



VANTAA



Menettelytapaohjeet uusia toimitiloja hankittaessa

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimiala
Tilakeskus
21.5.2014



VANTAAN KAUPUNKI
MAANKÄYTÖN, RAKENTAMISEN JA YMPÄRISTÖN TOIMIALA,
TILAKESKUS

Johdanto	2
1. Soveltamisohjeet.....	2
2. Kaupunkitasoinen palveluverkkosuunnittelu sekä investointisuunnitelman valmistelu osana taloussuunnitteluprosessia.....	2
2.1 Talouden tasapainottamis- ja velkaohjelman vaikutus	2
2.2 Kaupunkitasoisen palveluverkkosuunnittelun kehittäminen	3
2.3 Kaupungin investointisuunnitelman valmistelu.....	3
3. Toimitilahankkeiden valmistelu	4
3.1 Asemakaavavaranto ja yleisten rakennusten tontit	4
3.2 Toimitilahankeprosessin osapuolten tehtävät	5
4. Toimitilahankeprosessi	6
4.1 Toimitilahankkeen valmistelu toimialoilla	6
4.2 Toimitilahankkeen valmistelu tilakeskuksessa.....	6
4.2.1 Esiselvitykset	7
4.2.2 Erillisselvitykset.....	7
4.3 Toimitilahankkeen eteneminen ja workshoptyöskentelyn malli	8
5. Toimitilahankkeen valmisteluun liittyvät asiakirjat	9
5.1 Hanke-esitys	9
5.2 Tarveselvitykset	9
5.3 Vuosittaiset toimitilahankkeiden suunnittelun ja toteutuksen työohjelmat.....	10
5.4 Hankesuunnitelmat	11
6. Toimitilahankkeen suunnittelu- ja toteutusvaihe.....	12
7. Toimitilojen vuokraus	12
8. Toimitiloista luopumisen periaatteet.....	13
9. Tiedottaminen	14
10. Muuta	15

Liite 1	Kaupunkitasoinen palveluverkkosuunnittelu
Liite 2	Osapuolten vastuunjakotaulukko
Liite 3	Toimitilainvestointihankkeiden valmistelu investointiesitykseksi
Liite 4	Työnjako ja päätöksenteko sosiaali- ja terveydenhuollon VAV-hankkeissa



Johdanto

Tässä ohjeessa on kuvattu Vantaan kaupunkikonsernin toimitilahankeprosessi ja toimitilainvestointien hankeprosessi pääpiirteissään. Tämä ohje on tarkoitettu käytettäväksi kaikissa toimitilainvestointihankkeissa ja merkittävimmissä vuokra- ja osaketiloina toteutettavissa hankkeissa.

Ohjeen päivityksestä on vastannut työryhmä, jonka jäseninä olivat hankesuunnittelu-pääällikkö Jukka Hagelberg, kaupunginarkkitehti Arja Lukin, rakennuttaja-arkkitehti Ritva Tanner, toimitilapääällikkö Pasi Salo, hankeohjelmoija Risto Adler, talousarviopääällikkö Pia Ojavuo ja erityisasiantuntija Kirsi Vatén.

Ohje korvaa aiemmin 10.1.2000 kaupunginhallituksen hyväksymän menettelytapaohjeen sekä kaupungin johtoryhmän nimeämän työryhmän laatiman ja 2.4.2004 päivätyn investointien ja isojen perusparannusten hankevalmistelun prosessikuvauksen sekä kiinteistönpitosopimusten liitteenä olevan palvelukuvauksen hankepalvelujen järjestämisestä 2.6.2009.

1. Soveltamisohjeet

Ohjeessa on esitetty toimitilojen hankkimisen pääpiirteet, joita sovelletaan yksittäisten kohteiden hankkimisessa. Ohje sisältää sekä yksittäisten toimitilahankkeiden että koko toimitilainvestointiesityksen valmistelun prosessikuvaukset.

