotta. Pitäisi siis tietää neljä vuotta aikaisemmin tarveselvityksessä mikä on tarve rakennuksen valmistuttua useiden vuosien päästä. Rakennuksen tulisi kuitenkin palvella käyttötarkoitustaan mahdollisimman hyvin.

Tulevaisuuden tarpeiden huomioiminen tarpeita määrittellessä on myös otettava huomioon. Muuttuuko rakennuksen käyttötarkoitus jossain vaiheessa kenties jopa kokonaan?

Tilahankkeita on monen tyyppisiä ja haasteet voivat vaihdella hankkeiden mukaan. Ketkä ovat oikeita henkilöitä määrittelemään tarvetta ja mihin tietoihin tarve perustetaan. On tunnistettu hyvin

eri osallistamisen menetelmiä, mutta rajaaminen on osoittautunut haasteelliseksi. Tarve voi olla eri ihmisten mielestä erilainen ja jos vain kuunnellaan kaikkien tarpeita, niin syntyy sekasortoa. Eli loppujen lopuksi kuka on se, joka todellisen tarpeen määrittelee ja mihin faktoihin se perustetaan.

Onko tarve todellisuudessa se, mitä käyttäjät katsovat tarpeelliseksi vai oppilasennusteen ja kiinteistökonsultin mielipide? Molemmat voivat olla valideja asioita, mutta jompikumpi pitää valita, jotta hankkeessa päästään eteenpäin. Hankesuunnitteluryhmähän sen valinnan lopulta tekee, mutta sitäkin ei ole määritelty, että mihin perustuen. Nämä pitäisi haastattelujen perusteella määritellä selkeämmin.

Kunnan taloudellisesta tilanteesta tulee ne taloudelliset reunaehdot, joihin käytännön tarpeet on sopeutettava. Nämä tavoitteet ovat usein melko ristiriitaisia ja yhteensovittaminen haastavaa.

5.2.2 Keskeiset tarveselvityksessä selvitettävät asiat

Haastateltavat pohtivat mitkä heidän mielestään olisivat keskeisiä asioita, joita tarveselvityksessä ainakin tulisi selvittää. Tulevaisuuden osalta on tärkeää haarukoida mihin suuntaan tilatarve kehittyy ja miten rakennus saadaan joustamaan näissä muutoksissa. Olisi tarkasteltava erityisesti toiminnan ja työnteon luonteen muuttumista lyhyellä ja pitkällä aikavälillä. Toimintojen järjestämiseen eri vaihtoehtoilla karkealla tasolla tulisi ottaa kantaa, eli onko rakennus oma, vuokra tai jollain muulla mallilla toteutettu.

Tilatarpeen laajuus ja sijainti tarpeiden suhteen on keskeinen asia. Haastattelussa heräsi kysymyksiä siitä, että kuka sen laajuuden oikein määrittää? Kouluhankkeessa on myös selvitettävä, kuljeteaanko oppilaat vai tehdäänkö koulu mahdollisimman lähelle. Näissä vertailuissa myös alustava hintalappu tulee kulkea tarveselvityksessä mukana. Se onko tarve pysyvä vai määräaikainen vaikuttaa hankkeen toteutustapaan ja laatutasoon. Laatutasoa on yleensäkin syytä haarukoida jo tarveselvitysvaiheessa. Nykyisten tilojen kunto on myös selvitettävä.



Kuvio 4. Tarveselvityksen keskeiset asiat.

5.2.3 Hankesuunnitteluprosessin haasteet ja kehittäminen

Haastatteluissa nousi esille, että projektin hallinnassa on tärkeää selkeä viestintä ja tavoitteiden asettaminen. Täytyy olla selvillä mihin prosessin eri vaiheissa pyritään ja mitä niissä käsitellään tai ei käsitellä ja mitkä ovat asetetut reunaehdot. Hankesuunnitelma on ohjekirja, jolla suunnittelua ja hanketta viedään eteenpäin. Hankesuunnitelma on hankkeen perustukset. Hankesuunnittelussa ja suunnittelussa lyödään kustannuksista 80 prosenttia kiinni. Silloin lukitaan jo suuria linjoja hankkeen suhteen. Kun kaikille osapuolille on selvänä aito tarve kiinteistölle, jota varten hankesuunnittelu käynnistetään, on prosessi jouhevaa. Jos taas tarpeesta ja päämäärästä on monia eri näkemyksiä ja vaihtoehtoja, mukaan tulee päätöksenteon vaikeus. Silloin, kun hankesuunnitteluissa ja rajauksessa on onnistuttu hyvin, on suunnittelunohjaus ollut helpompaa ja lopputulos on ollut selkänä koko hankkeen ajan.

Laukaan hankesuunnittelun todettiin olevan melko hyvällä mallilla ja yleisesti ottaen on onnistuttu hyvin. Hankesuunnittelu Laukaassa on vuosien varrella parantunut. Vuoropuhelu puolin ja toisin

on kehittynyt käyttäjien ja rakennuttajaorganisaation välillä. Käyttäjän näkemys asioista on useiden viimeaikaisten hankkeiden myötä tuonut lisää kokemusta ja näkemystä. On voitu välttää pahimmat sudenkuopat. Talouden mittareilla tarkasteltuna on myös onnistuttu vähintäänkin kohtuullisesti hankkeiden mennessä suurimmilta osin raamiin. Joskin joissain tapauksissa hieman on ollut ylitystä.

Toisaalta hankesuunnitteluprosessi ei ole ollut aina hallittavissa. Joidenkin haastateltavien mielestä prosessi itsessään on liian laaja ja liian yksityiskohtainen. Prosessia tulisi virtaviivaistaa esimerkiksi sähköisiä workplace –tyyppisiä palveluita käyttäen. Tämä mahdollistaisi hallittavan osallistamis- ja kommunikointikanavan. Kaikkien hankesuunnitteluprosessiin osallistuvien tulisi varata riittävä aika perehtymiseen ja laaja-alaiseen pohdintaan ratkaisuvaihtoehtoista. Kommunikointikanavia tulee kehittää ja virtaviivaistaa prosessia niin, että mahdollinen poliittinen ohjaus sekä tahtotila saadaan tarvittavassa aikataulussa ilman, että tulee odottaa seuraavia päätöksiä jopa kuukausia.

Varsinaiset kokoukset ovat liian suurella ryhmällä. Käyttäjän hankevastaavan rooli linjausten sekä päätösten tekijänä on jäänyt käyttämättä ja tämä johtaa siihen, että teknisen hankevastaavan rooli nousee korkeammalle tasolle, eikä näin saisi olla. Tahtoo olla, että hankesuunnittelun edetessä nälkä kasvaa syödessä ja hankesuunnittelusta tulee toiveiden tynnyri. Hyvä hankesuunnitteluprosessi on auttanut siinä, että toiveidentynnyri ei ole paisunut liian suureksi. Hankkeet on pystytty pitämään kohtuullisen hyvin raamissa ja yhteensovittamisessa on menty eteenpäin. Käyttäjäpuolelta pitää olla joku, jolla on aikaa suodattaa käyttäjien ja osallistettavien toiveet. Suodattajalla on oltava kokemusta hankesuunnittelusta ja ennen kaikkea resurssit tehtävän hoitamiseen. Suuressa hankkeessa tämä ei onnistu parhaalla mahdollisella tavalla oman toimen ohella. Yleensäkin hankesuunnittelussa kannattaa käyttää sellaisia henkilöitä ja tahoja, jotka ovat olleet vastaavanlaisissa hankkeissa mukana. Käyttäjäkunnan päällysmiesten perehdyttämiseen pitää käyttää aikaa. Tilapalvelun vastuussa oleva rakennuttaja esittelee käyttäjäkunnan vastuuhenkilölle hanketta ja kertoo mitä tehdään ja kuka tekee missäkin vaiheessa. Eli käyttäjän perehdytys hankkeeseen jo ennen hankesuunnittelua. Pitää käydä läpi mikä on käyttäjän rooli hankkeessa. Ikään kuin koulutetaan hanketyöskentelyyn. Käyttäjien kommentit vastaavanlaisista valmistuneista ja käytössä olevista kohteista kullannarvoisia. Silloin ei tehdä samoja mokia, kuin aiemmin on tehty. Kun käyttäjät ovat tietoisia siitä mitä haluavat, on rakennuttajaorganisaation helpompi toteuttaa kohdetta.

Rakennuttajaorganisaatiosta hankesuunnitteluvaiheessa on oltava mukana se henkilö tai rakennuttaja, joka toteuttaa hankkeen rakennuttamisen käytännössä. Pahin tilanne on se, että rakennuttaja vaihtuu kesken projektin. Eli hankesuunnittelun ja suunnittelun on vienyt läpi eri henkilö, kuin rakentamisprojektin rakennuttaja. Tässä katoaa paljon ns. hiljaista tietoa ja hankkeen henkeä. Rakennuttamisen hyvän työmaan aikaisen hoidon edellytyksenä on, että sama rakennuttaja on ollut suunnittelunohjauksessa ja suunnittelussa mukana.

Haastatellut käyttäjät toivoivat, ettei hankesuunnittelussa lukittaisi hanketta liian tiukasti, vaan suunnittelun edetessä asioita täsmennettäisiin. Rakennuttajan näkökulmasta taas pidettiin hyvänä, että hankesuunnittelussa on paalutettu ja päätetty asiat riittävän pitkälle, jolloin suunnitteluvaiheessa ei tarvitse enää isoja linjoja miettiä. Osa hankesuunnittelijoista vie hankesuunnitelman melko pitkälle pohjakuvia myöten. Tämä sitoo suunnitteluvaihetta jonkin verran. Hankesuunnittelukokoukset tulisi olla sellaisia, että niissä voidaan irrotella, eikä mennä insinöörimäisesti, kuten suunnittelukokouksissa.

Joissain kohteissa hankesuunnittelusta on tullut myös kriittistä palautetta valmistumisvaiheessa. Ei ole pystytty rajaamaan riittävän hyvin hanketta hankesuunnittelussa ja se johtaa mm. kustannusten ylityksiin.

5.2.4 Osallistaminen hankesuunnitteluprosessissa

Haastateltavat kertoivat, että osallistaminen on ollut oikealla tasolla Laukaan hankkeissa, että osallistamisen määrä ja kuulemisen tapa on tukenut riittävästi hankesuunnitteluprosessia. Toteutus-tapa on hieman vanhakantainen, eikä ehkä täysin houkuttele osallistumaan. Suoritetut kyselyt ja liian laajasti maalaillut teemat eivät houkuttele käyttäjiä tai kuntalaisia innostumaan. Tulisi olla kyllä/ei –kysymyksiä tai ”rasti ruutuun” –tyyppistä osallistamista, sekä tietenkin vapaata kommentointia keskustelun lisäksi, jollain tavalla fasilitoituna, eikä yleisenä huuteluna.

Haastateltavien mukaan osallistamisessa on oltava riittävän laaja otos osallistujia, mutta päätöksenteko ja ”toiveiden” karsiminen sekä summaaminen oltava yksittäisen henkilön takana. Tavoitteena pitää olla kuitenkin, että kaikkia tarpeellisia osapuolia kuullaan ja kaikilla on todellinen vaikuttamismahdollisuus. Virhe voidaan tehdä siinä, että kuullaan osapuolta, mutta ei reagoida

saatuun informaatioon mitenkään. Jos ei reagoida, on perusteltava, miksi näin. Viestintä astuu tässä merkittävään rooliin.

Osallistaminen on vähän myös muotiasia. On tarpeen harkita kunkin hankkeen kohdalla, että kuinka pitkälle osallistaminen viedään. Jotkut hankkeet edellyttävät osallistamista hyvin laajasti, esimerkkinä Laukaassa toteutettu Ekokoulu tyyppinen hanke. Tällaisessa hankkeessa lähdetään aivan perustasolta alkaen siitä mihin koulu sijoitetaan. Osallistaminen yleensä tehdään laajemmin suunnitteluvaiheessa, mutta hankesuunnitteluvaiheen osallistamisen määrää on harkittava tapauskohtaisesti.

Käyttäjän pitäisi pystyä osallistamaan riittävästi käyttäjäkuntaa myös hankesuunnitteluvaiheessa. Hankesuunnitteluryhmässä tulisi olla toimialajohtaja, käyttäjän yhteyshenkilö, kunnanjohtaja, arkkitehti, mahdollisesti rakennesuunnittelija ja lähdettäisiin miettimään isoja linjoja. Hankesuunnitteluun ei pitäisi sotkea suunnitteluvaiheen osallistamista. Keskustelun hankesuunnitteluryhmässä tulisi olla avointa ja innovatiivista. Pitää lähteä ”pöllöistä” ajatuksista, joista päästäisiin johonkin toteutuskelpoiseen.

Rakennuttaja voisi vaikuttaa teknisenä asiantuntijana hankesuunnitteluun siten, että käytäisiin rakennuttajatiimin ja arkkitehdin kesken sisäinen palaveri, ennen ensimmäiseen hankesuunnittelu-palaveriin menoa. Hankesuunnitteluprosessi olisi paremmin silloin hallittavissa. Tämä sen takia, että, hankesuunnittelu on välillä liian osallistavaa. Hankkeet tehdään liikaa juuri sen käyttäjän näköiseksi kuka sitä käyttää. Puuttuu joskus suuremmat linjat, joten rakennuksista tulee kulloinkin hankeryhmässä olevien käyttäjien näköinen ja heidän tarpeet huomioiva.

Pitäisi olla selkeästi ohjeistettu miten osallistaminen tapahtuu.



Kuvio 5. Hankesuunnitelman keskeiset asiat

5.2.5 Rahoitusmallit

Haastateltavat olivat yksimielisiä siitä, että rakennuttamisen prosessissa rahoitusmallilla ei sinänsä ole merkitystä. Pitkässä juoksussa kunnan taseeseen rakentaminen on paras. Joskin omaan taseeseen rakentaminen koettiin riskialttiina toiminnan muuttuessa, koska yleensä kiinteistöt ovat speiaaleja ja niiden jälleenmyynti on hankalaa. Kiinteistön elinkaaren loppupäässä käy usein niin, että kiinteistö myydään eurolla tai puretaan. Kaikkia rahoitusmalleja on hyvä pitää mukana hankesuunnittelussa mahdollisina vaihtoehtoina. Kouluhankkeissa omaan taseeseen rakentaminen on ehkä pidettävä ykkösvaihtoehtona, koska jatkokäyttöä muuhun käyttöön on vähän. Investoinnin poistosuunnitelma on hyvä päättää jo hankesuunnitteluvaiheessa rahoitusmallia mietittäessä. Omaan taseeseen kirjattavaa hanketta pidettiin helpoimmin raportoitavana kirjanpidosta. Rakennuttajalla on vastuullaan joka tapauksessa kustannuseuranta rahoitusmallista riippumatta.

Leasing on tuonut haasteellisuutta talouden näkökulmasta. Kuka maksaa ja mitä? Miten kustannusvaikutukset jakautuvat eri hallintokuntien kesken? Joka tapauksessa, omaan taseeseen tehdystä tai leasing kohteesta, vuokrat loppukädessä menevät maksettavaksi käyttäjähallintokunnalle. Leasing kohteessa pitäisi saada hankkeen kustannuksista helpommin selkeämmät raportit kuin nyt. Raportointi teettää rakennuttajalle enemmän työtä leasing hankkeessa kuin omaan taseeseen tehty hanke. Leasingyhtiön kanssa tulisi käydä keskustelut kirjaamisen malleista. Mitä kirjataan ja miten kirjataan. Käyttäjän mielestä leasingmallin kulut vähentävät resursseja toiminnasta. Käyttäjille olisikin syytä avata tarkemmin kustannusten kasautumista eri malleissa. Tällä hetkellä leasing näyttyy käyttäjälle kasvavina kuluina, vaikka rahoitusmallilla ei pitäisi olla merkitystä vuokran määrään. Joidenkin haastateltavien mielestä leasing ratkaisu mielletään ehkä välillä ”ilmaiseksi rahaksi”, joten vaatimustaso ja turhan varustamisen määrä on tästä syystä lisääntynyt.

Vuokramallilla ja elinkaarimallilla mahdollistetaan erilaisia joustavuuksia muuttuviin tilanteisiin. Vihtavuoren koululla oltaisiin mahdollisesti voitu kokeilla elinkaarimallia, mutta elinkaarimallissa vanhaan kiinteistöön liittyminen on hankalaa. Elinkaarimalleja on kokeiltu muutamissa kaupungeissa suuremmissa kohteissa, mutta ne eivät ole yleistyneet jostain syystä. Ilmeisesti kokemukset eivät ole olleet niin positiivisia, kuin aluksi on oletettu. Elinkaarimalli on tarkoitettu isompiin hankkeisiin. Elinkaarimalli ei sovellu Laukaaseen hankekokojen pienuudesta johtuen. Edellä mainittua hankemuotoa olisi voinut arvioida Koulunmäen ja Vihtavuoren tapauksissa, mutta tällaisten toteutusmuotojen esi- ja sopimusvalmisteluun tulisi varata vuosi, ellei kaksi. Kyseessä on todella monimutkainen sopimusmalli. Vuokramalli on joissain kohteissa käyttökelpoinen, varsinkin jos toiminnot asettuvat jo olemassa olevaan rakennukseen. Vuokramallissa usein tulee ylimääräisiä kustannuksia omaan taseeseen rakentamiseen verrattuna.

5.2.6 Suunnittelijoiden kilpailutus

Haastatelluiden rakennuttajien mielestä suunnittelua tarjoavien tahojen vertailu on haastavaa. Suurin haaste suunnittelijoiden kilpailuttamisessa on hyvien suunnittelijoiden saaminen hankkeille. Kriittisin asia on ammattitaitoisen pääsuunnittelijan varmistaminen. Käytännössä vertailuperusteena ovat aiemmat vastaavat referenssit. Vertailuperusteet ja kelpoisuusehdot täytyy miettiä

tarkkaan kohteeseen soveltuviksi. Yleensä referenssikohdevaatimukset auttavat tässä. Mikäli laatu painotetaan suuresti, saadaan yleensä isoimmat suunnittelutoimistot tekemään. Mutta hinta voi sitten olla korkeampi.

Alihintaisella tarjouksella ei välttämättä ole vaikutusta laatuun. Voi olla, että työtilanteen vuoksi tarjoaja on pakotettu alihintaiseen tarjoukseen. Tässä tapauksessa toimeksiannon sisältö on kuitenkin erikseen varmistettava tarjoajan kanssa, jotta varmistetaan ettei mitään olennaista puutu tarjouksesta. Yleensä alhainen hinta kuitenkin viittaa siihen, että hankkeeseen on resursoitu vähäinen määrä työtunteja, mikä vaikuttaa varmasti lopputuloksen laatuun. Hankintalain mukaan voidaan olla valitsematta alihintainen tarjous, mutta käytännössä jos tarjous on oikein laadittu, niin se voi olla hyvin hankalaa. Tätä voidaan käyttää vain, jos alihintaisuus on selvästi perusteltavissa.

Hankintalaki vaikeuttaa suunnittelijoiden valintaa. Hankintalakia ei tulisi soveltaa suunnittelijoiden kilpailutuksessa. Suunnittelijavalintaa voisi verrata jopa taidehankintoihin tai siihen pitäisi soveltaa erityisalojen hankintalakia. Haastatteluissa nousi idea, että hankintalakiin pitäisi erikseen kirjata kohta julkisten rakennushankkeiden suunnittelusta. Usein on pelkona, että valittavaksi voi tulla suunnittelija, jolla ei ole lihaksia viedä hanketta eteenpäin. Onnistunut suunnittelu on aivan keskeinen tekijä hankkeen kokonaisuuden kannalta. Rakennusten vaikuttavuus ympäristöön ja taajamakuvaan on pitkävaikutteinen. Suunnittelu on tässä ratkaisevassa asemassa, mutta suunnittelija ratkaistaan yhden kilpailutuksen perusteella. Harkinnalle ei jää tarpeeksi varaa sen jälkeen, kun tarjoukset ovat saapuneet. Eräs haastateltavista totesikin, että suunnittelijoiden kilpailutus tekee valinnasta pahimmassa tapauksessa arvонnan.

Haastateltavilta kysyttiin myös sähköiseen kilpailutukseen siirtymisen vaikutuksista hankkeen kilpailuttamiseen. Sähköisen kilpailutuksen työkalu Cloudia on nopeuttanut esimerkiksi tarjousten vertailua ja selkeyttänyt viestintää, kun kaikki tehdään saman järjestelmän kautta. Kokonaisuudessaan ei ole kuitenkaan muuttanut kilpailuttamisen luonnetta erityisesti. Cloudia on pääasiassa hyväksi todettu työkalu. Se ei kuitenkaan helpota varsinaisen kilpailuaineiston laatimista, eikä tietojen oikeellisuuden tarkistamista. Sähköinen kilpailutus on kuitenkin muuttanut esim. pisteytyksen toteuttamista, koska pisteytys joudutaan nyt tekemään järjestelmän mukaisin reunaehdoin. Järjestelmän tuomat edut kohdistuvat lähinnä tarjousten vertailuvaiheeseen ja osa papereiden pyörittä-

misestä on jäänyt pois. Toisaalta järjestelmää tulisi kehittää vielä jonkin verran, että selvitysvaiheessa yhteenvedon saaminen ei vaatisi exceliin siirtämistä jne. Esimerkiksi, mikäli olisi tarve saada tietää kilpailuun osallistuneiden referenssit pelkästään, ei tarvitsisi tulostaa koko nippua, vaan ohjelmassa pitäisi olla jonkinlainen lajitteluominaisuus. Rakennuttamisen käytänteitä taitaa olla yhtä paljon kuin tekijöitäkin. Jokaisella hieman oma tapansa toimia. Sähköisessä kilpailutuksessa asetetaan vähimmäisvaatimustaso ja näiltä osin se yhtenäistää prosessia.