Ohjetta sovelletaan uudisrakennushankkeissa, käyttötarkoitusten muutoksissa sekä merkittävässä perusparannuksissa ja vuokra- ja osaketilojen hankkimisessa. Ohjetta tulee soveltaa myös esim. seudullisissa yhteistyöhankkeissa.

Vähäinen tilantarve, joka voidaan täyttää olemassa olevaa tilakantaa hyödyntäen tai uutta tilaa vuokraamalla, hoidetaan yhteistyössä tilakeskuksen alueisännöitsijöiden tai toimitilapäällikön ja toimialan kanssa.

2. Kaupunkitasoinen palveluverkkosuunnittelu sekä investointisuunnitelman valmistelu osana taloussuunnitteluprosessia

2.1 Talouden tasapainottamis- ja velkaohjelman vaikutus

Kaupunginvaltuuston 4.6.2012 hyväksymän talouden tasapainottamis- ja velkaohjelman mukaisesti investointitasoa karsitaan vuosina 2013–2022. Investointeja karsitaan seuraavien periaatteiden mukaisesti:

- uusien alueiden avaamista siirretään,
- toimitilainvestointeja karsitaan ja siirretään priorisoimalla,
- rakentamiskustannuksissa säästetään,

- kattavista perusparannuksista siirrytään kohdennettuihin korjaustöihin,
- sisäilmaongelmien selvitys- ja korjausmäärärahat turvataan,
- investointisuunnittelua ja palveluverkkoja kehitetään.

2.2 Kaupunkitasoisen palveluverkkosuunnittelun kehittäminen

Talouden tasapainottamishjelman ja johtosääntöjen uudistamisen yhteydessä vuonna 2012 sovittiin kaupunkitasoisen palveluverkkosuunnittelun kehittämisestä. Tavoitteeksi asetettiin palveluverkkosuunnittelun sovittaminen yhteen taloussuunnitelman valmistelun kanssa, palveluverkkosuunnittelun kaupunkitasoisen ohjauksen sekä kaupunginhallituksen roolin vahvistaminen. Investointimenoja pyritään hallitsemaan mm. ottamalla toimialojen palveluverkot yhteistarkasteluun, lisäämällä yhteiskäyttöä ja arvioimalla kriittisesti toimitilakantaa.

Taloussuunnittelun tulosalueelle määriteltiin kaupunginjohtajan toimialan johtosäännössä tehtäväksi vastata kaupungin palveluverkon kehittämisestä ja yhteensovittamisesta osana kaupungin talousarviovalmistelua. Kaupunkitasoista palveluverkkosuunnittelua koordinoidaan workshopeissa ja hankejohtoryhmässä. Hankejohtoryhmä käsittelee tilakeskuksen valmistelemat ja workshopeissa työstetyt investointiesitykset, hankkeiden rahoitustavat, priorisoi hankkeet ja sovittaa ne talouden kehykseen. Hankejohtoryhmässä (hankejoto) valmistellaan kaupunginjohtajan esitys kaupunkitasoisesta talousarvion investointikokonaisuudesta.

2.3 Kaupungin investointisuunnitelman valmistelu

Toimiala päivittää voimassa olevan investointisuunnitelman palveluverkkosuunnitelmaan sekä palvelutarpeiden muutoksiin perustuen ja esittää muutokset toimitilainvestointiesityksessään, joka toimitetaan tilakeskuksen hankevalmisteluyksikköön perusteluineen. Toimialojen esitykset perustuvat pitkäjänteiseen kaupunkitasoiseen palveluverkkosuunnitteluun.

Hankevalmisteluyksikkö valmistelee toimialojen toimitilainvestointiesityksistä koosteen, jota käsitellään palveluverkkosuunnittelun workshopeissa ja hankejotoissa. Palveluverkkosuunnitteluprosessissa valmistellut toimialan toimitilainvestointiesitykset käyttötalousvaikutuksineen käsitellään lautakunnissa talousarviokäsittelyn yhteydessä.

Tilakeskuksessa toimitilahankkeiden lähtökohtana ovat kaupunkitasoinen palveluverkkosuunnitelma, toimialojen toimitilatarvekartoitukset, erilaiset esiselvitykset sekä niihin perustuvat toimialojen toimitilainvestointiesitykset, workshopeissa tehty valmistelu, hankejohtoryhmän antamat valmisteluohjeet sekä rakennusten kuntoarviointeihin perustuvat korjaustarpeet.

Käyttäjätöimialojen esitysten perusteella käynnistetään koko kaupunkia koskevan investointisuunnitelman valmistelu. Tätä valmistelutyötä jatketaan koko taloussuunni-

telmaprosessin ajan syksyyn saakka. Tilakeskus valmistelee toimialojen tekemien esitysten, workshop- ja hankejohtoryhmätyöskentelyn ja hyväksyttyjen konsernihankkeiden tarveselvitysten ja hanke-esitysten perusteella taloussuunnitelmakauden kokonaisuuden johon kuuluvat seuraavat osa-alueet:

- Uudisrakennukset
- Rakennusten ja pihojen perusparannukset tai muutokset
- Vuokra- ja osaketilojen ja niiden pihojen perusparannukset tai muutokset
- Merkittävät vuokratiloina hankittavat tilat

Hankejohtoryhmän hyväksymä toimitilainvestointiesitys käsitellään käyttäjälautakunnissa. Tekninen lautakunta käsittelee ja hyväksyy kokonaisesityksen, joka toimii kaupunginjohtajan talousarvioesityksen lähtökohtana.

3. Toimitilahankkeiden valmistelu

3.1 Asemakaavavaranto ja yleisten rakennusten tontit

Vantaan kaupungin uudet maapoliittiset linjaukset hyväksyttiin kaupunkisuunnittelulautakunnassa 26.11.2012. Linjaukset koskevat kaavoitusta, maanhankintaa ja maanluovutusta. Maapoliittisten linjausten tärkein tavoite on luoda kaupungille mahdollisuus rakentamisen ja tonttimarkkinoiden hallintaan.

Kaupunkisuunnittelun tulosalue ylläpitää tietoja asemakaavoitetuista yleisten rakennusten tonteista. Asemakaavassa on määriteltä joidenkin yleisten rakennusten tonttien tuleva käyttö (mm. päiväkotit, koulu, vanhusten asunnot). Yleiskaavaa laadittaessa sekä asemakaavoja tai -muutoksia valmisteltaessa on kuultava toimialoja palvelututannon tilatarpeiden varmistamiseksi.

Kaupunkisuunnittelu on laatinut yleisten rakennusten eli Y-tonttiselvityksen, joka valmistui keväällä 2014. Selvitykseen kerättiin tietoa myös alustavista suunnitelmista, jotka kohdistuvat määrittämättömien yleisten rakennusten tonteille. Kaavoissa on varattava riittävästi yleisten rakennusten tontteja kaupunkirakenteen eheytyksen tarpeisiin sekä vastaisia määrittämättömiä tarpeita varten.

Toimialojen tulee ennakoida oma toimitilantarpeensa ja esittää tarve jo kaavoitusvaiheessa riittävän aikaisin, jotta tarpeet voidaan huomioida tonttivarannossa.

Kun esitetty hanke on hyväksytty investointiohjelmaan, tilakeskus käynnistää tarveselvityksen laatimisen ja etsii sopivan rakennuspaikan yhteistyössä toimialan, yrityspalvelujen ja kaupunkisuunnittelun kanssa. Hankkeen toteuttaminen saattaa edellyttää asemakaavan muuttamista. Tilakeskus hakee asemakaavan muutosta kaupunkisuunnittelulautakunnalta.

Mikäli kaupungin omistuksesta ei löydy sopivaa tonttia, yrityspalvelujen kanssa selvitetään yksityisen maan hankintaa kaupungille.

Kun kyseessä on yksityisen palveluntarjoajan tonttitarve, palveluntarjoajan tulee ottaa yhteyttä yrityspalveluyksikköön. Tontinluovutus yksityisen palveluntarjoajan käyt-

töön valmistellaan yrityspalveluysikössä yhteistyössä käyttäjätoimialan ja kaupunkisuunnittelun kanssa.