5.2.7 Suunnittelu ja suunnittelunohjaus

Haastateltavilta kysyttiin hyvän suunnittelijan tärkeimpiä ominaisuuksia. Haastattelujen mukaan hyvä suunnittelija pitää tilaajan tahtotilaa ja tavoitteisiin pääsemistä ensisijaisena. Suunnittelija ei saisi viedä hanketta kohti omia tavoitteitaan, esimerkiksi suunnittelakseen itselleen referenssikohdetta. Hyvällä suunnittelijalla on riittävä referenssitaso ja riittävä pätevyys. Asiakasymmärrystä pitää suunnittelijalla olla, mutta silti sopivasti pitää kiinni omasta ammattiosaamisestaan. Hänellä on ymmärrys kuunnella käyttäjiä ja napata olennainen, mutta riittävä napakkuus tuoda myös oma näkemyksensä, vaikka käyttäjät toivoisivat mitä. Oma näkökanta pitää pystyä perustelemaan hyvillä argumenteilla. Suunnittelijalta vaaditaan yhteistyökykyä ja määräysten tuntemista ja täytyy omata näkemystä suunniteltavasta kohteesta. Hyvä suunnittelija käy kuuntelevaa vuoropuhelua käyttäjän kanssa, mutta tarvittaessa palauttaa käyttäjät hankesuunnittelun mukaiseen ajatteluun, jos se siitä jotenkin poikkeaa. Hankkeessa yhteistyön on oltava toimivaa. Suunnittelijoiden pitäisi pystyä luomaan positiivinen ja innovatiivinen suunnitteluilmapiiri. Pääsuunnittelijan tehtävää suunnittelien yhteensovittamisessa pitää painottaa ja sitä, että rakennetaan kustannustehokkaasti ympäristöasiatkin huomioiden.

Haastateltavien mukaan suunnittelulla on merkittävä vaikutus rakentamisen aikaiseen hankkeen sujumiseen. Rakennustyön toteutukseen ei saisi tulla suuria muutoksia työn aikana puutteellisesta suunnittelusta johtuen. Näillä muutoksilla on usein suurikin kustannusvaikutus. Suunnittelussa olisi pidettävä mukana myös kustannus- ja vaihtoehtovertailu, joka kattaa rakennuksen koko elinkaaren. Ensiarvoisen tärkeää olisi turhien asioiden karsiminen (esim. turhat neliöt), jolloin elinkaaren aikaiset kustannukset tippuvat radikaalisti.

Suunnittelu prosessiin olisi liitettävä steppejä, joissa suunnittelua voidaan laajentaa tai supistaa. Nämä liittyvät tilanteisiin, joissa hankesuunnitelmasta täytyy poiketa. Monessa hankkeessa on

huomattu suunnittelun edetessä, että hankesuunnitteluvaiheessa päätettyjä asioita joudutaan muuttamaan. Pitäisi olla toimintamalli tällaisia tilanteita varten. Hankesuunnitelma on kuitenkin valtuuston päätös, eikä siitä saa olennaisesti poiketa ilman hankesuunnitelman uudelleen hyväksymistä.

Haastateltavien mielestä Laukaassa käyttäjät on huomioitu suunnittelussa pääasiassa hyvin. He ovat mukana prosessissa ja kokouksissa sekä pääsevät vaikuttamaan suunnittelun lopputulokseen. Tilapalvelun rakennuttajan tulisi olla selvillä käyttäjien tarpeista ja tilatarpeista sekä olla mukana arkkitehdin ja käyttäjien välisissä käyttäjäpalavereissa. Käyttäjäkohtaisesti voi olla suuriakin eroja näkemyksissä toteutuksen suhteen, joten käyttäjän yhteyshenkilön rooli korostuu. Tähän auttaisi yhdessä mietitty suunnitteluohje menettelytavoista suunnitteluprosessin suhteen. Rakennus ei saisi olla jonkun tietyn henkilön tai tahon monumentti, joka ei edusta suuremmasta joukosta kootua konsensusta. Käyttäjän pitää etukäteen organisoida omat henkilönsä ja käydä etukäteen valinnat huolella suunnittelukokouksia varten läpi. Suunnitteluryhmän täytyy voida luottaa siihen, että käyttäjän edustajalla suunnitteluryhmässä on etukäteen selvitetty kanta useilta käyttäjien edustajilta. Käyttäjän edustajalta suunnitteluryhmässä vaaditaan runsaasti aikaresurssia selvittää asioita. Käyttäjien edustajan tehtävä isommassa hankkeessa ei välttämättä luonnistu omantoimen ohella.

5.2.8 Viestintä hankkeissa

Haastateltavilta kysyttiin, miten hankkeissa on onnistuttu viestinnässä ja kuinka sitä tulisi kehittää? Pääasiallinen viesti oli, että Laukaassa on onnistuttu viestinnässä hyvin. Viestintä voisi olla kuitenkin suunnitelmallisempaa. Ratkaisuehdotuksena esimerkiksi viestintäsuunnitelman laatiminen. Hankkeen teknisten asiantuntijoiden, poliittisen johdon sekä käyttäjien välistä keskustelua ja viestintää varten tulisi olla toimintaohjeet sekä prosessikaaviot valmiina siitä, mitä missäkin vaiheessa ja kenen toimesta tulee selvittää. Mitkä ovat koko hankkeen kannalta kriittisimmät pullonkaulat. Niihin vaadittavat päätöksenteon aikataulut tulee saada merkittyä varhaisessa vaiheessa.

Jos eri osapuolille on annettu vaikutusmahdollisuus hankkeen sisältöön, olisi pystyttävä ilmaisemaan, että kaikki palautteet ja esitykset otetaan huomioon. Tärkeää on myös perustella viestinnällä miksi jotkut ehdotukset on jätetty hankkeen ulkopuolelle.

Viestinnässä ulospäin voitaisiin olla aktiivisempia. Sisältöpäin katsoen tarvittaessa on aina saanut tietoa nopeasti, mutta suurelle yleisölle parempi tiedottaminen voisi tuoda hankkeen eri vaiheille positiivisia sivuvaikutuksia. Ulkopuolinen viestintä ei vaikuta konkreettisesti hankkeen toteutukseen tai kustannuksiin, mutta viestimällä saadaan irti positiivista julkisuuskuvaa. Laukaan hyvää kiinteistökantaa tulisi markkinoida jo valmistuneiden osalta, mutta myös rakennusvaiheessa olevien osalta. Rakennusliikkeet hoitavat nykyään hyvin mm. viikkotiedotteen. Tätä toteutustapaa voisi käyttää myös kunnan viestinnässä nostamalla viikkotiedote kunnan nettisivuille. Tässä asiassa suurempia kaupunkeja voisi benchmarkata. Monella kaupungilla on jokaisesta kohteesta oma nettisivu, jossa kerrotaan säännöllisesti hankkeiden etenemisestä. Sosiaalisen median käyttöön-otto suotavaa, mutta vaatii hankkeen eri osapuolilta aktiivisuutta. Viestinnän on joka tapauksessa oltava jatkuvaa ja säännöllistä. Ulkoisella viestinnällä voidaan varmistaa se, että investoinneista tulee positiivinen kuva. Investoinnit ovat positiivinen asia myös kunnalle, vaikka usein törmää kirjoituksiin siitä, miten kunta ”joutui” investoimaan. Yksityisen yrityksen investoinneissa on aina positiivinen sävy.

Päätäjille harvoin voi viestiä liikaa. Epäselvyydet ja tietämättömyydet päätöksenteossa voitaisiin usein välttää paremmalla viestinnällä. Viestimisessä pitää ottaa huomioon, että päättäjät ovat paljon harvemmin hankkeen kanssa tekemisissä. Heillä ei ole samaa kuvaa projektin etenemisestä, kuin rakennuttajalla, joka touhuaa asian kanssa koko ajan. Päättäjiltä kysellään paljon hankkeista kuntalaisten taholta ja päättäjillä pitäisi olla perustiedot hankkeen kulusta.

Haastatteluissa nousi idea avoimen portaalin avaamisesta käyttäjille ja kuntalaisille jo hankesuunnitteluvaiheessa, johon tulisi kysymyspattereita ”rasti ruutuun” –hengessä, yleistä hankkeeseen liittyvää kirjoittelua sekä vuorovaikutteisuutta tukevaa alustaa.

5.2.9 Ympäristönäkökohdat hankkeissa

Haastateltavilta tiedusteltiin, kuinka ympäristönäkökohdat tulisi huomioida julkisissa rakennushankkeissa. Vastaajien mukaan rakennuksen kokonaisympäristöystävällisyyteen vaikuttaa materiaalivalinnat, lämmitysmuodot, valaistus, kierrätysmahdollisuudet, paikallisuus (tekijät ja materiaalit läheltä), kiinteistö istuu ympäristöön, lähiruoan valmistuksen mahdollistaminen keittiösuunnittelussa. Maaseutukouluissa tämä on luontevampaa verrattuna kaupunkikouluihin.

Joidenkin vastaajien mielestä tulisi keskittyä, ilmatiiveyteen, ilmanvaihdon energiatehokkaisuun ratkaisuihin sekä aurinko- tai tuulivoimajärjestelmien selvittämiseen. Talotekniikan tulisi seurata kulu- tusta ja tehdä siitä näkyvä käyttäjälle. Lainsäädäntö tällä hetkellä hoitaa osansa siitä, että raken- nuksessa täytyy ottaa paljon ympäristöasioita huomioon. Erilaiset kierrätysnäkökohdat rakentamisessa ja tulevassa toiminnassa tulee huomioida. Rakennus on suunniteltava siten, että se toiminnoiltaan tukee ympäristötietoista toimintaa.

Rahoitus sektorilla vihreä rahoitus on nouseva trendi. Ei mene välttämättä kauaa, kun kaikki rahoi- tus on ns. vastuullista rahoitusta. Voi jopa olla, ettei ylipäänsä saa lainaa hankkeisiin, jos sitä ei haeta vastuullisiin ja ympäristöystävällisiin tarkoituksiin. Tämä pitää huomioida myös rakennus- hankkeissa ja Laukaa on ollut tässä jopa edelläkävijä. Aina ei välttämättä kannata olla aallonhar- jalla ensimmäisenä kokeilemassa uusinta tekniikkaa, mutta pitää varmistua hankkeessa siitä, että se täyttää kaikki riittävät kriteerit vastuullisuuden suhteen. rahoittajan kanssa kannattaa käydä keskustelua hankkeen kriteerien täyttymisestä, koska vastuullinen rahoitus on ainakin tällä het- kellä halvempaa, koska se ei vielä ole itsestäänselvyys. Voi olla jopa niin, että kalliimpi vihreä rat- kaisu rakentamisessa tulee halvemmaksi, koska rahoituskustannukset ovat edullisemmat vastuulli- sella rahoituksella.

5.2.10 Poliittinen päätöksentekoprosessi

Poliittinen päätöksenteko tuo hankkeelle etuja ja haittoja. Edut liittyvät siihen, että rakennushank- keeseen ryhtyminen on kollektiivinen päätös ja tämä omalta osaltaan varmistaa jonkinasteisen osallistamisen. Haasteina on se, että tilahankkeeseen liittyy monenlaista erityisasiantuntemusta liittyvää osaamista. Kun hanke viedään poliittiseen päätöksentekoon, ei päätöksenteon huomio ei välttämättä suuntaudu samoihin asioihin, kuin jos päätökset tehtäisiin asiantuntijoiden kesken.

Vaikka poliittinen päätöksenteko hidastaa prosessia, niin se myös antaa aikaa valmistella hanketta ja hanke tulee hankesuunnittelun ja suunnittelun osalta jopa paremmin tehtyä. Poliittinen päätök- sentekoprosessi antaa oman rytminsä hankkeen aikataululle. Mikäli prosessi on suoraviivainen, suunnitellaan ja toteutetaan hankesuunnitelman mukaisesti, ei päätöksentekoprosessin kankeu- desta ole haittaa. Mutta jos tästä joudutaan poikkeamaan, niin silloin syntyy aikatauluvaikutuksia.

Usein saatetaan hukata resursseja hankkeiden valmistelussa ilman, että tiedetään, meneekö hanke päätöksenteossa läpi. Usein pelkät selvitykset maksavat paljon, joten olisi hyvä kartoittaa suuntalinjoja jo aiemmin siitä, mihin suuntaan asioita valmistellaan. Onko ensimmäinen poliittisen päätöksenteon hetki silloin, kun viedään hankesuunnittelu päätöksentekoon? Pitäisikö hanketta jo ainakin esitellä luottamusorganisaatiolle, ennen kuin hankesuunnittelu käynnistetään? Avoin viestintä varhaisessa vaiheessa päättäjille korostuu. Haasteita päätöksentekoprosessiin syntyy yleensä siitä, ettei tiedetä missä mennään ja syntyy epätietoutta sekä epäluuloa. Hankkeisiin toisaalta joskus liittyy valmisteluvaiheessa sellaisia salassa pidettäviä vaikutteita, joita ei voi tuoda esille liian aikaisin.

5.3 Johtopäätökset

5.3.1 Tarvesuunnitteluprosessin kehittäminen

Työn tarkoituksena oli tarveselvityksen osalta etsiä kehittämissuhteita hanketyökalun tarveselvitysosioon. Tutkimuksen perusteella tarveselvityksessä on erityisesti selvitettävä seuraavat asiat, jotka on syytä huomioida listattavina asioina työkalussa:

Huomioitava asia	Selitys
Toimintojen järjestämisen vaihtoehdot	On selvitettävä millä eri ratkaisuilla toiminnot voidaan järjestää. Ostopalveluna vai omana tuotantona? Jos päädytään omaan tuotantoon ja rakentamiseen, onko tilahanke Korjaus- ja laajennushanke, uudisrakennus vai vuokrataanko tilat muualta?
Talouden reunaehdot	Selvitetään hankkeen kustannus ja henkilöstövaikutukset. Minkälaiseen ratkaisumalliin kunnan talous taipuu nyt ja tulevaisuudessa?
Tiloille asetettavat vaatimukset	Mitä ovat ne vaatimukset, joita tiloille asetetaan nyt ja tulevaisuudessa. Tilojen muunneltavuustarve otettava huomioon.
Nykyisten tilojen kunto ja toimivuus	Selvitetään teknisin selvityksin nykyisten tilojen kunto teknisten järjestelmien ja aluerakenteiden osalta. Tilojen palvelutarpeeseen liittyvät toiminnalliset seikat selvitettävä.

Tilatarpeiden mitoitus	Oppilasennusteiden ja muiden tilatarpeisiin vaikuttavien tekijöiden määrittämiseen kaivattiin parempia työkaluja. Ennustettavuus vä- lillä vaikeaa.
Selkeiden tavoitteiden määrittely kaikkia osapuolia sitovasti	On tärkeää, että heti hankkeen alkumetriltä lähtien kaikilla on selkeänä yhteinen päämäärä mihin suuntaan hanketta viedään.
Tilahankkeen aikajänne	Milloin tilojen tulisi olla valmiina? Kuinka pitkä käyttöikä tiloilta vaaditaan?

Taulukko 4. Tarveselvityksen kehittämiskohteet

5.3.2 Hankesuunnitteluprosessin kehittäminen

Hankesuunnitteluprosessin osalta oli työssä tavoitteena etsiä kehittämiskeinoja prosessin sujuvan etenemisen varmistamiseksi. Tutkimuksessa nousi esille muutamia kehittämisideoita ja teemoja, joihin on kiinnitettävä huomiota.

Hallittavuus	Hankesuunnitteluprosessin hallittavuudessa on usein haasteita. Hallittavuus paranee selkeän hankesuunnitteluprosessikaavion luomisella.
Selkeät tavoitteet	Hankesuunnitteluprosessin alusta lähtien on varmistuttava siitä, että kaikilla prosessin osapuolilla on suunnittelun tavoite selkeänä. Tällä vältetään turhaa työtä ja poukkoilemista prosesseissa.
Riittävä viestintä	Viestintää hankesuunnittelun eri vaiheissa on tehostettava. Hankesuunnitelman kehittymistä prosessin edetessä voisi esitellä enemmän kuntalaisille, luottamushenkilöille ja käyttäjille. Tämä vähentää kysymyksiä ja lisää luottamusta sekä takaa sen, että hankesuunnittelu menee koko ajan oikeaan suuntaan.

Riittävien resurssien turvaaminen	Prosessin kaikille osapuolille täytyy turvata riittävä resurssi ajallisesti hankesuunnitteluun osallistumiseen. Suuren projektin hankesuunnitteluryhmän jäsenenä oleminen, esimerkiksi käyttäjän edustajana, ei onnistu parhaalla mahdollisella tavalla pelkätään oman työn ohella.
Osallistaminen	Osallistamiseen olisi hyvä ottaa käyttöön uusia välineitä, joilla osallistaminen olisi hallitumpaa. hyvänä työkaluna voisi toimia workplace tyyppiset työkalut.
Roolitus	Sujuvuuden takaamiseksi hankesuunnitteluryhmän osapuolille pitää olla alusta asti selvillä heidän oma tehtävänsä suunnittelussa. On tärkeää, että mikään asia ei jää tutkimatta tai hoitamatta, mutta toisaalta näin voidaan välttää päällekkäistä työtä.
Talouden reunaehdot	Hankesuunnittelun edetessä tulee suunnitelmia jatkuvasti verrata tarveselvityksessä arvioituun kustannustasoon. Jos tarveselvityksessä on asetettu hankkeelle joku tavoitekustannustaso, on siitä pyrittävä pitämään kiinni, eikä paisuttaa hanketta.
Perehdytys	Eri sidosryhmien edustajille olisi tarpeen järjestää perehdytys hankesuunnittelun kulkuun. Tämä on tärkeää roolituksen ja sujuvuuden kannalta.
Rahoitusmallit	Rahoitusmallit harkittava hankekohtaisesti. Uusia rahoitustapoja on tulossa ja olemassakin. Esimerkiksi vihreä rahoitus saattaa tulla edullisemmaksi, kuin perinteinen lainoitus, mutta vaatii hankkeelta tiettyjä kriteerejä.

Taulukko 5. Hankesuunnittelun kehittämiskohteet.

5.3.3 Suunnitteluprosessin kehittäminen

Suunnittelijoiden kilpailutuksia pidettiin haastavina. Yleinen kehitysehdotus hankintalakiin oli se, että suunnittelijoiden kilpailutusta kehitettäisiin suuntaan, jossa hankintayksikölle jäisi enemmän harkintavaltaa.

Hyvä suunnittelija pitää tilaajan tahtotilaa ja tavoitteisiin pääsemistä ensisijaisena. Hyvä suunnittelija omaa riittävän referenssitason ja riittävän pätevyyden. Hänellä on ymmärrys kuunnella käyttäjiä sekä omaa yhteistyökykyä, määräysten tuntemusta ja näkemystä.

Suunnittelussa on pidettävä koko ajan mukana kustannus- ja vaihtoehtoverailu, joka kattaa rakennuksen koko elinkaaren. Ensiarvoisen tärkeää on turhien asioiden karsiminen (esim. turhat neliöt), jolloin elinkaaren aikaiset kustannukset tippuvat merkittävästi. Suunnittelu prosessiin on mietittävä päätöstenteko tasoja, joilla suunnittelua voidaan laajentaa tai supistaa verrattuna hankesuunnitelmaan.

Tilapalvelun rakennuttajan tulee olla selvillä käyttäjien tarpeista ja tilatarpeista. Hänen pitää olla mukana arkkitehdin ja käyttäjien välisissä käyttäjäpalavereissa. Käyttäjän yhteyshenkilön rooli korostuu suunnitteluprosessissa, joten yhteyshenkilön pitää etukäteen organisoida omat henkilönsä ja käydä valinnat etukäteen huolella suunnittelukokouksia varten läpi. Käyttäjän edustajalta suunnitteluryhmässä vaaditaan runsaasti aikaresurssia selvittää asioita.

Suunnitteluprosessin sujuvoittamiseen auttaisi yhdessä mietitty suunnitteluohje menettelyta-voista suunnitteluprosessin aikana.

5.3.4 Viestinnän kehittäminen

Hankkeista ei voi koskaan viestiä liikaa. Siksi olisi tärkeää laatia viestintäsuunnitelma jo hankkeen alussa. Hankkeen teknisten asiantuntijoiden, luottamushenkilöiden sekä käyttäjien välistä keskustelua ja viestintää varten tulisi olla toimintaohjeet. Viestintäsuunnitelmassa tulisi olla prosessikaaviot valmiina siitä, mitä missäkin vaiheessa ja kenen toimesta tulee viestiä.

Hankkeen ohjeistukseen on hyvä selvittää päätöksenteon aikataulut, jolloin viestinnälle tulee aikataululliset raamit.

Viestinnässä olisi pystyttävä avoimuuteen ja mm. ilmaisemaan että kaikki palautteet ja esitykset otetaan huomioon.

Viestinnässä ulospäin pitää olla aktiivinen, koska viestimällä saadaan irti positiivista julkisuuskuvaa. Hankkeista voisi laatia säännöllisesti viikkotiedotteen. Viikkotiedote julkaistaisiin kunnan nettisivuilla ja sosiaalisessa mediassa. Kehitysehdotuksena myös avoimen portaalin avaaminen käyttäjille ja kuntalaisille jo hankesuunnitteluvaiheessa, joka pohjautuisi vuorovaikutteisuutta tukevalle alustalle.