3.2 Toimitilahankeprosessin osapuolten tehtävät

Toimitilahankkeen eri vaiheiden vastuut jakaantuvat taloussuunnittelun, käyttäjätoimialan, yrityspalvelujen, kaupunkisuunnittelun ja tilakeskuksen välille.

Taloussuunnittelun vastuulle kuuluu:

- kaupungin palveluverkon kehittäminen ja yhteensovittaminen osana kaupungin talousarviovalmistelua,
- laatia vuosittain asuntorakentamisennusteeseen pohjautuva väestöennuste,
- varmistaa kaupungin investointien rahoituskyky,
- valmistella talousarvion laadinnan kehys ja taloussuunnitelma,
- valmistella workshop- ja hankejohtoryhmän kokoukset,
- viedä kaupunginhallituksen käsittelyyn kaupungin ja kaupunkikonsernin vähintään 3 M €:n suuruisen toimitilainvestointihankkeiden tarveselvitykset kustannusennusteineen,
- viedä kaupunginhallituksen käsittelyyn useampaa kuin yhtä toimialaa koskevien hankkeiden tai kaupunkitasoista linjausta vaativien investointihankkeiden hankesuunnitelmat kustannusarvioineen.

Käyttäjätöimialan vastuulle kuuluu:

- oman palvelu- ja toimitilantarpeensa ennakointi,
- toimitilatarpeen määrittely,
- toiminta- ja vuokratkustannusten budjetointi,
- investointien käyttötalousvaikutusten laskenta yhdessä tilakeskuksen kanssa investointiohjelman valmisteluvaiheessa,
- kohteen toiminnan järjestäminen.

Yrityspalvelut kaupungin maanomistuksen edustajana yhdessä kaupunkisuunnittelun kanssa huolehtii:

- tiedottaa toimialoja uusista kaavoista ja kaavamuutoksista
- tarvittavan tonttimaan osoittamisesta tai hankinnasta maapoliittisten linjauksen, palvelutarpeen kehityksen ja talousarviossa osoitettujen määrärahojen mukaisesti,
- että palvelujen mitoituksen suunnittelussa käytetään pohjana asuntorakentamis- ja väestöennustetta.

Tilakeskuksella on päävastuu lopullisen toimitilainvestointiesityksen valmistelusta (uudisrakentaminen, perusparannukset, vuokra- ja osaketilojen muutostyöt). Toimitilainvestointiesitystä valmistellaan ja tarkennetaan palveluverkkosuunnitteluprosessin (liite1) mukaisesti tilakeskuksen, taloussuunnittelun ja käyttäjätoimialojen yhteisissä workshoppeissa ja hankejohtoryhmässä.

Tilakeskus vastaa:

- hankejohtoryhmässä päätetyn toimitilainvestointiesityksen jatkovalmistelusta tekniselle lautakunnalle, kaupunginhallitukselle ja – valtuustolle,
- valtuustossa hyväksytyn investointiohjelman perusteella tehtävien työohjelmien laadinnasta ja valmistelusta tekniselle lautakunnalle,

- tarveselvitysten ja hankesuunnitelmien laatimisesta yhteistyössä käyttäjätoimialojen ja konserniyhtiöiden kanssa,
- hankkeiden suunnitteluttamis- ja rakennuttamistehtävistä,
- rakennusinvestointien hankeohjelmoinnista aikataulun ja budjetoinnin osalta,
- toimitilojen vuokraamisesta ja ylläpidosta,
- muista kiinteistöjen omistajatehtävistä.

Osapuolten vastuunjakotaulukko on liitteenä 2.