5.3.5 Ympäristönäkökohdat tilahankkeessa

Tilahankkeen prosessiohjeeseen rakentamisen kokonaisympäristöystävällisyydestä tulisi kirjata huomioitavaksi seuraavat asiat:

- materiaalivalinnat
- lämmitysmuoto
- valaistus
- kierrätysmahdollisuudet
- paikallisuus (tekijät ja materiaalit läheltä)
- kiinteistö istuvuus ympäristöön
- lähiruoan valmistuksen mahdollistaminen keittiösuunnittelussa.
- ilmatiiveys
- ilmanvaihdon energiatehokkuus
- aurinko- tai tuulivoimajärjestelmien selvittämiseen.
- Talotekniikan tulisi seurata kulutusta ja tehdä siitä näkyvä käyttäjälle.
- kierrätysnäkökohdat rakentamisessa ja tulevassa toiminnassa
- rakennus on suunniteltava siten, että se toiminnoiltaan tukee ympäristötietoista toimintaa.
- vihreä rahoitus

5.4 Pohdinta

Opinnäytetyön tavoitteena oli löytää kehittämissuhteita tekeillä olevaan työkaluun tarveselvitys, hankesuunnittelu ja suunnitteluvaiheisiin. Tavoite täyttyi ainakin osittain uusien toimintamallien lisäyksen myötä työkaluun. Kehittämissuhteet vaativat kuitenkin vielä työstämistä tilahankkeen prosessiohjetta käytettäessä. Kuitenkin jokaisessa hankkeessa sopivia toimintatapoja ja -malleja on pohdittava tapauskohtaisesti.

5.4.1 Saadut tulokset

Keskustelut eri sidosryhmien edustajien kanssa osoittivat, että käytössä oleviin prosesseihin ollaan melko lailla tyytyväisiä. Tällaisessa keskustelussa, jossa keskitytään tiiviisti aiheen ympärille, nousee kuitenkin hyviä kehitysehdotuksia. Haastateltavien kirjo olisi voinut olla ehkä laajempikin ja mukaan olisi voinut ottaa esimerkiksi suunnittelijoiden näkökulmaa. Tutkimusta rajattiin kuitenkin koskemaan tehtyjä hankkeita Laukaan kunnassa ja riittävä näkemys prosessien kulusta saatiin nyt haastatelluilta henkilöiltä.

Tutkimuksen tavoitteena oli tuoda parantavia ja rakennuttamista helpottavia elementtejä prosessiohjeeseen. Laajempi joukko olisi toisaalta puoltanut paikkaansa, mutta tässä rajatulla pienemällä määrällä keskustelut menivät syvällisemmiksi. Prosessiohjeeseen saatiin näin myös paljon näkökohtia ja asioita kysymysten ulkopuolelta. Haastatteluihin varattu aika ei meinannut riittää yhdenkään haastateltavan kohdalla, koska asioista innostuttiin keskustelemaan hyvin laajasti.

5.4.2 Tutkimuksen arviointi

Tutkimuksesta saatiin vastauksia opinnäytetyön tavoitteeksi asetettuihin kysymyksiin. Tutkimuksen tekemiseen, vastausten käsittelyyn ja johtopäätöksiin meni enemmän aikaa ja työtä, kuin olin arvioinut. Aikataulu oli melko kireä. Tutkimustuloksista saadut kehittämissuositukset olivat hyvin pitkälti samoja teemoja, joita rakennuttajatiimin keskinäisissä keskusteluissa on noussut esille lukuisten tilahankeprosessien yhteydessä.

Keskeisintä tutkimustuloksissa oli ajantasaisen tiedon päivittäminen tilahankeprosessin sidosryhmien toiveista liittyen prosessin läpivientiin. Aihepiiriä tuli käsiteltyä niin laajasti, kuin se tässä aikaikkunassa oli mahdollista. Parannusehdotuksena tutkimuksen tekemiseen näin jälkepäin olisi haastattelukysymysten tarkempi määrittely juuri tutkimuskysymyksiin sopivaksi. Tutkimuskysymykset tosin tarkentuivat tutkimuksen edetessä.

Lopputuloksena kuitenkin saatiin nostettua esille uusia ja tärkeitä asioita, jotka ehdottomasti on otettava huomioon kunnallista tilahanketta käynnistettäessä ja suunniteltaessa. Osittain tulokset olivat samoja, kuin jo käytössä olevissa ohjeistuksissa, mutta uusiakin näkökulmia asioihin saatiin.

5.4.3 Tutkimuksen eettisyys ja luotettavuus

Tutkimuksen eettinen hyväksyttävyyden ja luotettavuus perustuu sen suorittamiseen hyvän tieteellisen käytännön mukaisesti. Tässä tutkimuksessa olen pyrkinyt huolelliseen ja tarkkaan tutkimustyöhön. Tulokset on tallennettu huolellisesti ja ne on esitetty tutkimuksessa havaittujen asioiden pohjalta rehellisesti. Tutkimuksessani käytettyihin lähteisiin olen viitannut tieteellisten kriteerien mukaisesti alkuperäistä tietoa ja sen kirjoittajaa kunnioittaen. Tieteelliselle tiedolle asetetaan vaatimuksia suunnittelun, toteutuksen ja raportoinnin suhteen. Näitä periaatteita ja ohjeistuksia olen pyrkinyt noudattamaan. Tutkimuksen tekemiseen olen hankkinut luvat ja tehnyt opinnäytetyösopimuksen toimeksiantajan kanssa, jossa on sovittu eri osapuolten välisistä oikeuksista ja velvollisuuksista. Tutkimukseen osallistuneiden anonymiteetti on säilytetty, joka osaltaan vaikuttaa tutkimuksen luotettavuuteen. (Tutkimuseettisen neuvottelukunnan ohje 2012. 6) Tietopohjan lähteinä olen käyttänyt yleisesti hyväksyttyä, rakentamisessa laajasti käytössä olevaa kirjallisuutta ja ohjeistuksia, joiden luotettavuus on hyvällä tasolla.

5.4.4 Jatkotutkimus

Tutkimuksen pohjalta lisätyt vaiheet tilahankkeen prosessiohjeeseen vaativat joidenkin asioiden osalta jatkokehittelyä. Suunnittelun kokonaisuuden sujumisen kannalta olisi syytä laatia Laukaan kunnalle oma suunnitteluohje. Suunnitteluohjeessa voi hyödyntää tässä tutkimuksessa ja tilahankkeen rakennuttamisen prosessiohjeessa olevaa ohjeistusta runkona. Viestinnän kehittämiseen voisi tehdä tutkimusluontoisen kyselyn hankeisiin osallistuvilla viestinnän kehittämisestä ja sopia viestinnän toteuttamisesta hankekohtaisesti. Ympäristönäkökohtien huomioonottamiseksi rakentamisessa tulisi laatia ohjeistus, jossa kuunnellaan laajasti kuntalaisia ja muita sidosryhmiä. Ympäristötietoisella ja kestäväällä rakentamisella tuntuisi olevan tilausta. Kunnalle on mahdollista saada lisää näkyvyyttä profiloitumalla rakentamisessakin ympäristötietoiseksi kunnaksi. Jatkokehityksenä voisi olla myös kunnalle laadittu oma tarkempi kiinteistöstrategia, jonka mukaan on mahdollista toteuttaa entistä suunnitelmallisempaa kiinteistökannan kehittämistä.

Lähteet

Hannila P ja Kyngäs P. 2008. Teemahaastattelu laadullisessa tutkimuksessa. Opinnäytetyö. Helsingin ammattikorkeakoulu Stadia.

Helsingin kaupungin kiinteistöstrategia. 2019. Helsingin kaupunki. Verkkajulkaisu. Viitattu 8.5.2021. <https://www.hel.fi/static/helsinki/valtuustoseminaari-2019/kiinteistostrategia.pdf>

Hilma. Yleistä julkisista hankinnoista. Verkkajulkaisu. Viitattu 24.4.2021. <https://www.hankintailmoitukset.fi/fi/info/yleista>

Julkisten hankintojen neuvontayksikkö. Kynnysarvot. Verkkajulkaisu. Viitattu 24.4.2021. <https://www.hankinnat.fi/mika-julkinen-hankinta/kynnysarvot>

Junnonen, J-M., Kankainen, J. 2017. Rakennuttaminen. Vaasa: Oy Fram Ab.

KH 90-00657. 2018. Asuinkiinteistön kunnossapitosuunnitelman laatiminen. Rakennustieto Oy.

Kuntaliitto. 2019. EU-rahoitustietoa kunnille. Verkkajulkaisu. Viitattu 1.4.2021. <https://www.kuntaliitto.fi/osallistuminen-ja-vuorovaikutus/eu-ja-kansainvalisyys/eu-rahoitustietoa-kunnille>

Laki julkisista hankinnoista ja käyttöoikeussopimuksista 1397/2016. Annettu 29.12.2016. Viim. muutos 13.12.2020. Viitattu 1.4.2021. <https://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/2016/20161397>

Laukaan kunnan hallintosääntö. 2020. Laukaan kunnanvaltuusto 27.4.2020 § 9

Laukaan kunnan organisaatiomalli. 2020. Laukaan kunta. Verkkajulkaisu. Viitattu 8.4.2021 <https://www.laukaa.fi/tietoa-laukaasta/hallinto/organisaatio#0db79142>

Laukaan kunta. Laukaan kunnan pienhankintaohje. 2018.

Laukaan teknisen lautakunnan delegointipäätös. 2019. Laukaan kunta. Verkkajulkaisu. Viitattu 8.5.2021. <http://laukaa02.oncloudos.com/kokous/20191831-6-1.PDF>

Opetus- ja kulttuuriministeriö. Liikuntapaikkarakentaminen. Verkkajulkaisu. Viitattu 3.5.2021. <https://minedu.fi/liikuntapaikkarakentaminen>

PHK Oy. Tilahankkeiden suunnittelu- ja toteutusohjeet. 2011.

Päätöksenteko kunnassa. 2021. Opintokeskukset ry. Verkkajulkaisu. Viitattu 8.5.2021. <https://www.osallistu.fi/politiikassa/miten-voit-vaikuttaa-paikallises/kuntalaisena/paatöksenteko-kunnassa/>

RT 10-11222. 2016. Talonrakennushankkeen kulku, rakennushankkeen osapuolet. Rakennustieto Oy.

RT 10-11225. 2016. Talonrakennushankkeen kulku. Rakennushankkeen kesto ja aikataulut. Rakennustieto Oy.

RT 10-11284. 2017. Hankkeen johtamisen ja rakennuttamisen tehtäväluettelo HJR18. Rakennustieto Oy.

Tutkimuseettisen neuvottelukunnan ohje 2012. Hyvä tieteellinen käytäntö ja sen loukkausepäilyjen käsitteleminen Suomessa. Verkojulkaisu. Viitattu 8.5.2021. https://www.tenk.fi/sites/tenk.fi/files/HTK_ohje_2012.pdf?_ga=2.14796662.1303507187.1621327234-661469524.1621327234

Viirkorpi Paavo. Onnistunut projekti. Opas kunta-alan projektityöskentelyyn 2000. Verkojulkaisu. Viitattu 8.5.2021. <https://docplayer.fi/17722382-Paavo-viirkorpi-onnistunut-projekti-opas-kunta-alan-projektityoskentelyyn.html>

Liitteet

Liite 1. Tutkimushaastattelujen kysymykset ja vastaukset

Tarveselvitys:

- Mitkä ovat mielestäsi tarveselvityksen suurimmat haasteet?
- Mitä erityisesti mielestäsi tulisi selvittää tarveselvityksessä?

Hankesuunnittelu:

- Miten Laukaan kunnan hankesuunnitteluprosessi on mielestäsi onnistunut jo toteutetuissa ja käynnissä olevissa hankkeissa?
- Onko osallistaminen ollut oikealla tasolla ja oikein toteutettu?
- Onko hankesuunnittelu prosessi ollut riittävän hallittavissa ja oikein toteutettu?
- Miten olet kokenut erilaisten rahoitusmallien käytön hankkeissa (esim. omaan taseeseen vs. leasing)?
- Miten näet muiden rahoitus mallien käytön mahdollisuudet (esim. vuokramalli tai elinkaarimalli)?
- Kuinka viestinnässä on onnistuttu hankkeissa yleensä?
- Kuinka viestintää tulisi kehittää?
- Kuinka ympäristönäkökohdat tulisi ottaa huomioon hankkeissa?

Suunnittelijoiden kilpailuttaminen:

- Minkälaisia haasteita näet suunnittelijoiden kilpailuttamisessa?
- Onko alihintaisella tarjouksella vaikutusta suunnittelun laatuun?
- Mitkä ovat ”hyvän” suunnittelijan tärkeimmät ominaisuudet?
- Onko sähköisen kilpailutuksen mukaantulo helpottanut kilpailutuksen prosessia?
- Minkälaisena näette Hankintalain vaikutuksen suunnittelijoiden kilpailuttamiseen?

Suunnittelu ja suunnittelun ohjaus:

- Onko organisaatiossasi laadittu suunnitteluohjetta suunnittelualoittain?
- Kuinka käyttäjät huomioidaan suunnitteluvaiheessa?
- Mitkä ovat tärkeimmät huomioon otettavat seikat suunnitteluprosessissa?
- Kuinka nykyisin käytössäsi oleva projektipankki on vastannut hankkeen hankesuunnittelu/rakentamisen aikaisiin tarpeisiin?
- Kuinka suunnittelussa on mielestäsi onnistuttu organisaatiosi hankkeissa ja kuinka suuri vaikutus sillä on ollut rakentamisen aikaiseen hankkeen sujumiseen?
- Mitkä ovat hankkeiden suurimmat kompastuskivet?

Näettekö tarvetta julkisten hankintayksiköiden yhteistyölle rakennuttamiseen liittyvissä asioissa?

Suurimmat haasteet hankkeissa liittyen poliittiseen päätöksentekoprosessiin?

Tarveselvitys:

- Tarveselvityksen haasteet ja kehittäminen

Tavoitteiden lukitseminen niin, että kaikki osapuolet sitoutuvat niihin. Toteutustapa voi muuttua hankkeen edetessä, mutta jos tavoitteet muuttuvat, niin palataan taas lähtöruutuun.

Todellisten tarpeiden selvittäminen, ei saa perustua vain mielikuvaan ja mielipiteeseen tilatarpeesta ☞ tilatarpeiden mitoitus

Tulevaisuuden tarpeiden huomioiminen tarpeita määriteltessä ☞ muuttuuko rakennuksen käyttötarkoitus jossain vaiheessa kenties jopa kokonaan?

Koulu- ja päiväkotihankkeet: oppilas-/käyttäjämäärän ennustettavuus.

Tarpeen ja toimintojen täsmällinen määrittely (mitä tarvitaan, miksi, laatutaso, toiminnalliset vaatimukset...)

Minkälaiseen tarpeeseen tehdään? Lapsi ja opiskelijamäärän arviointi. Tähän asti muuttovoitto on ohjannut tarveselvitystä ja tarveselvityksistä on tullut muuttovoiton|takia alimitoitettuja. Syntyvyys on kääntynyt laskuun. Oppilasennusteiden tekeminen tarveselvityksessä haastavaa.

Eri käytävissä olevien ohjelmien tulosten avaaminen haastavaa ja siinä on tullut yllätyksiä. Vaikka näitä on tarkoitus käyttää vain neliöiden perusteena, niitä on käytetty muun suunnittelun perusteena. Eli tarveselvityksessä luodut tilaohjelmat ohjaavat suunnittelua liikaa. Vaikka ei lopputulokseen ole ollut vaikutusta, lisää säätämistä suunnitteluvaiheessa ja jumppaamaan tiloja edestakaisin. Tästä syystä ei tarveselvityksen tilaohjelmiin tule nojautua liikaa.

Tarveselvityksessä ei tilapalvelu ole aikaisemmin ole ollut mukana. on hyvä, että nyt tekninen asiantuntija on mukana jo tarveselvitysvaiheessa. Oppilasennusteen laatiminen vaatii ennustajan lahjoja.

Tarveselvitykseen liittyy nykyisten kiinteistöjen kunto ja toimivuus. Tilapalvelun mukanaolo tarveselvityksessä liittyy juuri tähän. Vanhentuneet lämmitysjärjestelmät jne. tulee selvittää. Pitää selvittää uusien tilojen rakentamisen vaihtoehtoksi vanhojen tilojen saattaminen sellaiseen kuntoon, että niissä voidaan toimia. Eli selvitetävä joka tapauksessa nykyisten kiinteistöjen kunto.

Tarveselvitykseen vaikuttaa myös käyttäjien suunnasta tuleva paine uusien tilojen rakentamiselle.

Sivistyspuolen tarveselvityksessä korostuu oppilasmäärän ennustamiseen. Tilat ovat jäämässä liian pieniksi ja joissain tapauksissa jopa liian suuriksi.

Tarveselvityksen haaste kunnallisella alalla on tarpeiden ennustettavuus. Myös aikajänne on joskus haasteellinen- jos tarveselvitys on vuonna 21, niin suunnittelu on vuonna 23, siitä rakennuksen valmistumiseen vielä kaksi vuotta. Pitäisi siis tietää neljä vuotta aikaisemmin tarveselvityksessä mikä on tarve rakennuksen valmistuttua useiden vuosien päästä. Miten pystytään tarveselvityksessä tiedostamaan rahoitusmuodot tilatarpeet ym. niin, että rakennus palvelisi mahdollisimman hyvin.

Tilahankkeita on monentyyppisiä ja haasteet voivat vaihdella hankkeiden mukaan.

Ketkä ovat oikeita henkilöitä määrittelemään tarvetta ja mihin tietoihin tarve perustetaan. On tunnustettu hyvin eri osallistamisen menetelmiä, mutta rajaaminen osoittautunut haasteelliseksi. Tarve voi olla eri ihmisten mielestä erilainen ja jos vain kuunnellaan kaikkien tarpeita, niin syntyy sekasortoa. Eli loppujen lopuksi kuka on se, joka todellisen tarpeen määrittelee ja mihin faktoihin se perustetaan.

Onko tarve todellisuudessa se, mitä esimerkiksi opettajat katsovat tarpeelliseksi vai oppilasennusteen ja kiinteistökonsultin mielipide. Molemmat voivat olla valideja asioita, mutta jompikumpi pitää valita, jotta hankkeessa päästään eteenpäin.

Hankesuunnitteluryhmään sen valinnan lopulta tekee, mutta sitäkään ei ole määritelty, että mihin perustuen. Nämä pitäisi määritellä selkeämmin.

Taloudesta tulee taloudelliset reunaehdot, joihin käytännön tarpeet on sopeutettava. Tarpeet ovat usein melko ristiriitaisia ja olisi yhteensovitettava.

- **Keskiset tarveselvityksessä selvitettävät asiat**

Mihin suuntaan tilatarve kehittyy ja miten rakennus saadaan joustamaan näissä muutoksissa

Tarkasteltava erityisesti toiminnan/työnteon luonteen muuttumista lyhyellä ja pitkällä aikavälillä

Tulevaisuuden ennustaminen tilatarpeiden suhteen

Toimintojen järjestämisen eri vaihtoehdot karkealla tasolla (oma rakennus, vuokra...)

Tilatarpeen laajuus, aikajänne (pysyvä tarve, määräaikainen), toiminnalliset vaatimukset.

Nykyisten tilojen kunto.

Tarveselvityksessä tulee selvittää tilaohjelma, sijainti tarpeiden suhteen. Kuljetetaanko oppilaat vai tehdäänkö mahdollisimman lähelle. Myös alustava hintalappu tulee kulkea tarveselvityksessä mukana.

Tilamäärä on selvitettävä asia, mutta kuka sen määrittää?

Tilojen käytön aikajänne eli onko tilanne tarvetta kuinka pitkän aikaa ja onko tarve pystyä luopumaan osasta tiloista jossain vaiheessa.

Laatutasoa on syytä haarukoida ja tarveselvityksessä.

Hankesuunnittelu:

- **Hankesuunnitteluprosessin haasteet ja kehittäminen**

Projektin hallinnassa on tärkeää selkeä viestintä ja tavoitteiden asettaminen ☑ mihin prosessin vaiheissa pyritään ja mitä niissä käsitellään/ei käsitellä, mitkä ovat asetetut reunaehdot.

Talouden mittareilla tarkasteltuna kohtuullisen hyvin, osa mennyt oikeinkin mallikkaasti raamiin ja osassa hieman ylitystä.

Yleisesti ottaen Laukaan hankesuunniteluissa on onnistuttu hyvin.

Prosessi itsessään on liian laaja ja liian yksityiskohtainen, prosessi tulisi virtaviivaistaa esimerkiksi sähköisiä workplace –tyyppisiä palveluita käyttäen: osallistamis- ja kommunikointikanava.

Varsinaiset kokoukset ovat liian suurella ryhmällä ja hankevastaavan rooli linjausten sekä päätösten tekijänä on jäänyt käyttämättä ja tämä johtaa siihen, että teknisen hankevastaavan rooli nousee korkeammalle tasolle, eikä näin saisi olla.

Hankesuunnitteluprosessi ei ole ollut aina hallittavissa.

Kaikkien hankesuunnitteluprosessiin osallistuvien tulisi varata riittävä aika perehtymiseen ja laaja-alaiseen pohdintaan ratkaisuvaihtoehtoista.

Kommunikointikanavia tulee kehittää ja virtaviivaistaa prosessia niin, että mahdollinen poliittinen ohjaus sekä tahtotila saadaan tarvittavassa aikataulussa eikä niin, että tulee odottaa seuraavia päätöksiä jopa kuukausia.

Hankesuunnittelu Laukaassa vuosien varrella parantunut. Vuoropuhelu puolin ja toisin on parantunut. Käyttäjän näkemys useiden hankkeiden mukana on karttunut. useiden viimeaikaisten hankkeiden kautta on tullut kokemusosaamista ja näkemystä. On voitu välttää pahimmat sudenkuopat.

Tahtoo olla, että hankesuunnittelun edetessä nälkä kasvaa syödessä ja hankesuunnittelusta tulee toiveiden tynnyri. Hyvä hankesuunnitteluprosessi on auttanut siinä, että toiveidentynnyri ei paisu liian suureksi. Hankkeet on pystytty pitämään kohtuullisen hyvin raamissa ja yhteensovittamisessa on menty eteenpäin.

Käyttäjäpuolelta pitää olla joku, joka suodattaa käyttäjien ja osallistettavien toiveet. Suodattajalla on oltava kokemusta hankesuunnittelusta.

Suurimmat poikkeamat hankesuunnittelusta aiheutuu.

Prosessiin liitettävä steppejä, joissa suunnittelua voidaan laajentaa tai supistaa. Miten toimitaan, jos hankesuunnitelmasta täytyy poiketa. Lähes joka hankkeessa joutuu näitä tekemään. Pitäisi olla toimintamalli näitä tilanteita varten (valtuuston päätökset)

Hankesuunnittelussa kannattaa käyttää sellaisia henkilöitä ja tahoja, jotka ovat olleet vastaavanlaisissa hankkeissa mukana. Käyttäjien kommentit vastaavanlaisista valmistuneista ja käytössä olevista kohteista kullannarvoisia. ei tehdä samoja mokia, kuin muut ovat tehneet.

Kun käyttäjät ovat tietoisia siitä mitä haluavat, on rakennuttajaorganisaation helpompi toteuttaa kohdetta.

Hankesuunnitteluvaiheessa on oltava mukana se henkilö/rakennuttaja, joka toteuttaa hankkeen rakennuttamisen käytännössä. Hankesuunnitteluvaiheessa mieluummin enemmän porukkaa, kuin liian vähän.

Pahin tilanne on se, että rakennuttaja vaihtuu kesken projektin. Eli hankesuunnittelun ja suunnittelun on vienyt läpi eri henkilö, kuin rakentamisprojektin rakennuttaja. Tässä katoaa paljon ns. hiljaista tietoa ja hankkeen henkeä. Hyvään työmaan aikaiseen hoitoon on edellytyksenä, että sama rakennuttaja on ollut suunnittelunohjauksessa ja suunnittelussa mukana.

Hankesuunnitelma on ohjekirja, jolla suunnittelua ja hanketta viedään eteenpäin.

Hankesuunnitelma on hankkeen perustukset.

Hankesuunnittelussa ja suunnittelussa lyödään kustannuksista 80 prosenttia kiinni.

Silloin, kun nähdään, että on aito tarve kiinteistölle, jota varten hankesuunnittelu käynnistetään, on hankesuunnittelu jouhevaa. Jos taas tarpeesta ja päämäärästä on monia eri näkemyksiä ja vaihtoehtoja, tulee mukaan esim. päätöksenteon vaikeus.

Kouluhankkeiden hankesuunniteluissa on onnistuttu hyvin ja raja-alue on onnistunut, jolloin suunnittelunohjaus on ollut helpompaa ja lopputulos on ollut selkänä koko hankkeen ajan.

Käyttäjä on melko pienellä resurssilla mukana hankesuunnittelussa, mutta silloin usein lukitaan jo suuria linjoja hankkeen suhteen. Esimerkiksi tuleeko auditoriota, oppiporrasalua ym.

Rakennuttajan näkökulmasta taas on hyvä, että hankesuunnittelussa on paalutettu ja päätetty asiat riittävän pitkälle, jolloin suunnitteluvaiheessa ei tarvitse enää isoja linjoja miettiä.

Hankesuunnittelusta on tullut myös kriittistä palautetta valmistumisvaiheessa. Ei olla pystytty rajaamaan riittävän hyvin hanketta ja se johtaa mm. kustannusten ylityksiin.

- Osallistaminen hankesuunnitteluprosessissa

Osallistamisessa on oltava riittävän laaja otos osallistujia, mutta päätöksenteko ja "toiveiden" karsiminen ja summaaminen oltava yksittäisen henkilön takana. Tavoitteena kuitenkin, että kaikkia osapuolia kuullaan ja kaikilla on todellinen vaikuttamismahdollisuus.

Virhe voidaan tehdä siinä, että kuullaan osapuolta, mutta ei reagoida saatuun informaatioon mitenkään ☹ jos ei reagoida, perusteltava miksi näin ☹ Viestintä!

Voidaan sanoa, että osallistaminen on ollut oikealla tasolla Laukaan hankkeissa, että osallistamisen määrä ja kuulemisen tapa on tukenut riittävästi hankesuunnitteluprosessia toteutustapa on hieman vanhakantainen, eikä ehkä täysin houkuttele osallistumaan kyselyt ja liian laajasti maalailut teemat eivät houkuttele käyttäjiä tai kuntalaisia osallistumaan.

Tulisi olla kyllä/ei –kysymyksiä tai "rasti ruutuun" –tyyppistä osallistamista sekä tietenkin vapaata kommentointia ja keskustelua sen lisäksi, jollain tavalla fasilitoituna, eikä yleisenä huuteluna.

Käyttäjäkunnan päällismiesten perehdyttämiseen pitää käyttää aikaa. Tilapalvelun vastuussa oleva henkilö esittelee käyttäjäkunnan vastuuhenkilölle hanketta ja kertoo mitä tehdään ja kuka tekee missäkin vaiheessa. Eli käyttäjän perehdytys hankkeeseen jo ennen

hankesuunnittelua. Mikä on siis käyttäjän rooli hankkeessa. Hanketyöskentelyyn kouluttaminen.

Osallistaminen on osaltaan muotiasia. Tarpeen harkita kussakin hankkeessa, että kuinka pitkälle osallistaminen viedään. On hankkeita, jotka edellyttävät osallistamista hyvin laajasti esim. ekokoulu tyyppinen hanke. Tällaisessa hankkeessa on alussa kysymyksenä se, että mihin koulu sijoitetaan.

Osallistaminen yleensä tehdään laajemmin suunnitteluvaiheessa, mutta olisiko syytä osallistaa enemmän jo hankesuunnitteluvaiheessa.

Osa hankesuunnittelijoista vie hankesuunnitelman melko pitkälle pohjakuvia myöten. Tämä sitoo suunnitteluvaihetta jonkin verran.

Hankesuunnittelukokoukset tulisi olla sellaisia, että niissä voidaan irrotella, eikä mennä insinöörimäisesti, kuten suunnittelukokouksissa.

Hankesuunnittelussa tulisi miettiä isoja eri vaihtoehtoja, eikä mennä vielä detaljitasolle.

Käyttäjän pitäisi pystyä osallistamaan käyttäjäkuntaa myös hankesuunnitteluvaiheessa.

Hankesuunnitteluryhmässä tulisi olla toimialajohtaja, käyttäjän yhteyshenkilö, kunnanjohtaja, arkkitehti, mahdollisesti rakennesuunnittelija ja lähdeittäisiin miettimään isoja linjoja.

Hankesuunnitteluun ei pitäisi sotkea suunnitteluvaiheen osallistamista. Keskustelun hankesuunnitteluryhmässä tulisi olla avointa ja innovatiivista.

Pitää lähteä ”pöllöstä” ajatuksista, että päästäisiin johonkin toteutuskelpoiseen.

Rakennuttaja voisi vaikuttaa teknisenä asiantuntijana hankesuunnitteluun siten, että käytäisiin rakennuttajatiimin ja arkkitehdin kesken sisäinen palaveri, ennen ensimmäiseen hankesuunnittelupalaveriin menoa. Hankesuunnitteluprosessi olisi paremmin silloin hallittavissa.

Hankesuunnittelu on välillä liian osallistavaa. Hankkeet tehdään liikaa juuri sen käyttäjän näköisiksi kuka sitä käyttää. Puuttuu joskus suuremmat linjat, joten rakennuksista tulee kulloinkin hankeryhmässä olevien käyttäjien näköinen ja heidän tarpeet huomioiva.

Pitäisi olla selkeästi ohjeistettu miten osallistaminen tapahtuu.

Käyttäjän edustajalle riittävästi resurssia hankesuunnittelun käyttäjien toiveiden koordinointiin. Käyttäjäkunnalta tulee paljon pyyntöjä ja kommentteja omista tarpeista ja haluista hankkeen suhteen, jotka voivat olla ristiriidassa keskenään. Tällaista toivelistaa ei voi viedä arkkitehdille suunnitteluun, vaan jonkun täytyy suodattaa lista. Ei ole arkkitehdin tehtävä ratkaista käyttäjän ristiriitaisia näkökulmia.

On osallistettu, mutta osallistamisen kriittinen analysointi on jäänyt vaillinaiseksi.

- **Rahoitusmallit**

Eri rahoitusmallit eivät ole vaikuttaneet juurikaan konsultin työhön ☒ mutua-tuntumana kuitenkin on, että hankkeet saadaan helpommin päätöksenteosta läpi, kun ne eivät tule suoraan omaan taseeseen, vaan rahoitetaan esim. leasingina tai toteutetaan kunnallisena kiinteistöyhtiönä.

Vuokramalli on toimiva, tosin tarkasteltava kokonaiskustannusten järkevyyttä ja syy miksi tähän lähdetään. Kertainvestointien minimointi, mutta kokonaiskustannukset nousevat. Elinkaarimallissa hankinta on erittäin haastava monella tapaa. Kuinka rakennuksen elinkaari määritellään niin tarkkaan ennakkoon, että elinkaarisopimus on relevantti loppuun asti. Lopullinen hyöty kyseenalainen. Eikö samaa laatua ja ylläpidon sitoutumista saada tehtyä erillisillä sopimuksilla? Kuinka saadaan tarjoajia? Tarjouslaskenta voi maksaa tarjoajalle kuulemma kymmenistä tuhansista jopa satoihin tuhansiin euroihin.

Rakennuttamisen prosessissa rahoitusmallilla ei sinänsä ole merkitystä

Käytännössä leasing ratkaisussa sopimusten laadinta ja tulkinta on ollut paikoin haasteellista, mutta kaikkea on selvitty eikä mitään pahaa tästä ole sanottavana. Toisaalta: leasing ratkaisu mielletään ehkä joidenkin keskuudessa "ilmaiseksi rahaksi", joten vaatimustaso sekä joidenkin silmin katsottuna turhan varustamisen määrä on lisääntynyt.

Vuokramalli tulee olemaan tulevaisuuden hankemekanismin

Allianssi- tai elinkaarimalli ei sovellu Laukaaseen, hankekokojen pienuudesta johtuen. Edellä mainittuja olisi tullut arvioida Koulunmäen ja Vihtavuoren tapauksissa, mutta tällaisten toteutusmuotojen esivalmisteluun tulisi varata vuosi, ellei kaksi.

Käyttäjän mielestä leasingmallin kulut vähentävät resursseja toiminnasta. Tästä syytä avata käyttäjälle kustannusten kasautumista. Leasing näyttäytyy käyttäjälle kasvavina kuluina.

Omaan taseeseen kirjattava hanke on helpommin raportoitavissa kirjanpidosta. Leasingissä pitäisi saada hankkeen kustannuksista helpommin selkeämmät raportit kuin nyt. Raportointi teettää enemmän työtä leasing hankkeessa. Leasingyhtiön kanssa tulisi käydä keskustelut niistä malleista, että mitä kirjataan ja miten kirjataan.

Pitkässä juoksussa kunnan taseeseen rakentaminen on paras. Elinkaarimalli on tarkoitettu isompiin hankkeisiin. Todella monimutkainen sopimusmalli. Vuokramalli on joissain kohteissa käyttökelpoinen, varsinkin jos toiminnot asettuvat jo olemassa olevaan rakennukseen. Vuokramallissa usein tulee ylimääräisiä kustannuksia omaan taseeseen rakentamiseen verrattuna.

Kunnalla joka tapauksessa kustannus seuranta rahoitusmallista riippumatta

Vuokramallilla ja elinkaarimallilla mahdollistetaan erilaisia joustavuuksia muuttuviin tilanteisiin. Omaan taseeseen rakentaminen on riskialtista toiminnan muuttuessa, koska yleensä kiinteistöt ovat spesiaaleja ja niiden jälleenmyynti on hankalaa. Loppujen lopuksi kiinteistö myydään eurolla tai puretaan. Vihtavuoren koululla oltaisiin mahdollisesti voitu kokeilla elinkaarimallia, mutta silloin vanhaan kiinteistöön liittyminen on hankalaa. Elinkaarimalleja on kokeiltu muutamissa kaupungeissa suuremmissa kohteissa, mutta eivät ole yleistyneet jostain syystä. Ilmeisesti kokemukset eivät ole olleet niin positiivisia, kuin aluksi on oletettu.

Leasing on tuonut haasteellisuutta talouden näkökulmasta. Kuka maksaa ja mitä? Miten kustannusvaikutukset jakautuvat eri hallintokuntien kesken. Kuitenkin omaan taseeseen tehdystä ja leasing kohteesta vuokrat loppukädessä menevät maksettavaksi käyttäjähallintokunnalle.

Kaikkia rahoitusmalleja on hyvä pitää mukana hankesuunnittelussa mahdollisina vaihtoehtoina. Kouluhankkeissa omaan taseeseen rakentaminen on ehkä pidettävä ykkösvaihtoehtona, koska jatkokäyttöä muuhun käyttöön on vähän.

Investoinnin poistosuunnitelma on hyvä päättää jo hankesuunnitteluvaiheessa, kun rahoitusmallia mietitään.

- **Toteutusmallit**

KVR:

KVR-urakoitsijalla paljon valtaa lopputuotteen laatuun ja toteutukseen. Hankesuunnittelu (KVR-urakan määrittely) tehtävä erittäin tarkkaan, että saadaan haluttu lopputulos. Voi tuottaa kustannussäästöjä, koska urakoitsijalla enemmän vapautta hankinnoissa. Helpottaa rakennuttajan työtä hankkeen kuluessa. Materiaalivalintoihin ym. on vaikeampi vaikuttaa rakentamisen kuluessa. Kustannusta saadaan pienemmäksi, mutta tingitäänkö laadusta liikaa. Pystytäänkö määrittelemään minimitavoite laadullisesti riittävän hyvin. Hyvä ratkaisu, jos ei ole selviä tahtotiloja ja rajoitteita hankkeelle.

Pääurakoitsijalle alisteinen jaettu urakka:

Oma suunnittelu, joten saadaan juuri sitä mitä halutaan. Erillisten sopimusten hallitseminen työlästä. Rakennuttajalle työläs, mutta muuten vähän riskejä.

hyvää: kokonaishallinta tilaajalla

huonoa: sopijakumppaneiden määrä paikoin liiallinen

Suunnittelun ohjaus omissa käsissä.

Lisä- ja muutostyö debatti kuuluu tähän malliin. Antaa myös mahdollisuuden tavoitehinnan alittamiseen ja toisaalta sisältää riskin budjetin ylittämisestä.

Tavoitehintainen projektinjohtomalli:

Aikataulullisesti yleensä joustava. Tässäkin lopputulos voi vähän tekemisen aikana muuttua, toisin kuin jaetussa urakassa yleensä. Yleensä kuitenkin sekä kustannusten että aikataulun kannalta tehokas toteutustapa. Nojaa paljon projektinjohtajan ammattitaitoon.

hyvää: yksi sopijakumppani

huonoa: hankesuunnitelmassa määriteltyjen tavoitteiden saavuttaminen

Ekokoulun osalta tästä mallista tullut käyttäjälle pelkästään positiivista palautetta. Käyttäjälle toteutusmallilla ei juurikaan ole merkitystä.

Hyvän laadun takaamiseksi tämä on paras malli

Näistä malleista voisi poimia niiden hyvät puolet ja yhdistellä niitä. Tilaajan vastuulle tiukka tilaohjelman määrittely, mutta annetaan urakoitsijoille enemmän mahdollisuuksia valita tekniset toteutustavat. Tähän suuntaan ollaan ehkä menossa enemmän, koska suunnittelussa tarvitaan kustannustietoutta, jota rakennusurakoitsijoilla on.

- **Viestintä hankkeissa**

Laukaassa on onnistuttu viestinnässä pääosin hyvin

Suunnitelmallisuus, esimerkiksi viestintäsuunnitelman laatiminen.

Jos osapuolilla on annettu vaikutusmahdollisuus hankkeen sisältöön, ilmaistava että kaikki palautteet ja esitykset otetaan huomioon mutta myös perusteltava viestinnällä miksi jotkut ehdotukset on jätetty hankkeen ulkopuolelle

Avoimen portaalin avaaminen käyttäjille ja kuntalaisille jo hankesuunnitteluvaiheessa, johon kysymyspattereita ”rasti ruutuun” –hengessä, yleistä hankkeeseen liittyvää kirjoittelua sekä vuorovaikutteisuutta tukevaa alustaa.

Hankkeen teknisten asiantuntijoiden, poliittisen johdon sekä käyttäjien välistä keskustelua ja viestintää varten tulisi olla ”tsekkilistat” ja toimintaohjeet sekä prosessikaaviot valmiina, mitä missäkin vaiheessa ja kenen toimesta tulee selvittää ja mitkä ovat koko hankkeen kannalta kriittisimmät pullonkaulat ja niihin vaadittavat päätöksenteon aikataulut tulee saada merkittyä varhaisessa vaiheessa.

Käyttäjän mielestä viestinnässä hankkeissa ei ole pääsääntöisesti moitittavaa.

Ennen hankkeen aloittamista tulisi viestintään panostaa. Eli mikä on minkäkin osapuolen rooli ja mitä tulee tapahtumaan. Ennakkoviestintä.

Viestintä hankkeesta poliittiseen päätöksentekoon?

Syytä olisi pitää kunnanhallitusta ja osallisia lautakuntia tietoisena hankesuunnittelun ja hankkeen kulusta. Poliitikoilta kysellään paljon hankkeista kuntalaisten taholta ja päättäjillä pitäisi olla perustiedot hankkeen kulusta.

Positiivista uutisointia hankkeissa pitäisi lisätä. Sosiaalisen median käyttöönotto suotavaa, mutta vaatii hankkeen eri osapuolilta aktiivisuutta. Viestinnän on joka tapauksessa oltava jatkuvaa ja säännöllistä.

Rakennuttajan puolelta viestinnässä on pääasiassa onnistuttu, mutta aktiivisempi viestintä ei olisi pahitteeksi. Ollaan aktiivisesti yhteydessä esimerkiksi paikallislehtiin ja ammattilehtiin.

Laukaan hyvää kiinteistökantaa tulisi markkinoida jo valmistuneiden osalta, mutta myös rakennusvaiheessa olevien osalta.

Rakennusliikkeet hoitavat nykyään hyvin mm. viikkotiedotteen, jota voisi käyttää myös kunnan viestinnässä nostamalla viikkotiedote kunnan nettisivuille.

Joitain kaupunkeja voisi Bentsmarkata, joilla on jokaisesta kohteesta oma nettisaitti, jossa kerrotaan säännöllisesti hankkeiden etenemisestä.

Viestinnässä voitaisiin olla aktiivisempia. Sisältöpäin katsoen tarvittaessa on aina saanut tietoa nopeasti, mutta suurelle yleisölle parempi tiedottaminen voisi tuoda hankkeen eri vaiheille positiivisia sivuvaikutuksia. Ei vaikuta konkreettisesti hankkeen toteutukseen tai kustannuksiin, mutta saataisiin irti positiivista julkisuuskuvaa.

Päättäjille harvoin voi viestiä liikaa. Epäselvyydet ja tietämättömyydet päätöksenteossa voitaisiin välttää paremmalla viestinnällä.

Ulkoisessa viestinnällä voidaan varmistaa se, että investoinneista tulee positiivinen kuva. Investoinnit ovat positiivinen asia kunnalle. Yksityisen yrityksen investoinneissa on aina positiivinen sävy. kunnan investoinneissa ei välttämättä ole.

pitäisi ottaa huomioon viestinnässä, että päättäjät ovat paljon harvemmin hankkeen kanssa tekemisissä ja heillä ei ole sama kuva projektista, kuin rakennuttajalla, joka touhuu asian kanssa koko ajan.

- **Ympäristönäkökohtien huomioonottaminen**

Rakennusmateriaalien vaikuttavuus näissä meidän hankkeissa on pieni, joten enemmän keskittyisin lämmitysmuotoon, ilmatiiveyteen, ilmanvaihdon energiatehokkaisiin ratkaisuihin sekä aurinko- tai tuulivoimajärjestelmien selvittämiseen.

Lainsäädäntö ohjaa ympäristömääräysten mukaan rakentamista.

Erilaiset kierrätysnäkökohdat ym. toimintaan liittyvät ympäristönäkökohdat tulee hankkeessa huomioida. Siis siten, että rakennus toiminnoiltaan tukee ympäristötietoista toimintaa.

Talotekniikka seuraa kulutusta ja tekee siitä näkyvän käyttäjälle.

Pitää rakentaa puusta. Valtiovalta edellyttää, että 40 prosenttia hankkeista tehdään puusta. Ympäristöystävällinen rakentaminen on paljolti myös mielikuvia.

Rakennuksen kokonaisympäristöystävällisyyteen vaikuttaa materiaalivalinnat, lämmitysmuodot, valaistus, kierrätysmahdollisuudet, paikallisuus (tekijät ja materiaalit läheltä), kiinteistö istuu ympäristöön, lähiruoan valmistuksen mahdollistaminen keittiösuunnittelussa. Maaseutukouluissa tämä on luontevampaa verrattuna kaupunkikouluihin.

Rahoitus sektorilla vihreä rahoitus on nouseva trendi. Ei mene välttämättä kauaa, että kaikki rahoitus on ns. vastuullista rahoitusta. Voi olla, ettei ylipäänsä saa lainaa hankkeisiin jos sitä ei haeta vastuullisiin ja ympäristöystävällisiin tarkoituksiin. Tämä pitää huomioida myös rakennushankkeissa ja aika hyvin se on huomioitukin Laukaan hankkeissa. Ei välttämättä kannata olla aallonharjalla ensimmäisenä kokeilemassa uusinta tekniikkaa, mutta pitää varmistua hankkeesta siitä, että se täyttää kaikki riittävät kriteerit. Kannattaa käydä rahottajan kanssa keskustelua hankkeen kriteerien täyttymisestä, koska vastuullinen rahoitus

on ainakin tällä hetkellä halvempaa, kun se ei vielä ole itsestäänselvyys. Voi olla jopa niin, että kalliimpi vihreä ratkaisu rakentamisessa tulee halvemmaksi, koska rahoituskustannukset ovat edullisemmat.

Suunnittelijoiden kilpailuttaminen:

Tarjoajien vertailu on haastavaa. Käytännössä vertailuperusteena ovat aiemmat vastaavat referenssit. Jos laatua painotetaan, yleensä saadaan isoimmat suunnittelutoimistot tekemään. Hinta voi tästä syystä olla korkea.

Alihintaisella tarjouksella ei välttämättä ole vaikutusta laatuun, voi olla että työtilanteen vuoksi tarjoaja on pakotettu alihintaiseen tarjoukseen. Tässä tapauksessa toimeksiannon sisältö on kuitenkin erikseen varmistettava tarjoajan kanssa, jotta varmistetaan ettei mitään sisältöä puutu tarjouksesta. Yleensä alhainen hinta kuitenkin viittaa siihen, että hankkeeseen on resursoitu vähäinen määrä työtunteja, mikä vaikuttaa varmasti lopputuloksen laatuun.

Hankintalain mukaan voidaan olla valitsematta alihintainen tarjous, mutta käytännössä jos tarjous on oikein laadittu, niin se voi olla mahdotonta. Vain jos alihintaisuus on selvästi perusteltavissa.

Hankintalaki vaikeuttaa suunnittelijoiden valintaa. Hankintalakia ei tulisi soveltaa suunnittelijoiden kilpailutuksessa vrt. erityisalojen hankintalaki. Hankintalaki pitäisi pystyä sivuuttamaan.

Valittavaksi voi tulla suunnittelija, jolla ei ole lihaksia viedä hanketta eteenpäin.

Sanktioiden puuttuminen vääristä tiedoista jne.

Onnistunut Suunnittelu ratkaisee paljon hankkeen kokonaisuuden kannalta.

Voisi olla laki julkisten rakennushankkeiden suunnittelun toteutuksesta. Rakennusten vaikuttavuus ympäristöön ja taajamakuvaan on pitkävaikutteinen. Suunnittelu on tässä ratkaisevassa asemassa, joka ratkaistaan yhden kilpailutuksen perusteella.

Tarjousten vertailu on haastavaa annettujen tietojen luotettavuuden tarkistamisen osalta.

Suurin haaste suunnittelijoiden kilpailuttamisessa on hyvien suunnittelijoiden saaminen hankkeille. Kriittisin asia on ammattitaitoisen pääsuunnittelijan varmistaminen hankkeelle.

Alihintaista hintaa ei voi käyttää tarjoajan suoraan hylkäämiseen. usein on kuitenkin niin, että halpa hinta tarkoittaa suunnittelijan resurssien loppumista kesken hankkeen, eikä lopputulos ole hyvä.

- Hyvän suunnittelijan tärkeimmät ominaisuudet

Itseohjautuvuus

Ratkaisuvaihtoehtojen esittäminen ja kannan ottaminen suunnitteluratkaisuihin.

Tilaaajan tahtotilan ja tavoitteiden pitäminen ensisijaisena ☒ suunnittelija ei saa viedä hanketta kohti omia tavoitteitaan, esim. suunnitellakseen itselleen referenssikohdetta.

Paikallisuus

Riittävä referenssitaso, riittävän pätevyyden lisäksi

Käy kuuntelevaa vuoropuhelua käyttäjän kanssa.

Perustelee tehdyt ratkaisut

Osaa perehdyttää käyttäjät käyttäjän rooliin suunnitteluprosessissa.

Osaa kysyä oikeanlaisia kysymyksiä.

Tarvittaessa palauttaa käyttäjät hankesuunnittelun mukaiseen ajatteluun, jos se siitä jotenkin poikkeaa.

On aloitteellinen kysymään käyttäjän näkemyksiä.

Yhteistyökykyinen ja määräykset tunteva.

Suunnittelijan täytyy omata näkemystä suunniteltavasta kohteesta. S

Suunnittelijoiden välinen yhteistyö ensiarvoisen tärkeää.

Asiakasyymmärrystä pitää olla, mutta sopivasti pitää kiinni omasta ammattiosaamisestaan. Suunnittelijalla on ymmärrys kuunnella käyttäjiä ja napata olennainen, mutta riittävä napakkuus tuoda myös oma näkemys vaikka käyttäjät toivoisivat mitä. Perustella oma näkökantansa hyvillä argumenteilla.

- **Sähköisen kilpailutuksen vaikutus**

Cloudia on nopeuttanut esimerkiksi tarjousten vertailua ja selkeyttänyt viestintää, kun kaikki tehdään saman järjestelmän kautta. Kokonaisuudessaan ei ole kuitenkaan muuttanut kilpailuttamisen luonnetta erityisesti. Hyväksi todettu työkalu.

On kuitenkin muuttanut esim. pisteytyksen toteuttamista, koska pisteytys joudutaan nyt tekemään järjestelmän mukaisin reunaehdoin.

Sähköinen kilpailutus on helpottanut prosessia, koska kilpailutuksen toteuttaminen ja viestintä kilpailutuksen aikana on selkeää ja toimii aina samalla tavalla.

Ei helpota varsinaisen kilpailuaineiston laatimista, eikä tietojen oikeellisuuden tarkistamista.

Helpotus kohdistuu lähinnä tarjousten vertailuvaiheeseen. Tarjousten pisteytys yhtä hankalaa sähköisessä, kuin aiemminkin.

Vaikea sanoa yksiselitteisesti

Käytännön papereiden pyörittäminen jäänyt pois

Toisaalta järjestelmää tulisi kehittää vielä jonkin verran, että selvitysvaiheessa yhteenvedon saaminen ei vaatisi exceliin siirtämistä jne. Toisin sanoen: mikäli olisi tarve saada tietää kilpailuun osallistuneiden referenssit pelkästään, ei tarvitsisi tulostaa koko nippua, vaan olisi lajitteluominaisuus.

Helpottanut osaltaan kilpailutusta, mutta ei ole kokonaan poistanut ikäviä työvaiheita.

Rakennuttamisen käytänteitä tahtoo olla niin paljon kun tekijöitäkin. Jokaisella hieman oma tapansa toimia. Sähköisessä kilpailutuksessa asetetaan vähimmäisvaatimustaso ja suuresta osasta pisteytyksestä on luovuttu.

Työmäärä vähenee vertailuprosessissa.

- **Hankintalain vaikutus suunnittelijoiden kilpailuttamiseen**

Voi olla, että joudutaan valitsemaan sellainen suunnittelija, jota ei haluttu

Vertailuperusteet ja kelpoisuusehdot täytyy miettiä tarkkaan kohteeseen soveltuviksi. Yleensä referenssikohdevaatimukset auttavat tässä.

Suunnittelijoiden valinta pitäisi irrottaa hankintalain piiristä.

Suunnittelijoiden kilpailutus tekee valinnasta pahimmassa tapauksessa arvannon.

Harkinnalle ei jää tarpeeksi varaa sen jälkeen, kun tarjoukset ovat saapuneet.

Alihintaisen tarjouksen määritelmän ollessa yksiselitteinen hankintalaissa, niin se helpottaisi.

Taidehankintojakaan ei tarvitse kilpailuttaa.

Suunnittelu ja suunnittelun ohjaus:

- **Käyttäjien huomioiminen suunnittelussa**

Riippuu hankkeesta, mutta pääsääntöisesti esim. suunnittelukokouksissa ja suunnittelun viestinnässä pidetään käyttäjien edustuskin mukana

Erytisen tärkeää on ottaa käyttäjien mielipiteet huomioon tarpeiden ja tavoitteiden määrittelyssä! Lopullisten suunnittelu- ja toteutusratkaisujen päättämisessä ei niinkään.

Laukaassa käyttäjät ovat mukana prosessissa ja kokouksissa ja pääsevät vaikuttamaan suunnittelun lopputulokseen.

Käyttäjän mielestä käyttäjät on huomioitu suunnittelussa pääasiassa hyvin.

Tilapalvelun rakennuttajan tulisi olla selvillä käyttäjien tarpeista ja tilatarpeista ja olla mukana arkkitehdin ja käyttäjien välisissä käyttäjäpalavereissa.

Käyttäjakohtaisesti voi olla suuriakin eroja näkemyksissä toteutuksen suhteen, joten käyttäjän yhteyshenkilön korostuu.

Tähän auttaisi yhdessä mietitty suunnitteluohje menettelytavoista suunnitteluprosessin suhteen. Rakennus ei saisi olla jonkun tietyn henkilön tai tahon monumentti, joka ei edusta suuremmasta joukosta koottua konsensusta.

Käyttäjän pitää etukäteen organisoida oma porukkinsa ja käydä etukäteen valinnat huolella suunnittelukokouksia varten läpi. Suunnitteluryhmän täytyy voida luottaa siihen, että käyttäjän edustajalla suunnitteluryhmässä on etukäteen selvitetty kanta useilta käyttäjien edustajalta.

Käyttäjän edustajalta suunnitteluryhmässä vaaditaan runsaasti aikaresurssia selvittää asioita. Tehtävä isommassa hankkeessa ei välttämättä luonnistu omantoimen ohella.

- **Tärkeimmät seikat suunnitteluprosessissa**

Kustannusvertailu (myös elinkaariaikainen), vaihtoehtojen riittävä vertailu ja elinkaaritarkastelu.

Turhien asioiden karsiminen (esim. turhat neliöt), jolloin elinkaaren aikaiset kustannukset tippuvat radikaalisti.

suunnittelulla on merkittävä vaikutus rakentamisen aikaiseen hankkeen sujumiseen. Rakennustyön toteutukseen ei saisi tulla suuria muutoksia työn aikana. Kustannusvaikutus.

Ratkaisujen soveltuvuus hankkeen luonne huomioiden

Ratkaisujen yhteensopivuus

Kustannustehokkuus

Ympäristötavoitteet

Mitä ja keille ollaan tekemässä. esim. Koulua rakennetaan lapsia varten

Toteutetaan kaikki tarpeellinen talouden ja hankesuunnitelman reunaehdot muistaen. Jos kerran rakennetaan, niin tehdään kunnolla ja riittävällä laajuudella tulevaisuuden muutokset huomioiden. Talouden ja todellisen tarpeen yhteensovittaminen.

Yhteistyön on oltava toimivaa. Pitäisi pystyä luomaan positiivinen ja innovatiivinen suunnitteluilmapiiri.

Pitää painottaa pääsuunnittelijan tehtävää suunnitelmien yhteensovittamisessa.

Onnistuneen hankkeen suurin edellytys on suunnittelussa onnistuminen ja erityisesti suunnitelmien yhteensovittamisen onnistuminen.

Suunnittelussa on pääasiassa onnistuttu.

Suunnitellaan tarvekartoituksen ja hankesuunnitelman mukaista kokonaisuutta. Toisaalta tuntuu siltä, että tilahanke on aikajaneltaan pitkäkestoinen selvitys ja suunnitteluvaiheen osalta. Kustannuksien osalta olisi syytä tarkistaa suunnittelun edetessä, että pysytään tarveselvitys ja hankesuunnittelun raameissa.

- **Hankkeiden suurimmat haasteet**

Hankkeen tavoitteiden muuttuminen kesken matkan vie pohjan koko hankkeelta.

Urakkakilpailutukset ja suunnittelukilpailutukset.

Epätarkat tai keskeneräiset suunnitelmat.

Sisällön muuttamistarpeet kesken hankkeen.

Urakoitsijan heikko ammattitaito / välinpitämättömyys.

Urakoitsijan todellista ammattitaitoa ja yhteystyökykyä on lähes mahdotonta määritellä tarjouspyyntöön ehdoksi. Voidaan viitata lähinnä referensseihin ja pätevyyksiin yms. Mikäli saadaan hankkeeseen soveltumaton urakoitsija, vaikuttaa aina lopputulokseen. Esimerkiksi heikko ammattitaito luultavasti heikentää rakennuksen laatua.

Suunnittelijoiden keskinäisen kommunikoinnin puutteet

Esimerkiksi joka hankkeessa tulee ilmi risteystarkastelun puutteet tietomalleista huolimatta. Tsekkilistojen merkittävyys ja toimintaohjeiden merkittävyys korostuu. Näillä saavutettaisiin merkittävä kustannushyöty, jos prosessit on viimesempäälle kunnossa. Työkalut tämän osalta ovat aika nihkeät.

Suunnittelussa on onnistuttu pääsääntöisesti hyvin, mutta jos käyttäjäpuolelta on tullut merkittävästi muuttujia, on se aiheuttanut hankkeessa sujumisen suhteen ongelmia.

Suunnitteluvirheet nousevat esiin hankkeiden onnistumisessa.

Hankeenvetäjällä (rakennuttajalla) iso rooli hankkeen haltuunottamisessa ongelmien ilmaantuessa.

Suunnittelija ja urakoitsijavalinnoilla on keskeinen merkitys hankkeen onnistumiseen.

Peruskorjaushankkeessa on tärkeää panostaa talotekniikan ennakkoselvittämiseen, varsinkin aluetekniikan.

Julkisten hankintayksiköiden yhteistyö

Julkisten hankintayksiköiden yhteistyölle on tarvetta, mutta käytännön keinoihin ei ole juuri ideoita. Käytännössä tieto hankintayksiköiden välillä siirtyy esimerkiksi konsulttien (rakennuttajakonsultti, suunnittelijat yms.) välityksellä.

Tieto hyvistä toimintatavoista välittyy myös esim. toisten hankintayksiköiden tekemiä asiakirjoja tarkastelemalla/kopioimalla.

Yhteiset hankintayksikköjen palaverit ”vuoroin vieraisa” tyyliin olisi paikallaan. Toisien hankintayksikköjen tiedon ja kokemusten hyödyntäminen hankkeen eri vaiheessa on erittäin hyödyllistä.

Julkiset hankintayksiköt voisivat toimia ikään kuin yhtenä hankintayksikkönä, jolloin tieto ja kokemukset olisivat kaikkien käytettävissä. Rakennuttajien ”tietopankki”

Poliittinen päätöksentekoprosessi

Usein puututaan hankkeen kokonaisuuden kannalta pieniin asioihin, joilla saatetaan aiheuttaa ongelmia hankkeeseen. Yleensä, kun asia on palautettu on siinä aihetta.

Poliittinen päätöksentekoprosessi antaa oman rytmensä hankkeen aikataululle.

Onko ensimmäinen poliittisen päätöksenteon hetki silloin, kun viedään hankesuunnittelu päätöksentekoon. Pitäisikö hanketta jo ainakin esitellä luottamusorganisaatiolle, ennen kuin hankesuunnittelu käynnistetään. Viestintä päättäjille tässä korostuu. Haasteita päätöksentekoprosessiin syntyy yleensä siitä, että ei tiedetä missä mennään ja syntyy epätietoutta ja epäluuloa. Hankkeisiin toisaalta liittyy paljon valmisteluvaiheessa sellaisia aspekteja, joita ei voi tuoda esille liian aikaisin, koska niihin liittyy salassapidettävää tietoa.

Vaikka poliittinen päätöksenteko hidastaa prosessia, niin se myös antaa aikaa valmistella hanketta ja hanke tulee hankesuunnittelun ja suunnittelun osalta jopa paremmin tehtyä.

Hankesuunnitteluun pitäisi päätöksenteossa syventyä paremmin, eikä hankesuunnitelman hyväksyminen ole vain päätös käynnistää hanke.

Poliittinen päätöksenteko tuo hankkeelle etuja ja haittoja. Edut liittyvät siihen, että rakennushankkeeseen ryhtyminen on kollektiivinen päätös ja tämä omalta osaltaan varmistaa jonkinasteisen osallistamisen. Haasteina on se, että tilahankkeeseen liittyy monenlaista erityisasiantuntemusta liittyvää osaamista. Kun hanke viedään poliittiseen päätöksentekoon, ei päätöksenteon huomio ei välttämättä suuntaudu samoihin asioihin, kuin jos päätökset tehtäisiin asiantuntijoiden kesken.

Jos prosessi on suoraviivainen ja suunnitellaan ja toteutetaan hankesuunnitelman mukaisesti, ei päätöksentekoprosessin kankeudesta ole haittaa. Mutta jos tästä joudutaan poikkeamaan, niin silloin syntyy aikatauluvaikutuksia.

Usein saatetaan hukata resursseja hankkeiden valmistelussa ilman, että tiedetään meneekö hanke päätöksenteossa läpi. Usein pelkät selvitykset maksavat paljon, joten pitäisi saada suuntalinjoja mihin suuntaan asioita valmistellaan.

Liite 2. Tuloste sähköisestä tilahankkeen prosessiohjeesta

CONGRID Live Havainnot Listat Mittaukset Tarkastukset Laatu Raportit Valokuvat			
Koti > Laukaan Kunta - TILAHANKKEIDEN PROSESSIOHJE > Laadun tehtävälisat			
Hae...			
	Nimi	▼	Status
▼	0 JOHDANTO		0 / 0
▼	1 TARVESELVITYS		0 / 0
▼	1.1 Tarveselvityksen tarkoitus ja ajoitus		0 / 1
<input type="checkbox"/>	Tarveselvityksen tarkoitus ja ajoitus		Odottaa ✓ ✕
	<p>Tilahanke käynnistetään tarveselvityksen laatimisella. Tarveselvityksellä osoitetaan toiminnan / palvelujen määrän ja / tai laadun muuttumisesta tai muusta syystä johtuvat tilatarpeet ja</p> <ul style="list-style-type: none"> · tilamitoitus (koulurakennuksissa oppilasennuste) · tiloille asetettavat vaatimukset nyt ja tulevaisuudessa; muuntojoustavuus · tilanhankintavaihtoehdot, vaihtoehtoiset ratkaisut palvelutarpeen tyydyttämiseksi; oma tuotanto tai ostopalvelut (tilojen vuokraus) · oma tuotanto: korjaus- ja laajennus vai uudisrakennus · tilahankkeen ajoitustavoitteet · hankkeen kustannus- ja henkilöstö vaikutukset; huomioitava kunnan talousnäkymät nyt ja tulevaisuudessa <p>Tarveselvityksessä hankke on perusteltava kunnan strategian pohjalta. Tarveselvitys on käyttäjä hallintokunnan tilahanke-esityksen keskeinen perusteluasiakirja, kun se esittää hanketta ensimmäisen kerran taloussuunnitelmaan.</p> <p>Tilahankkeen / tarveselvityksen tulee pohjautua palvelujen määrän ja laadun analysointiin ja suunnitteluun riittävän pitkällä tähtäimellä.</p> <p>Tata kautta saadaan perustellut lähtökohdat tilaohjelmille ja vaihtoehtotarkasteluille.</p> <p>Tarveselvityksen laajuuden ja perusteellisuuden tulee olla sellainen, että se antaa luottamus-henkilöille riittävät sekä mahdollisimman objektiiviset ja luotettavat tiedot näille merkittävälle palveluja ja taloutta koskeville ratkaisuille.</p> <p>Tarveselvitys voidaan laatia myös palvelualueen käsittävänä kokonaisuutena, mutta jokainen tilahanke on kuitenkin käsiteltävä erikseen.</p> <p>Tarveselvitys on yleensä laadittava 3 - 4 vuotta ennen hankkeen aiottua toteuttamista ja se liitetään hankesuunnitelman Tarveselvitys- osioon.</p> <p>Tarveselvityksen sisältö esitetty kohdassa 1.3 Tarveselvityksen sisältö ja aloitusvaiheet</p> <p>Näytä vähemmän</p>		
▼	1.2 Valmistelu ja käynnistäminen		0 / 1
<input type="checkbox"/>	Käynnistäminen ja valmistelu		Odottaa ✓ ✕
	<p>Kunnanjohtaja käynnistää usean käyttäjä hallintokunnan tarveselvityksen nimeämällä käyttäjä-hallintokuntien yhteisen hankevastaavan ja tarveselvitysryhmän.</p> <p>Toimialajohtaja käynnistää oman käyttäjä hallintokuntansa tarveselvityksen nimeämällä käyttäjä-hallintokunnan hankevastaavan ja tarveselvitysryhmän.</p> <p>Rakennuttajainsinööri toimii teknisenä hankevastaavana / tarveselvitysryhmän jäsenenä, ellei tilapalvelupäällikkö nimeä tehtävään muuta henkilöä.</p> <p>Tekninen hankevastaava avustaa käyttäjä hallintokunnan hankevastaavaa ja tarveselvitysryhmää teknisissä kysymyksissä, nykyisten tilojen kuntoarvioinneissa sekä rakennus- ja ylläpitokustannusten arvioinnissa.</p> <p>Tarveselvitysryhmä koostuu viranhaltijoista / toimihenkilöistä ja mahdollisista tulevien käyttäjien (vuokralaisten) edustajista sekä muista pysyvistä tai vierailevista asiantuntijoista. Maankäyttöosaston edustaja kutsutaan tarveselvitysryhmään, jos se hankkeen luonteesta johtuen katsotaan tarpeelliseksi.</p> <p>Tarveselvitys- ja hankesuunnitteluvaiheet voidaan yhdistää pienissä tai kiireisissä hankkeissa tai vaativissa peruskorjaushankkeissa.</p>		

1.3 Tarveselvityksen sisältö ja aloitusvaiheet

0 / 1

Tarveselvityksen sisältö ja aloitusvaiheet

Odottaa ✓ ✕

Jokaisesta tilahankkeesta on tehtävä riittävän perusteellinen tarveselvitys.

Tarveselvityksen tulee aina käsittää seuraavat otsakkeet:

1. Johdanto
2. Nykytilanne
3. Vaihtoehdot
4. Tilatarpeen yleisperustelut
5. Tilavaatimukset
6. Hankintavaihtoehdot
7. Aikataulu
8. Kustannukset ja vaikutukset
9. Tiivistelmä

Tarveselvityksen laajuus riippuu hankkeeseen sisältyvien toimintojen moninaisuudesta sekä hankkeen laajuudesta ja arvosta.

Hankesuunnitelma laaditaan tarveselvityksen pohjalta asiat täydentäen ja tarkentaen.

Tarveselvitys aloitetaan vaativissa hankkeissa seuraavin päätöksin ja selvityksin:

1. Toiminnot

- tarkasteltavien toimintojen yksilöinti ja rajaukset
- toimintokohtaisten vastuuhenkilöiden nimeäminen

Nykyiset tilat

- tilojen johdonmukainen luettelointi ja numerointi taulukkomuotoon
- rajaukset ja numeroinnit piirustuksiin

3. Toimintokohtaisten vastuuhenkilöiden selvitykset, kysymykset suunnitellaan hankekohtaisesti, esimerkiksi:

1. Nykyisten toimintojen kuvaus ja tunnusluvut
2. Tapahtuneet toiminnalliset muutokset
3. Nykyinen henkilöstö
4. Kehitysnäkymät / näköpiirissä olevat muutokset
5. Tiloihin liittyvät puutteet, ongelmat ja kehittämistarpeet perusteluineen ja mahdollisin ratkaisuehdotuksin

4. Rakennuksen teknistä kuntoa koskevat selvitykset

- tiedossa olevien vaurioiden ja puutteiden listaaminen
- kuntoarvio ja kuntotutkimuksia tarvittaessa
- käyttökelpoisuus arvio, jos käyttötarkoitus muuttuu

5. Esitysten analysointi / lisätilan tarve

- alustavien huonetilatarpeiden taulukointi
- tarkennukset ja analysointi vastuuhenkilö lausunnoin ja -haastatteluin

[Näytä vähemmän](#)

1.4 Käsittely ja päätöksenteko

0 / 1

Käsittely ja päätöksen teko

Odottaa ✓ ✕

Jokaisesta tilahankkeesta on tehtävä riittävän perusteellinen tarveselvitys.

Tarveselvityksen tulee aina käsittää seuraavat otsakkeet:

1. Johdanto
2. Nykytilanne
3. Vaihtoehdot
4. Tilatarpeen yleisperustelut
5. Tilavaatimukset
6. Hankintavaihtoehdot
7. Aikataulu
8. Kustannukset ja vaikutukset
9. Tiivistelmä

Tarveselvityksen laajuus riippuu hankkeeseen sisältyvien toimintojen moninaisuudesta sekä hankkeen laajuudesta ja arvosta.

Hankesuunnitelma laaditaan tarveselvityksen pohjalta asiat täydentäen ja tarkentaen.

Tarveselvitys aloitetaan vaativissa hankkeissa seuraavin päätöksin ja selvityksin:

1. Toiminnot

- tarkasteltavien toimintojen yksilöinti ja rajaukset
- toimintokohtaisten vastuuhenkilöiden nimeäminen

Nykyiset tilat

- tilojen johdonmukainen luettelointi ja numerointi taulukkomuotoon
- rajaukset ja numeroinnit piirustuksiin

3. Toimintokohtaisten vastuuhenkilöiden selvitykset,

kysymykset suunnitellaan hankekohtaisesti, esimerkiksi:

1. Nykyisten toimintojen kuvaus ja tunnusluvut

2. Tapahtuneet toiminnalliset muutokset

3. Nykyinen henkilöstö

4. Kehitysnäkymät / näköpiirissä olevat muutokset

5. Tiloihin liittyvät puutteet, ongelmat ja kehittämistarpeet perusteluineen ja mahdollisin ratkaisuehdotuksin

6. Palvelujen mahdolliset vaihtoehtoiset tuottamistavat

4. Rakennuksen teknistä kuntoa koskevat selvitykset

- tiedossa olevien vaurioiden ja puutteiden listaaminen

- kuntoarvio ja kuntotutkimuksia tarvittaessa

- käyttökelpoisuus arvio, jos käyttötarkoitus muuttuu

5. Esitysten analysointi / lisätilan tarve

- alustavien huonetilatarpeiden taulukointi


tarkennukset ja analysointi vastuuhenkilö lausunnoin ja -haastatteluin

[Näytä vähemmän](#)

1.5 Tarveselvitysvaiheen kustannussuunnittelu ja -laskenta

0 / 1

Tarveselvitysvaiheen kustannussuunnittelu ja -laskenta

 Odottaa  

Tarveselvitysvaiheessa käytetään kustannusten arviointiin ja kustannustavoitteiden alustavaan asettamiseen tavoitehinta-arviota.

Tekninen hankevastaava / kustannuslaskija tekee tavoitehinta-arvio muistion, johon kirjataan keskeiset laskentaoletukset ja muistio liitetään tarveselvitykseen.

Tekninen hankevastaava arvioi tilapalvelupäällikön kanssa kiinteistön ylläpitokustannukset.

Käyttäjä hallintokunnan hankevastaava tekee rahoitus selvityksen sekä arvioi käyttötalous- ja henkilöstö vaikutukset ja arvio alustavasti irtaimistokustannukset.

[Näytä vähemmän](#)

1.6 Tarveselvitysten ajanmukaisuuden tarkistaminen

0 / 1

Tarveselvityksen ajanmukaisuuden tarkistaminen

 Odottaa  

Käyttäjä hallintokunnan on tarkistettava jokaisen taloussuunnitelmaesityksensä yhteydessä aiemmin laadittujen tarveselvitystensä ajanmukaisuus, ellei tätä ole tehty hankkeen jatkosuunnittelun yhteydessä.

[Näytä vähemmän](#)

1.7 VALMIS TARVESELVITYS

0 / 0

▼	2 HANKESUUNNITTELU	0 / 0
▼	2.1 Hankesuunnittelun tarkoitus ja ajoitus	0 / 1
Hankesuunnittelun tarkoitus ja ajoitus		Odottaa ✓ X
<p>Hankesuunnittelu on tilahankkeen toinen päävaihe, jonka tuloksena täsmennetään ja määritellään lopullisesti hankkeen tavoitteet, selvitetään ja verrataan tilanhankinta- ja sijoitusvaihtoehdot ja päätetään kaikista keskeisistä ratkaisuista. Hankesuunnitelman hyväksymisellä kiinnitetään lopullisesti tilanhankintatapa näkyisten tilojen uudelleen järjestely ja perusparannus / laajennus, kunnan muun olemassa olevan kiinteistön hyödyntäminen, osto- tai vuokraushanke, uudisrakentaminen</p> <ul style="list-style-type: none"> · sijainti · hankkeen laajuus (huonetilaohjelma) hankkeen laadulliset- ja ympäristötekijät · hyväksyttävät pääoma- ja käyttökustannukset · hankkeen rahoitus · hankkeen ajoitus <p>Hankesuunnitelma on päätöksenteon kannalta hankkeen tärkein asiakirja, jolla on keskeinen merkitys hankkeen ohjauksessa ja seurannassa. Hankesuunnitelmassa hanke on perusteltava kunnan strategian pohjalta. Hankesuunnitelma laaditaan tarve selvitystä tarkistaen ja tarkentaen. Hankesuunnitelma on yleensä laadittava 2-3 vuotta ennen rakennustyön aloittamista. Pääosa hankkeen kustannuksista kiinnittyy pysyvästi jo hankesuunnitteluvaiheessa huonetila-ohjelman ja muiden suunnittelua ohjaavien ratkaisujen seuraamuksena.</p> <p>Näytä vähemmän</p>		
▼	2.2 Valmistelu ja käynnistäminen	0 / 1
Käynnistäminen ja valmistelu		Odottaa ✓ X
<p>Kunnanjohtaja päättää yli 1.000.000 euron toiminnallisia muutoksia sisältävän tilahankkeen käynnistämistä nimeämällä hankesuunnitteluryhmän, kun hanke on hyväksytty taloussuunnitelmaan tarve selvityksellä perusteltuna tai jos hankkeen tarveselvitys- ja hankesuunnitteluvaiheet yhdistetään. Hankesuunnitteluryhmän ohjeellinen peruskokoonpano yli 1.000.000 euron hankkeissa</p> <ul style="list-style-type: none"> · kunnanjohtaja puheenjohtaja · talousjohtaja · tilapalvelupäällikkö · käyttäjähallintokunnan hankevastaava · em. hankevastaavan avustaja rakennuttajasihteeri · käyttäjä hallintokunnan muu(t) edustaja(t) · muiden palvelutuotantoalueiden edustajat usean hallintokunnan hankkeissa · ulkopuolisen käyttäjän tai vuokralaisen edustus tarvittaessa · maankäyttöosaston edustaja tarvittaessa · tilapalvelupäällikkö · tekninen hankevastaava (hankkeen tuleva rakennuttaja) · hankesuunnittelussa avustava arkkitehti · kunnanjohtaja voi kutsua hankesuunnitteluryhmään käyttäjälautakunnan edustajan <p>Käyttäjä hallintokunnan hankevastaava päättää alle 1.000.000 euron toiminnallisia muutoksia sisältävien hankkeiden hankesuunnittelun käynnistämistä nimeämällä hankesuunnitteluryhmän, kun hanke on hyväksytty taloussuunnitelmaan tarve selvityksellä perusteltuna. Hankesuunnitteluryhmän ohjeellinen peruskokoonpano 200.000 - 1.000.000 euron hankkeissa:</p> <ul style="list-style-type: none"> · käyttäjähallintokunnan hankevastaava puheenjohtaja · em. hankevastaavan avustaja sihteeri · tilapalvelupäällikkö · tekninen hankevastaava · hankesuunnittelussa avustava arkkitehti 		

ryhmään voidaan nimetä vakituiseksi myös muita käyttäjä hallintokunnan edustajia

Käyttäjä hallintokunnan hankevastaava järjestää tarpeelliseksi katsomansa kokoukset alle 200.000 euron hankkeissa.

Hankesuunnitteluryhmän kokouksiin kutsutaan tarvittaessa kokous- / asiakohtaisesti esimerkiksi:

- käyttäjähallintokunnan muita asiantuntijoita
- kunnan teknisen alan / tilapalvelun muita asiantuntijoita
- erikoissuunnittelijoita ja —asiantuntijoita
- viranomaisten edustajia

Hankesuunnittelussa arkkitehtina toimii puitesopimusarkkitehti. Puitesopimus rakenne- ja TATE suunnittelijoita kutsutaan tarvittaessa hankesuunnitteluryhmän kokouksiin.

Hankesuunnittelun vaiheista tiedotetaan hallintokuntia ja teknistä lautakuntaa sekä viestitetään esimerkiksi Laukaan kunnan verkkosivuilla.

Hankesuunnitteluryhmään osallistuvien työmäärä on merkittävä ja heille tulee varata riittävät resurssit tehtävien hoitamiseen. Hankesuunnittelun aloituskokouksessa tulee selvittää roolit; mitkä tehtävät ovat kenenkin vastuulla.

Käyttäjien, suunnittelijoiden ja kuntalaisten osallistamisesta on hyviä kokemuksia. Tilaisuuksia tulee järjestää ennen varsinaisen suunnittelun aloittamista.

[Näytä vähemmän](#)

▼	2.3 Rakennuspaikan hankinta	0 / 1
	Rakennuspaikan hankinta	🔄 Odottaa ✓ ✕
▼	2.3.1 Nykyisten vesi-, viemäri, sähkö- ja kuitukaapeliin sijainti	0 / 0
▼	2.4 Hankesuunnitelman sisältö	0 / 1
	Hankesuunnitelman sisältö	🔄 Odottaa ✓ ✕
	<p>1. JOHDANTO</p> <p>Edeltävät vaiheet</p> <ul style="list-style-type: none"> • tarveselvitys, sen käsittely ja päätökset <p>Hankesuunnittelu</p> <ul style="list-style-type: none"> • hankevastaavat, työryhmä • ulkopuoliset asiantuntijat • ketkä osallistuneet, ketä kuultu, miten • keskeiset kannanotot <p>Muut taustatiedot ja selvitykset</p> <p>2. NYKYTILANNE</p> <ul style="list-style-type: none"> • tarkistetaan ja täsmennetään tarveselvityksen nykytilannetta <p>Toiminta</p> <ul style="list-style-type: none"> • laatu, laajuus, suoritteet <p>Henkilöstö</p> <ul style="list-style-type: none"> • tarvittaessa ammattinimikkeittäin <p>Tilat</p> <ul style="list-style-type: none"> • nimi, omistus, käyttötarkoitus, valmistumisaika, sijainti, laajuus, toimivuus, puutteet, saavutettavuus, tuleva käyttö <p>Muu nykytilanteen kuvaus</p> <p>3. VAIHTOEHDOT</p> <ul style="list-style-type: none"> • tarkistetaan ja täsmennetään tarveselvityksen vaihtoehtoja <p>Palvelutarpeen täyttäminen</p> <ul style="list-style-type: none"> • ostopalvelut tai toiminta muissa tiloissa, esim. perhepäivähoito, oma työ-omat tilat - perustelut ja tarvittaessa vertailulaskelmat 	

4. YHTEISHANKEMAHDOLLISUUDET

- tarkistetaan ja täsmennetään tarveselvityksen yhteishankemahdollisuuksia
- monitoimitila
- kunnan sisäinen yhteishanke
- ylikunnallinen yhteistyö
- yhteistyö muun julkishallinnon tai yritysten kanssa

5. TILATARPEEN YLEISPERUSTELUT

- tarkistetaan ja täsmennetään tarveselvityksen yhteishankemahdollisuuksia
- Nykytilanteen epäkohdat
- selvitys puutteista ja ongelmista
- Kehittämistarpeet
- perusteena väestöennusteet, palvelujen muuttuva kysyntä, lainsäädännölliset muutokset ym.
- Kunnan strategia
- hankkeen suhde kunnan yleisiin toiminnallisiin tavoitteisiin
- Muut perustelut

6. MITOITUSPERUSTEET JA LAAJUUS

- tarkistetaan ja täsmennetään kriittisesti tarveselvityksen mitoitusperusteet ja laajuus
- Tilatarpeen perustelut
- toiminnalliset suunnitelmat
- Mitoitusperusteet
- käyttösuoritteet, kuten henkilö- ja käyttäjämäärät
- yleiset ohjeet, suositukset ja kokemukset
- Alustava huonetilaohjelma
- toiminnallisen suunnittelun ja mitoitusperusteiden pohjalta
- Kokonaistilantarve
- hyötyalasta kertoimien avulla
- huomioitava yhteis- ja liitännästoimintojen tilantarve

7. LAATUVAATIMUKSET

- tarkistetaan ja täsmennetään tarveselvityksen laatuluokitus
- rakenteille ja laitteistoille asetettavat erityisvaatimukset
- varustus
- poikkeamat normaalista laatutasosta perusteltava

8. SIJAINTI

- tarkistetaan tarveselvityksessä esitetyt, lisäksi selvitetään muut mahdolliset vaihtoehdot
- Sijaitus- ja yhteysvaatimukset
- palvelujen saavutettavuus
- toiminnan tarvitsemat tukipalvelut
- yhteystarpeet hallintokunnan muihin yksiköihin, muihin hallintokuntiin ja ulkopuolisiin tahoihin
- liikenteelliset vaatimukset
- Sijaituspaikkavaihtoehtojen vertailu ja ehdotus
- osoite- ja rekisteritiedot
- kaavallinen tilanne ja rakennusoikeus
- jäljellä oleva rakennusoikeus, laajennettavuus
- perustellaan valittu vaihtoehto
- omistus- / hallintasuhteet
- käyttöönottettavuus
- kunnallistekninen tilanne ja liittymismahdollisuudet
- (vesi, viemäri, kaukolämpö, sähkö, liikenneyhteydet)
- geotekniset olosuhteet
- rakentamisen yhdyskuntakuvalliset vaikutukset
- muu soveltuvuus

9. HANKINTAVAIHTOEHDOT

- tarkistetaan tarveselvityksen hankintavaihtoehdot
- nykyisten tilojen uudelleenjärjestely ja perusparannus tarkastelu ja vertailulaskelmat
- nykyisten tilojen laajentaminen (ja perusparannus) perustellaan valittu vaihtoehto
- kunnan muu olemassa oleva kiinteistö (ja toimenpiteet)
- osto- tai vuokraushanke
- uudisrakennushanke

10. AIKATAULU

- valmistusajankohta perusteluineen
- suunnittelu- ja toteutusvaiheista (jana-aikataulu)
- rahoituksen vaikutus aikatauluun

11. VAIHEISTUS

- vaiheittaisen toteutuksen mahdollisuudet

12. PÄÄOMAKUSTANNUKSET

- Rakennusinvestointi
- tavoitehinta- / rakennusosa-arvio / kustannusarvio,
 - vertailu tarveselvitysvaiheen arvioon ja poikkeamaperustelut
 - alustavan irtaimistoluettelon perusteella
 - vertailu tarveselvitysvaiheen arvioon ja poikkeamaperustelut

13. RAHOITUS

- rahoituslähteet ja -aikataulu, rahoitusvaihtoehdot ja -riski

14. YLLÄPITOKUSTANNUKSET

- viitekohdetietojen perusteella tai laskennallisesti
- vertailu tarveselvitysvaiheen arvioon ja poikkeamaperustelut

15. KÄYTTÖTALOUS JA HENKILÖSTÖ

- vaikutukset käyttö talouteen sekä henkilöstövaikutukset
- vertailu tarveselvitysvaiheen arvioon ja poikkeamaperustelut

16. VÄLILLISET VAIKUTUKSET

- esim. tyhjäksi jäävät tilat ja työn aikaiset väliaikaisratkaisut, väistötilat tms

17. TIIVISTELMÄ

- vertailu tarveselvitykseen ainakin laajuuden ja kustannusten osalta, muutosten syyt on perusteltava
- selvitys seurauksista, jos hanketta ei toteuteta tai toteutusta myöhennetään

[Näytä vähemmän](#)

2.5 Hankeaikataulu

0 / 1

Hankeaikataulu

 Odottaa  

Hankkeesta vastaava rakennuttaja / rakennuttajainsinööri laatii hankeaikataulun PlaNet- ohjelmalla

[Näytä vähemmän](#)

▼	2.6 Käsittely ja päätöksenteko	0 / 1
Käsittely ja päätöksenteko		🔄 Odottaa ✓ ✕
<p>Hankesuunnitteluryhmä pyytää suunnitelmasta tarpeelliseksi katsomansa viranomais- ja muut lausunnot. Hankesuunnitteluryhmä voi hakea luottamuselinohjausta erityisiin periaatteellisiin kysymyksiin laatimalla ja esittämällä jatko työskentelyn valintoja varten väliraportin.</p> <p>Käyttäjällä hallintokunnan hanke vastaava vie hankesuunnitelman käyttäjä lautakunnan kautta kunnan hallituksen ja kunnan hallitus edelleen kunnanvaltuuston hyväksyttäväksi.</p> <p>Näytä vähemmän</p>		
▼	2.7 Hankesuunnitteluvaiheen kustannussuunnittelu ja -laskenta	0 / 1
Hankesuunnittelun kustannussuunnittelu ja -laskenta		🔄 Odottaa ✓ ✕
<p>Hankkeen rahoitusmallista päätetään hankesuunnitteluvaiheessa:</p> <ul style="list-style-type: none"> · rakentaminen kunnan taseeseen (huomioitava myös vihreä rahoitus) · leasing- malli · vuokraus- malli <p>Hankeohjelman mitoituserusteet valitaan normien (valtion ohjeet ym.) tai tilasto- ja viitekohde-tietojen sekä halutun väljyytason perusteella. Mitoituseruste tarkoittaa tilantarvetta suoriteyksikköä kohti, esim. m² / sairaala oppilas- tai työpaikka.</p> <p>Suunnittelun taloudellisuuden ohjaus ja tavoitteiden asettaminen:</p> <ul style="list-style-type: none"> · hankeohjelman tarkoituksen mukaisuuden ja taloudellisuuden arviointi · vaihtoehtoisten ratkaisujen tarkastelut · laajuustavoitteiden asettaminen · hankkeen tavoitehinnan tarkennettu määrääminen suunnittelun puitteeksi <p>Rakennuskustannusten arviointimenetelmänä käytetään uudis- tai korjausrakentamisen tavoitehinta-arviota tai rakennusosa-arviota.</p> <p>Tekninen hanke vastaava / kustannuslaskija tekee hinta-arviomuistion. Muistioon kirjataan keskeiset laskentaoletukset helposti ymmärrettävään muotoon.</p> <p>Tekninen hanke vastaava tarkentaa tarveselvitys vaiheen ylläpitokustannusten arviota.</p> <p>Käyttäjällä hallintokunnan hanke vastaava tarkistaa tarveselvitys vaiheen rahoitusselvityksen sekä käyttö talous- ja henkilöstö vaikutukset ja irtaimistokustannukset.</p> <p>Kustannusarviot liitetään hankesuunnitelmaan.</p> <p>Näytä vähemmän</p>		
▼	2.8 Liittymätarkastelut	0 / 1
Tieliittymä		🔄 Odottaa ✓ ✕
▼	2.9 VALMIS HANKESUUNNITELMA	0 / 0

▼	3 RAKENUSSUUNNITTELU	0 / 0	
▼	3.1 Rakennussuunnittelun tarkoitus, sisältö ja ajoitus (Janne)	0 / 0	
▼	3.2 Valmistelu ja käynnistäminen	0 / 0	
▼	3.2.1 Valmistelevat tehtävät	0 / 3	
	1 Turvallisuuskoordinaattori		Odottaa ✓ ✕
	2 Laatuksiteerien tarkistus		Odottaa ✓ ✕
	<p>Laatukriteerien painotus on 70 % pisteytyksestä, tarjoushinta 30 %. Painoarvoja voidaan muuttaa, laadusta tinkimättä (esim. 80/20).</p> <p>Laatukriteerien painotusta tulee tarkastella hankekohtaisesti.</p> <p>Tärkeintä on saada suunnitteluryhmä, millä on riittävä ammattitaito, referenssit ja resurssit.</p> <p>Näytä vähemmän</p>		
	3 Tarjouspyyntö		Odottaa ✓ ✕
	<p>Tarjouspyynnön laadinnassa käytetään kaikkea hankintaan liittyvää tietoa, josta kerätään oleelliset tiedot tarjouspyyntöön hankinnan kuvaamiseksi eikä ristiriitaisuuksia tule tarjouspyynnön ja asiakirjaliitteiden kanssa. Tässä vaiheessa substanssiosaajilla on tärkeä rooli ja avoin tietojen siirto korostuu.</p> <p>Koska hankinnan arvoksi lasketaan koko tilahanke rakenuttamisineen, toteutetaan suunnittelukilpailutus EU-kynnysarvon ylittävänä hankintana.</p> <p>Suunnittelun kilpailutuksessa on hyvä pohtia mikä on hankinnan tavoite, mitä tavoitteen saavuttamiseksi tarvitaan ja mitkä ovat ne tekijät, joilla tavoitteeseen päästään.</p> <p>Näytä vähemmän</p>		
▼	3.3 Tietomalli	0 / 0	
▼	3.3.1 Tietomalliohje	0 / 1	
	Tietomalliohje		Odottaa ✓ ✕
	<p>Toistaiseksi käytetään Yleiset tietomalli vaatimukset (YTV 2012) ohjeistusta. Vaatimuksia ollaan päivittämässä. Rinnalle tai sen sijaan ollaan laatimassa SFS EN 19680- standardeja.</p> <p>Näytä vähemmän</p>		
▼	3.3.2 Tietomallikoordinaattori	0 / 1	
			Odottaa ✓ ✕
	<p>Hankkeelle nimetään ulkopuolinen tietomallikoordinaattori jo ennen suunnittelijakilpailutusta. Tietomallikoordinaattori laatii hankekohtaiset tietomallivaatimukset.</p> <p>Näytä vähemmän</p>		

▼	3.4 Suunnittelijoiden kilpailutus ja valinta	0 / 0
▼	3.4.1 Hankintailmoitus (Hilma/TED)	0 / 1
	Hankintailmoitus	🔄 Odottaa ✓ ✕
	<p>Hankintailmoitus laaditaan yhdessä rakennuttajan, (rakennuttajakonsultin) ja Cludia- kilpailutuksista vastaavan toimistosihteerin kanssa.</p> <p>Hankintailmoitus julkaistaan Julkisten hankintojen ilmoituskanavalla (HILMA), josta muodostuu linkki sähköiseen tarjouspyyntöön Tarjouspalvelu.fi -portaaliin.</p> <p>Hankintailmoitus on julkaistava myös julkisten elinten hankintailoituksena Euroopan Unionin TED -tietokannassa.</p> <p>Näytä vähemmän</p>	
▼	3.4.2 Sähköinen kilpailutus (Cludia)	0 / 1
	Cludia	🔄 Odottaa ✓ ✕
	<p>Ennen kilpailutusasiakirjojen laadintaa on asialle perustettava diaari/asianumero Dynastyn asianhallintajärjestelmään. Numeroa käytetään kaikessa kilpailutuksen asiakirjajulkaisuissa.</p> <p>Kilpailutukset toteutetaan Cludia -kilpailutusjärjestelmässä, jonka tarjouspyynnöt julkaistuvat Tarjouspalvelu.fi -portaalissa. Tarjoajan ja hankintayksikön (tilaajan) välinen viestintä ja vuorovaikutus tapahtuu täysin sähköisesti Tarjouspalvelu.fi -portaalin kautta. Tähän kuuluvat hankintaan esitetyt kysymykset ja julkaistut vastaukset sekä tarjoajille lähetetyt täsmennyspyynnöt ja saadut vastaukset. Tarjoajat lähettävät tarjoukset myös sähköisesti ko. portaalin kautta.</p> <p>Cludia -kilpailutusjärjestelmään tallentuu kaikki kilpailutuksen eri vaiheiden dokumentit, joita ovat hilmailmoitus, tarjouspyyntö ja liitteet sekä linkit, ESPD -lomake, kysymykset/vastaukset, vertailutaulukot, täsmennyspyynnöt/vastaukset, valintapäätökset oikaisuohjeineen. Kilpailutusjärjestelmään voi tallentaa myös muita kilpailutukseen liittyviä asiakirjoja. Kilpailutusjärjestelmässä voi korjata tarjouspyyntöä, jatkaa määräaikaa ja julkaista sen uudestaan TEDiin, HILMAan ja Tarjouspalvelu.fi -portaaliin.</p> <p>Tarjouspyyntöön liitettävät aineistolinkit tai liitteet eivät saa olla sisällöltään ristiriidassa tarjouspyynnön kanssa. Tarjouspyyntöön liitetään sopimuksessa käytettävät sopimusehdot.</p> <p>Kilpailuttamiseen tulisi varata ainakin 6-9 viikkoa. Tarjouspyynnön laatiminen ja liitteiden kerääminen sekä SokoPro -projektipankin rakentaminen suunnittelualoittain 2 viikkoa, tarjouspyynnön julkaisu 2 päivää (TED -julkaisu-aika) tarjousaika 3 viikkoa, tarjousten vertailu, rikosrekisteriotteet 1 viikko ja päätökset 1 viikko, päätösten lainvoimaisuus 2 viikkoa päätöksen julkaisusta.</p> <p>Hankintoja ohjaavat laki julkisista hankinnoista ja käyttöoikeussopimuksista 1397/2016, laki viranomaisen toiminnan julkisuudesta 621/1999, EU:n yleinen tietosuoja-asetus (2016/679), laki tilaajan selvitysvelvollisuudesta ja vastuusta ulkopuolista työvoimaa käytettäessä (1233/2006, Tilaajavastuulaki) sekä muut ehdot, joita hankintaan halutaan sisällyttää.</p> <p>Näytä vähemmän</p>	
▼	3.4.2.1 Tilaajan tarjouspyyntöaineisto	0 / 2
	1 Tarjouspyyntö	🔄 Odottaa ✓ ✕
	<p>Tarjouspyyntö laaditaan Cludiaan yhdessä rakennuttajan, (rakennuttajakonsultin) ja Cludia- kilpailutuksista vastaavan toimistosihteerin kanssa (Birgitta).</p> <p>Näytä vähemmän</p>	
	2 Tarjouspyynnön asiakirjat	🔄 Odottaa ✓ ✕
	<p>Tarjouspyynnön asiakirjat viedään projektipankkiin (Sokopro) ja linkitetään suunnittelualoittain tarjouspyyntöön (Cludia).</p>	

▼	3.4.3 Tarjousten avaus	0 / 1
Tarjousten avaus		🔄 Odottaa ✓ ✕
<p>Määräaikaan mennessä saapuneet tarjoukset avataan ja tarjousten avauksesta laaditaan tarjousten avauspöytäkirja, jonka allekirjoittaa kaksi avaustilaisuudessa läsnä olevaa henkilöä. Tarjousten avaustilaisuus ei ole julkinen.</p>		
Näytä vähemmän		
▼	3.4.4 Tarjousten vertailu	0 / 1
Tarjousten vertailu		🔄 Odottaa ✓ ✕
<p>Tarjouksista muodostetaan ALUSTAVA vertailutaulukko.</p> <p>Tarjoukset tarkistetaan mahdollisten vaadittujen vähimmäisvaatimusten osalta sekä kertyneiden pisteiden osalta vastaavko pisteet annettuihin tietoihin. Tarvittaessa pyydetään tarjoajalta täsmennystä antamaansa tarjoukseen muuttamatta tarjouksen sisältöä. Tilajalla ei ole velvollisuutta pyytää täsmennystä, vaan tarjous voidaan myös hylätä puutteellisten tietojen vuoksi.</p> <p>Tarkistettavia tietoja ennen valintapäätöstä voivat olla: suunnittelijan koulutus, pätevyys ja työkokemus, tarjoavan yrityksen liikevaihto, luottoluokitus, vastuuvakuutus, tilaajavastuulain veloitteet, tietomallinnus ja Tervetalo -kohteet tms.</p> <p>Ennen valintapäätöstä on myös saatava nähtäville voittavan tarjoajan rikosrekisteriote.</p> <p>Tarjousten vertailuissa tarkistetaan liikesalaisuuspyynnöt. Tilaja päättää hyväksyykö tarjoajan ehdottaman liikesalaisuuden. Kaikki vertailuun ja tarjoajan sijoitukseen vaikuttavat tiedot ovat julkisia. Hinta ei voi olla liikesalaisuus.</p>		
Näytä vähemmän		
▼	3.4.5 Suunnittelijavalintapäätökset	0 / 1
1 Valintapäätökset		🔄 Odottaa ✓ ✕
<p>Kun tiedot on tarkistettu ja tarjoajat hyväksytyt vertailuun, laaditaan suunnittelijan valintapäätös.</p> <p>Valintapäätös tehdään valitun tarjouksen hinnan perusteella. Laukaan kunnan Teknisen lautakunnan delegointipäätöksen 11.6.2019 § 50 mukaan tietyt viranhaltijat voivat tehdä valinnasta viranhaltijapäätöksen tiettyihin euromääriin saakka Dynasty asianhallintajärjestelmässä seuraavasti:</p> <p>Tulospaikan esimies (rakennuttajainsinööri) < 300.000,00 € LVI- asiantuntija < 300.000,00 € Tulosityksikön esimies (tilapalvelupäällikkö) < 500.000,00 € Palvelualueen johtaja (tekninen johtaja) < 1.000.000,00 € Tekninen lautakunta > 1.000.000,00 €</p> <p>Valintapäätös julkaistaan Dynasty asianhallintajärjestelmästä ja laitetaan kaikille tarjoajille tai muille tiedoksi Cloudia -kilpailutusjärjestelmässä.</p> <p>Päätökseen voi hakea oikaisua Laukaan kunnasta tai tehdä valituksen Markkinoikeuteen 2 viikon aikana valintapäätöksen julkaisusta.</p>		
Näytä vähemmän		

▼	3.5 Suunnittelusopimukset	0 / 6
	1 Suunnittelusopimukset, yleistä	🔄 Odottaa ✓ ✕
	<p>Kun valitusaika on kulunut, voi sopimuksia laatia ja allekirjoittaa. Sopimus astuu voimaan sen allekirjoituksella, ei valintapäätöksestä.</p> <p>Sopimukseen on liitettävä Cloudiasta saatavia dokumentteja pätevyysjärjestyksessä.</p> <p>Näytä vähemmän</p>	
	ARK/PS- suunnittelusopimus	🔄 Odottaa ✓ ✕
	LVI AJ- suunnittelusopimus	🔄 Odottaa ✓ ✕
	RAK- suunnittelusopimus	🔄 Odottaa ✓ ✕
	S- suunnittelusopimus	🔄 Odottaa ✓ ✕
	Sopimuskumppaneiden jälki-ilmoitus (Hilma ja TED)	🔄 Odottaa ✓ ✕
▼	3.6 Suunnittelu ja suunnittelunohjaus	0 / 2
	Suunnittelu	🔄 Odottaa ✓ ✕
	<p>Arkkitehti vastaa suunnittelijoiden keskinäisen yhteydenpidon ohjauksesta ja suunnitelmien yhteensovittamisesta tietomallia hyödyntäen.</p> <p>Näytä vähemmän</p>	
	Suunnittelunohjaus	🔄 Odottaa ✓ ✕
	Näytä lisää	
▼	3.6.1 Ehdotussuunnittelu	0 / 0
▼	3.6.2 Yleissuunnittelu	0 / 0
▼	3.6.3 Rakennuslupatehtävät	0 / 0
▼	3.6.4 Toteutussuunnittelu	0 / 0
▼	3.7 Tilaajan ja käyttäjän hankinnat	0 / 2
	Käyttäjän hankinnat	🔄 Odottaa ✓ ✕
	<p>Listataan yksiselitteisesti käyttäjän hankinnat.</p> <p>Näytä vähemmän</p>	
	Tilaajan hankinnat	🔄 Odottaa ✓ ✕
	<p>Listataan yksiselitteisesti tilaajan hankinnat.</p> <p>Näytä vähemmän</p>	

▼	3.8 Liittymien kustannusten selvitykset ja tilaukset	0 / 0
▼	3.9 Suunnitelmien tarkistaminen	0 / 1
	Suunnitelmien tarkastus	Odottaa ✓ ✕
	Suunnitelmien tarkastukselle tulee varata riittävä aika. Tarkastuksen tekevät rakennuttaja / rakennuttajakonsultit. Suunnitelmat ja asiakirjat voidaan tarkastuttaa myös puitesopimussuunnittelijoilla. Näytä vähemmän	
▼	3.10 Kustannusarvion laatiminen RO	0 / 1
	Rakennusosa-arvio	Odottaa ✓ ✕
	Suunnitelmien pohjalta laaditaan Rakennusosa- arvio Näytä vähemmän	
▼	3.11 Suunnitelmien ja kustannusarvion hyväksyminen	0 / 0
▼	3.12 Palautekeskustelu	0 / 1
	Palautekeskustelu- muistio	Odottaa ✓ ✕
	Palautekeskustelun tavoite on löytää kehitysideoita Tilapalvelun ja suunnitteluryhmän yhteistyön kehittämiseksi. Näytä vähemmän	
▼	4 RAKENNUTTAJA- ASIAKIRJAT URAKKALASKENTAAN	0 / 0
▼	4.1 Urakkaohjelma	0 / 1
	Urakkaohjelma	Odottaa ✓ ✕
▼	4.2 Urakkarajaliite	0 / 1
	Urakkarajaliite	Odottaa ✓ ✕
▼	4.3 Työturvallisuusasiakirja	0 / 1
	Työturvallisuusasiakirja	Odottaa ✓ ✕
▼	4.4 Laadunvarmistus	0 / 0
▼	4.5 TK-1 Maanvaraiset lattiat	0 / 1
	TK-1 Maanvaraiset lattiat	Odottaa ✓ ✕
	Word- malli Tilaaaja laatii yhdessä valvojien kanssa. Näytä vähemmän	

▼	4.6 TK-2 Märkätilat	0 / 1
	TK-2 Märkätilat	Odottaa ✓ ✕
	Word- malli Tilaaaja laatii yhdessä valvojien kanssa. Näytä vähemmän	
▼	4.7 TK-3 Höyrynsulku-, lämmöneristys- ja vaipan tiivistystyöt	0 / 1
	TK-3 Höyrynsulku-, lämmöneristys- ja vaipan tiivistystyöt	Odottaa ✓ ✕
	Word- malli Tilaaaja laatii yhdessä valvojien kanssa. Näytä vähemmän	
▼	4.8 TK-4 LVIAJ- työt	0 / 1
	TK-4 LVIAJ- työt	Odottaa ✓ ✕
	Word- malli Tilaaaja laatii yhdessä valvojien kanssa. Näytä vähemmän	
▼	4.9 Laadunvarmistuksen tarkastusasiakirja	0 / 1
	Laadunvarmistuksen tarkastusasiakirja	Odottaa ✓ ✕
▼	5 RAKENTAMISEN VALMISTELUVAIHE	0 / 0
▼	5.1 Käynnistäminen sekä yleiset periaatteet ja vastuut	0 / 0
▼	5.2 Urakkakilpailutus	0 / 0
▼	5.2.1 Hankintailmoitus (Hilma/TED)	0 / 1
	Hankintailmoitus	Odottaa ✓ ✕
	Hankintailmoitus laaditaan yhdessä rakennuttajan, (rakennuttajakonsultin) ja Cludia- kilpailutuksista vastaavan toimistosihteerin kanssa. Hankintailmoitus julkaistaan Julkisten hankintojen ilmoituskanavalla (HILMA), josta muodostuu linkki sähköiseen tarjouspyyntöön Tarjouspalvelu.fi -portaaliin. Hankintailmoitus on julkaistava myös julkisten elinten hankintailoituksena Euroopan Unionin TED -tietokannassa. Näytä vähemmän	

▼	5.2.2 Sähköinen kilpailutus (Cloudia)	0 / 1
Sähköinen kilpailutus (Cloudia)		🔄 Odottaa ✓ ✕
<p>Ennen kilpailutusasiakirjojen laadintaa on asialle perustettava diaari/asianumero Dynastyn asianhallintajärjestelmään. Numeroa käytetään kaikessa kilpailutuksen asiakirjajulkaisuissa.</p>		
<p>Kilpailutukset toteutetaan Cloudia –kilpailutusjärjestelmässä, jonka tarjouspyynnöt julkaistuvat Tarjouspalvelu.fi –portaalissa. Tarjoajan ja hankintayksikön (tilaajan) välinen viestintä ja vuorovaikutus tapahtuu täysin sähköisesti Tarjouspalvelu.fi –portaalien kautta. Tähän kuuluvat hankintaan esitetyt kysymykset ja julkaistut vastaukset sekä tarjoajille lähetetyt täsmennyspyynnöt ja saadut vastaukset. Tarjoajat lähettävät tarjoukset myös sähköisesti ko. portaalien kautta.</p>		
<p>Cloudia –kilpailutusjärjestelmään tallentuu kaikki kilpailutuksen eri vaiheiden dokumentit, joita ovat hilmailmoitus, tarjouspyyntö ja liitteet sekä linkit, ESPD –lomake, kysymykset/vastaukset, vertailutaulukot, täsmennyspyynnöt/vastaukset, valintapäätökset oikaisuohjeineen. Kilpailutusjärjestelmään voi tallentaa myös muita kilpailutukseen liittyviä asiakirjoja. Kilpailutusjärjestelmässä voi korjata tarjouspyyntöä, jatkaa määräaikaa ja julkaista sen uudestaan TEDiin, HILMAan ja Tarjouspalvelu.fi –portaalisiin.</p>		
<p>Tarjouspyyntöön liitettävät aineistolinkit tai liitteet eivät saa olla sisällöltään ristiriidassa tarjouspyynnön kanssa. Tarjouspyyntöön liitetään sopimuksessa käytettävät sopimusehdot.</p>		
<p>Kilpailuttamiseen tulisi varata ainakin 6-9 viikkoa. Tarjouspyynnön laatiminen ja liitteiden kerääminen sekä SokoPro –projektipankin rakentaminen suunnittelualoittain 2 viikkoa, tarjouspyynnön julkaisu 2 päivää (TED –julkaisu aika) tarjousaika 3 viikkoa, tarjousten vertailu, rikosrekisteriotteet 1 viikko ja päätökset 1 viikko, päätösten lainvoimaisuus 2 viikkoa päätöksen julkaisusta.</p>		
<p>Hankintoja ohjaavat Laki julkisista hankinnoista ja käyttöoikeussopimuksista 1397/2016, laki viranomaisen toiminnan julkisuudesta 621/1999, EU:n yleinen tietosuoja-asetus (2016/679), Laki tilaajan selvitysvelvollisuudesta ja vastuusta ulkopuolista työvoimaa käytettäessä (1233/2006, Tilaajavastuulaki) sekä muut ehdot, joita hankintaan halutaan sisällyttää.</p>		
<p>Näytä vähemmän</p>		
▼	5.2.2.1 Tarjouspyyntöaineisto	0 / 2
1 Tarjouspyyntö		🔄 Odottaa ✓ ✕
<p>Tarjouspyyntö laaditaan Cloudiaan yhdessä rakennuttajan, (rakennuttajakonsultin) ja Cloudia- kilpailutuksista vastaavan toimistosihteerin kanssa.</p>		
<p>Näytä vähemmän</p>		
2 Tarjouspyynnön asiakirjat		🔄 Odottaa ✓ ✕
<p>Tarjouspyynnön asiakirjat viedään projektipankkiin (Sokopro) ja linkitetään suunnittelualoittain tarjouspyyntöön (Cloudia).</p>		
<p>Näytä vähemmän</p>		
▼	5.2.3 Tarjousten avaus	0 / 1
Tarjousten avaus		🔄 Odottaa ✓ ✕
<p>Määräaikaan mennessä saapuneet tarjoukset avataan ja tarjousten avauksesta laaditaan tarjousten avauspöytäkirja, jonka allekirjoittaa kaksi avustilaisuudessa läsnä olevaa henkilöä.</p>		
<p>Näytä vähemmän</p>		

▼	5.2.4 Tarjousten vertailu	0 / 1
	Tarjousten vertailu	🔄 Odottaa ✓ ✕
	<p>Tarjouksista muodostetaan ALUSTAVA vertailutaulukko.</p> <p>Tarjoukset tarkistetaan mahdollisten vaadittujen vähimmäisvaatimusten osalta sekä kertyneiden pisteiden osalta vastaavaksi annettuihin tietoihin. Tarvittaessa pyydetään tarjoajalta täsmennystä antamaansa tarjoukseen muuttamatta tarjouksen sisältöä. Tilaajalla ei ole velvollisuutta pyytää täsmennystä, vaan tarjous voidaan myös hylätä puutteellisten tietojen vuoksi.</p> <p>Tarkistettavia tietoja ennen valintapäätöstä voivat olla: suunnittelijan koulutus, pätevyys ja työkokemus, tarjoavan yrityksen liikevaihto, luottoluokitus, vastuuvakuutus, tilaajavastuulain velvoitteet, tietomallinnus ja Tervetalo -kohteet tms.</p> <p>Ennen valintapäätöstä on myös saatava nähtäville voittavan tarjoajan rikosrekisteriote.</p> <p>Tarjousten vertailuissa tarkistetaan liikesalaisuuspyynnöt. Tilaaja päättää hyväksyykö tarjoajan ehdottaman liikesalaisuuden. Kaikki vertailuun ja tarjoajan sijoitukseen vaikuttavat tiedot ovat julkisia. Hinta ei voi olla liikesalaisuus.</p> <p>Näytä vähemmän</p>	
▼	5.3 Selonottoneuvottelu	0 / 1
	Selonottoneuvottelu	🔄 Odottaa ✓ ✕
	<p>Ennen valintapäätöksiä ja urakkasopimusten allekirjoituksia tilaaja järjestää selonottoneuvottelun, missä todetaan suunnitelmien yhdenmukaisuus ja ristiriitaiset kohdat. Urakoitsijoiden tulee sitoutua laskenta-ainestossa oleisiin suunnitelmiin.</p> <p>Tilaisuudessa ovat läsnä tilaaja, konsultit sekä kaikki alustavasti valituksi tulleet urakoitsijat.</p> <p>Näytä vähemmän</p>	
▼	5.4 Urakoitsijavalintapäätökset	0 / 1
	Valintapäätökset	🔄 Odottaa ✓ ✕
▼	5.5 Kustannusarvio ja valmisteluvaiheen talous	0 / 0
▼	5.6 Urakkasopimusten laatiminen ja allekirjoittaminen	0 / 1
	Sopimuskumppaneiden jälki-ilmoitus (Hilma ja TED)	🔄 Odottaa ✓ ✕
▼	5.7 Huoltokirja	0 / 1
	Huoltokirja	🔄 Odottaa ✓ ✕
	<p>Tekninen hankevastaava selvittää käytettävän huoltokirjapalvelun ja nimeää huoltokirjakoordinaattorin, joka järjestää tarvittavan koulutuksen suunnittelijoille ja urakoitsijoille. Tehdyt päätökset kirjataan Työmaakous 1:n (Aloituskokous) pöytäkirjaan.</p> <p>Näytä vähemmän</p>	

▼	6 RAKENTAMINEN	0 / 0
▼	6.1 Rakennustyön käynnistäminen ja vaiheen sisältö	0 / 0
▼	6.1.1 Liittymien tilanteen tarkistus ja tilaus	0 / 7
	1 Sähköliittymä	⊗ Odottaa ✓ ✕
	2 Vesi- ja viemäriliittymät	⊗ Odottaa ✓ ✕
	3 Lämpöliittymä	⊗ Odottaa ✓ ✕
	4 Kaapeli TV	⊗ Odottaa ✓ ✕
	5 Kuitukaapeli	⊗ Odottaa ✓ ✕
	6 Linjavarmennus	⊗ Odottaa ✓ ✕
	7 Häätäkeskuslaitos	⊗ Odottaa ✓ ✕
▼	6.2 Työmaakokous 1, Aloituskokous	0 / 1
	Työmaakokous 1, Aloituskokouspöytäkirja	⊗ Odottaa ✓ ✕
▼	6.2.1 Urakoitsijoilta vaadittavat asiakirjat	0 / 6
	1 Työmaasuunnitelma	⊗ Odottaa ✓ ✕
	2 Työturvallisuussuunnitelma	⊗ Odottaa ✓ ✕
	3 Laatusuunnitelma	⊗ Odottaa ✓ ✕
	4 Puhtaussuunnitelma	⊗ Odottaa ✓ ✕
	5 Ympäristösuunnitelmat	⊗ Odottaa ✓ ✕
	6 Nosto-, asennus- ja tuentasuunnitelma	⊗ Odottaa ✓ ✕
▼	6.2.2 Rakentamisen aikana erikseen sovitut asiat	0 / 0
▼	6.3 Työmaakokoukset 2-	0 / 1
	Työmaakokouspöytäkirja 2-X	⊗ Odottaa ✓ ✕

▼	6.4 Urakoitsijoiden velvoitteet rakentamisen aikana	0 / 14
	1 Työmaapäiväkirja	🔄 Odottaa ✓ ✕
	2 Yleisaikataulu	🔄 Odottaa ✓ ✕
	3 Paikka-aikakaavio	🔄 Odottaa ✓ ✕
	4 Työvaiheikataulu	🔄 Odottaa ✓ ✕
	5 Suunnitelmatarvetaulukko	🔄 Odottaa ✓ ✕
	6 Viikkotiedotteet	🔄 Odottaa ✓ ✕
	7 Urakoitsijalaverit	🔄 Odottaa ✓ ✕
	8 Rakentamisen dokumentointi	🔄 Odottaa ✓ ✕
	9 Viranomaistarkastukset	🔄 Odottaa ✓ ✕
	10 Lisä- ja muutostyöt	🔄 Odottaa ✓ ✕
	11 Muutosten kirjaaminen suunnitelmiin	🔄 Odottaa ✓ ✕
	12 Huoltokirjan kokoaminen	🔄 Odottaa ✓ ✕
	13 Tarkastusasiakirjan ajantasaisuus	🔄 Odottaa ✓ ✕
	14 Käytönopastus	🔄 Odottaa ✓ ✕
▼	6.5 Terve talo- tarkastukset	0 / 0
▼	6.6 Rakentamisen aikainen kustannusseuranta	0 / 0
▼	6.6.1 Maksuerät	0 / 0
▼	6.6.2 Lisä- ja muutostyöt	0 / 0
▼	6.7 Reklamaatiot	0 / 0
▼	6.8 Vastaanoton ennakko- ja jälkitarkastus	0 / 4
	1 Vastaanoton ennakkotarkastuksen pöytäkirja (tilaaja)	🔄 Odottaa ✓ ✕
	Word-malli	
	Näytä vähemmän	
	2 VIPU- lista	🔄 Odottaa ✓ ✕
	Excel- malli, kootusti tilaajan, valvojien, kiinteistönhoidon ja käyttäjien havainnot tilakohtaisesti urakoittain vastuutettuna	
	Näytä vähemmän	

	3 Vastaanoton jälkitarkastuksen pöytäkirja	Odottaa ✓ x
	Word- malli Näytä vähemmän	
	4 VIPU- lista	Odottaa ✓ x
	Päivitetään aiempaa Excel- tiedostoa Näytä vähemmän	
▼	6. 9 Vastaanottokokous	0 / 2
	1 Vastaanottopöytäkirja	Odottaa ✓ x
	Word- malli Näytä vähemmän	
	2 VIPU- lista	Odottaa ✓ x
	Päivitetään aiempaa Excel- taulukkoa Näytä vähemmän	
▼	6. 9.1 Urakoitsijoilta vaadittavat tarkastusasiakirjat	0 / 29
	1-RU 1 Itselle luovutus	Odottaa ✓ x
	1-RU 2 Tiiveysmittaus	Odottaa ✓ x
	1-RU 3 Pelastusviranomaisen tarkastus	Odottaa ✓ x
	1-RU 4 Ympäristöterveydenhuolto/terveystarkastajan käyttöönotto- tarkastus	Odottaa ✓ x
	1-RU 5 Rakennusvalvonnan käyttöönottokatselmus	Odottaa ✓ x
	1-RU 6 Rakennusvalvonnan loppukatselmus	Odottaa ✓ x
	1-RU 7 Puhtaustarkastus	Odottaa ✓ x
	2-SU 1 Itselle luovutus	Odottaa ✓ x
	2-SU 2 Paloilmoitinjärjestelmän asennustarkastus	Odottaa ✓ x
	2-SU 3 Paloilmoitinjärjestelmän käyttöönottotarkastus	Odottaa ✓ x
	2-SU 4 Sähköasennusten käyttöönottotarkastus	Odottaa ✓ x
	2-SU 5 Antenniverkon tarkastus	Odottaa ✓ x
	2-SU 6 Sammutuslaitteiston tarkastus	Odottaa ✓ x

2-SU 6 Sammutuslaitteiston tarkastus	Odottaa ✓ X
2-SU 7 Turvavalistus/poistumistie asennustarkastus	Odottaa ✓ X
2-SU 8 Aurinkosähköasennuksen tarkastus	Odottaa ✓ X
2-SU 9 Sähkön varmennustarkastus	Odottaa ✓ X
2-SU 10 Linjasäätöventtiilien säädöt	Odottaa ✓ X
2-SU 11 Rikosilmoitin- ja kulunvalvontajärjestelmien tarkastus	Odottaa ✓ X
2-SU 12 ATK-verkon käyttöönottomittaus	Odottaa ✓ X
3-PU 1 Itselle luovutus	Odottaa ✓ X
3-PU 2 Lämpökaivojen porauspöytäkirjat	Odottaa ✓ X
3-PU 3 Lattialämmityspotkiston koepaine	Odottaa ✓ X
3-PU 4 Palopostin koekäyttöpöytäkirja	Odottaa ✓ X
3-PU 5 Verkoston koepaine ja huuhtelu	Odottaa ✓ X
3-PU 6 Vesivirtojen mittaus	Odottaa ✓ X
3-PU 7 Vesikalusteiden virtaamien säädöt	Odottaa ✓ X
4-IU 1 Itselle luovutus	Odottaa ✓ X
4-IU 2 Ilmamäärä- ja äänitasonmittaukset	Odottaa ✓ X
4-IU 3 LVIA-lopputarkastus	Odottaa ✓ X
6. 10 Palautekeskustelut	0 / 4
1 Suunnittelijoiden palautekeskustelu	Odottaa ✓ X
2 Urakoitsijoiden palautekeskustelu	Odottaa ✓ X
3 Laukaan kunnan sisäinen palautekeskustelu	Odottaa ✓ X
<p>Tilaisuuteen osallistuvat molemmat hankevastaavat, tilapalvelupäällikkö, kiinteistömanageri, LVIAJ- asiantuntija, rakennuttajasihteeri, kiinteistön käyttövastaava, kiinteistöhoiton esimies, vastaava kiinteistöhoitaja, siivouspäällikkö ja muita erikseen kutsuttavia.</p> <p>Näytä vähemmän</p>	

	4 Koonti palautekeskusteluista		Odottaa ✓ ✕
	Suunnittelijoiden palautekeskustelu Urakoitsijoiden palautekeskustelu Laukaan kunnan sisäinen palautekeskustelu Tekninen hankevastaava koostaa palautekeskusteluista Tilapalvelulle huomioitavaa prosessiohjeen kehittämiseen Näytä vähemmän		
▼	6. 11 Jälkityövaihe ja -tarkastus	0 / 0	
▼	6. 12 Taloudelliset loppuselvitykset	0 / 5	
	1 RU Taloudellinen loppuselvitys		Odottaa ✓ ✕
	2 SU Taloudellinen loppuselvitys		Odottaa ✓ ✕
	3 PU Taloudellinen loppuselvitys		Odottaa ✓ ✕
	4 IU Taloudellinen loppuselvitys		Odottaa ✓ ✕
	5 RAU Taloudellinen loppuselvitys		Odottaa ✓ ✕
▼	6. 13 Loppuraportti	0 / 10	
▼	3 Asiantuntijat	0 / 6	Odottaa ✓ ✕
	↳ a ARK		Odottaa ✓ ✕
	↳ b RAK		Odottaa ✓ ✕
	↳ c LVIAJ		Odottaa ✓ ✕
	↳ d S		Odottaa ✓ ✕
	↳ e GEO		Odottaa ✓ ✕
	↳ f Kustannuslaskija		Odottaa ✓ ✕
	4 Tavoitehinta		Odottaa ✓ ✕
	Tavoitehinnassa huomioitava mahdollinen tasearvo Näytä vähemmän		
	Avustukset		Odottaa ✓ ✕
	RO €		Odottaa ✓ ✕

▼	6.13.1 Kohteen laajuustiedot	0 / 4	
	1 Huoneistoala hum2		🔄 Odottaa ✓ ✕
	2 Kerrosala kem2		🔄 Odottaa ✓ ✕
	3 Bruttoala brm2		🔄 Odottaa ✓ ✕
	4 Bruttotilavuus brm3		🔄 Odottaa ✓ ✕
▼	6.13.2 Hankesuunnittelu	0 / 2	
	1 Aloituspvm		🔄 Odottaa ✓ ✕
	2 Valmis pvm		🔄 Odottaa ✓ ✕
▼	6.13.3 Rakennussuunnittelu	0 / 7	
▼	Rakennussuunnittelu	0 / 6	🔄 Odottaa ✓ ✕
	↳ a Suunnittelijakilpailutus aloitettu pvm		🔄 Odottaa ✓ ✕
▼	↳ b Suunnittelijavalintapäätökset pvm	0 / 4	🔄 Odottaa ✓ ✕
	↳ 1 ARK		🔄 Odottaa ✓ ✕
	↳ 2 RAK		🔄 Odottaa ✓ ✕
	↳ 3 LVIAJ		🔄 Odottaa ✓ ✕
	↳ 4 S		🔄 Odottaa ✓ ✕
▼	6.13.4 Rakennusosa-arvio	0 / 1	
	RO €		🔄 Odottaa ✓ ✕
▼	6.13.5 Pääpiirustusten esittely	0 / 10	
▼	5 Lautakuntaesittelyt	0 / 4	🔄 Odottaa ✓ ✕
	↳ a Käyttäjä hallintokunta pvm		🔄 Odottaa ✓ ✕
	↳ b Tekninen lautakunta pvm		🔄 Odottaa ✓ ✕
	↳ c Kunnanhallitus pvm		🔄 Odottaa ✓ ✕
	↳ d Kunnanvaltuusto pvm		🔄 Odottaa ✓ ✕
▼	Pääpiirustusten esittelyt	0 / 4	🔄 Odottaa ✓ ✕
	↳ a YTR (Yhteistoimintaryhmä- Kajja Koskenniemi)		🔄 Odottaa ✓ ✕

↳ b Työsuojeluvaliokunta (Jukka Lappalainen- Markku Jaakkola)	0 / 0	Odottaa ✓ x
↳ c Hallintokunta	0 / 0	Odottaa ✓ x
↳ d Tekninen lautakunta	0 / 0	Odottaa ✓ x
6.13.6 Urakoitsijakilpailutus	0 / 8	
Urakoitsijakilpailutus	0 / 7	Odottaa ✓ x
↳ Urakoitsijakilpailutus aloitettu pvm	0 / 0	Odottaa ✓ x
↳ Urakoitsijavalintapäätökset ja sopimusten allekirjoitukset pvm:t	0 / 5	Odottaa ✓ x
↳ a RU	0 / 0	Odottaa ✓ x
↳ b PU	0 / 0	Odottaa ✓ x
↳ c IU	0 / 0	Odottaa ✓ x
↳ d SU	0 / 0	Odottaa ✓ x
↳ e RAU	0 / 0	Odottaa ✓ x
6.13.7 Lopullinen kustannusarvio	0 / 2	
Lopullinen kustannusarvio	0 / 1	Odottaa ✓ x
↳ Lopullinen kustannusarvio €	0 / 0	Odottaa ✓ x
6.13.8 Rakentaminen	0 / 9	
Rakentaminen	0 / 8	Odottaa ✓ x
↳ 1 Rakennustöiden aloittaminen pvm	0 / 0	Odottaa ✓ x
↳ 2 Peruskiven muuraus pvm	0 / 0	Odottaa ✓ x
↳ 3 Harjannostajaiset pvm	0 / 0	Odottaa ✓ x
↳ 4 Vastaanotto pvm	0 / 0	Odottaa ✓ x
↳ 5 Työmaakokouksia kpl	0 / 0	Odottaa ✓ x
↳ 6 Terve talo- tarkastuksia kpl	0 / 0	Odottaa ✓ x
↳ 7 Tilojen luovutus käyttäjille pvm	0 / 0	Odottaa ✓ x
↳ 8 Käyttäjien muutto pvm	0 / 0	Odottaa ✓ x

▼	6.13.9 Toteutuneet kustannukset	0 / 4
▼	Toteutuneet kustannukset	0 / 3 <input type="radio"/> Odottaa ✓ ✕
	↳ a Toteutuneet kustannukset €	<input type="radio"/> Odottaa ✓ ✕
	↳ b Toteutuneet kustannukset €/hum2	<input type="radio"/> Odottaa ✓ ✕
	↳ c Toteutuneet kustannukset €/brm2	<input type="radio"/> Odottaa ✓ ✕
▼	6.13.10 Suurimmat lisä- ja muutostyöt urakoittain	0 / 6
▼	Suurimmat lisä- ja muutostyöt urakoittain	0 / 5 <input type="radio"/> Odottaa ✓ ✕
	↳ a RU	<input type="radio"/> Odottaa ✓ ✕
	↳ b PU	<input type="radio"/> Odottaa ✓ ✕
	↳ c IU	<input type="radio"/> Odottaa ✓ ✕
	↳ d SU	<input type="radio"/> Odottaa ✓ ✕
	↳ e RAU	<input type="radio"/> Odottaa ✓ ✕
▼	6.13.11 Muuta huomioitavaa	0 / 1
	Muuta huomioitavaa	<input type="radio"/> Odottaa ✓ ✕
▼	7 TAKUUAIKA	0 / 0
▼	7.1 Takuuajan tehtävät ja seuranta	0 / 4
	1 VIPU-lista Näytä lisää	<input type="radio"/> Odottaa ✓ ✕
	2 Kiireelliset työt Näytä lisää	<input type="radio"/> Odottaa ✓ ✕
	3 Olosuhdeseuranta Näytä lisää	<input type="radio"/> Odottaa ✓ ✕
	4 Kiinteistönhoidon sitouttaminen	<input type="radio"/> Odottaa ✓ ✕

7.2 Takuuajan välitarkastus	0 / 2
1 VIPU-lista	Odottaa ✓ ✕
Päivitetty Vipu- lista Näytä vähemmän	
2 Takuuajan välitarkastuspöytäkirja	Odottaa ✓ ✕
Word- malli Näytä vähemmän	
7.3 Takuutarkastus	0 / 3
1 VIPU- lista	Odottaa ✓ ✕
2 Takuutarkastuksen pöytäkirja	Odottaa ✓ ✕
Word- malli Näytä vähemmän	
3 Takuuajan vakuuksien palautus	Odottaa ✓ ✕
Rakennuttaja/rakennuttajainsinööri vastaa siitä, että tarkastukset tehdään ajallaan ja tehtyjen pöytäkirjojen perusteella hyväksytään/vapautetaan vakuudet (hallinto- ja talouspäällikön päätös). Näytä vähemmän	
8 TILAN ELINKAARI	0 / 0
8.1 Kiinteistön hoito	0 / 0
8.2 Kiinteistön olosuhdeseuranta	0 / 0
8.3 Kiinteistön käyttökustannusten seuranta	0 / 0
8.3.1 Kiinteistön lämmitys	0 / 1
Lämmityskustannukset	Odottaa ✓ ✕
8.3.2 Sähkönkulutus	0 / 1
Sähkökustannukset	Odottaa ✓ ✕
8.3.3 Siivouskustannukset	0 / 1
Siivouskustannukset	Odottaa ✓ ✕
8.3.4 Kiinteistönhoidon kustannukset	0 / 1
Kiinteistönhoidon kustannukset	Odottaa ✓ ✕
8.3.5 Vartiointi	0 / 1
8.4 Kiinteistökehitys	0 / 0
8.5 Sisäilmatyöryhmä	0 / 0
8.6 Kunnossapito	0 / 0
8.7 Kiinteistön purku	0 / 0
8.7.1 Purkutyöluva	0 / 1
Purkutyöluva	Odottaa ✓ ✕
8.7.2 Purkutyösuunnitelma	0 / 1
Purkutyösuunnitelma	Odottaa ✓ ✕
8.7.3 Purkujätteen hyötykäyttö	0 / 1
Purkujätteen hyötykäyttö	Odottaa ✓ ✕