4. Toimitilahankeprosessi

4.1 Toimitilahankkeen valmistelu toimialoilla

Palveluverkkosuunnittelun vuoden ensimmäisessä workshopissa esitellään uusin asuntorakentamis- ja väestöennuste. Toimialat tarkistavat vuosittain palveluverkkonsa päivitetyn asuntorakentamis- ja väestöennusteen sekä havaittujen palvelutarpeiden muutosten perusteella. Tämän lisäksi toimialat keräävät tietoa toiminnallisista muutostarpeista, yksittäisen toimintayksikön tarpeista sekä osaltaan rakennusten korjaustarpeista. Palvelutarpeiden muuttuessa toimiala laatii tarvittavan palvelun osalta tarkemman toimitiloja koskevan tarvekartoituksen, jota laadittaessa asukkaiden näkemyksiä otetaan huomioon Vantaan osallisuusmallin mukaisesti. Tarpeet ovat hankkeiden perusteluja, joita käsitellään hankejohtoryhmän kokousta valmistelemissa workshoppeissa.

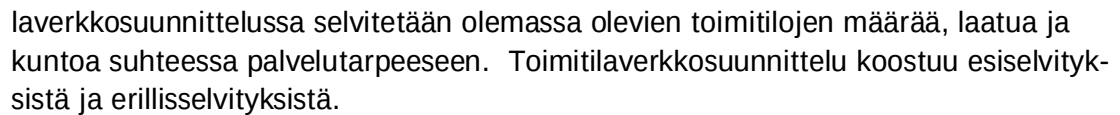
Toimiala päivittää voimassa olevan investointisuunnitelman palveluverkkosuunnitelmaan sekä palvelutarpeiden muutoksiin perustuen ja esittää muutokset toimitilainvestointiesityksessään. Toimialan toimitilainvestointiesitykset tulee sovittaa toimialan tavoitteisiin ja talouden reunaehtoihin.

Uudisrakennusten ja perusparannusten osalta käyttäjän tarpeen tulee perustua pitkäjänteiseen toiminnan määrän muutosten arviointiin. Esitystasona tulee olla kymmenen vuoden sitova investointiajanjakso, jonka tilakeskus voi ottaa toteutettavakseen. Investointien suuren taloudellisen merkityksen vuoksi käyttäjien tulee sitoutua tehtäviin investointihankkeisiin omien tilojensa osalta vuokrasopimuksen mukaisesti. Toimialat esittävät palvelutarpeensa ja hankejohtoryhmä päättää hankkeen toteutustavasta ml. konserniyhtiöiden toteutettavaksi tulevat hankkeet. Hankkeet valmistellaan tilakeskuksen, ao. toimialan ja ko. yhtiön kanssa yhteistyössä.

Toimialat vastaavat hankkeidensa tarveselvitysten hyväksymismenettelyyn liittyvästä valmistelusta ja esittelystä omalle lautakunnalleen.

4.2 Toimitilahankkeen valmistelu tilakeskuksessa

Tilakeskuksen hankevalmistelun tuloksikseen on perustettu investointisuunnittelu-ryhmä, jonka tehtävänä on yhdessä asiakastoimialan ja kaavoituksen kanssa tehdä alueellisia tai palvelukohtaisia selvityksiä pitkän ja lyhyen aikavälin investointisuunnittelua varten. Painopiste on palvelutarpeen sovittamisessa toimitilaverkkoon. Toimiti-



Toimialojen palvelutarpeiden kartoitusten pohjalta tilakeskus tekee erilaisia esiselvityksiä vaihtoehtoisista tilatarpeen toteuttamistavoista. Yli 3 M €:n hanke voidaan sisällyttää investointisuunnitelmaan, kun esiselvitys on laadittu. Selvitykset voivat vaihdella laajuudeltaan ja sisällöltään. Laajat, usean kiinteistön alueelliset selvitykset sisältävät kuitenkin ainakin seuraavat kohdat:

- Toimitilaverkkoja koskevilla esiselvityksillä pyritään toimitilakustannusten optimointiin ja synergiaetuihin tarkastelemalla useiden kiinteistöjen muodostamia alueellisia kokonaisuuksia. Selvitystyön tuloksena laaditaan raportti tai esitys, joka sisältää tietoa kiinteistöjen kunnon, käyttäjätoimialojen tarpeiden ja maankäytön näkökulmasta. Selvitykset ovat perusteluja rakennushankkeiden investointisuunnittelulle.

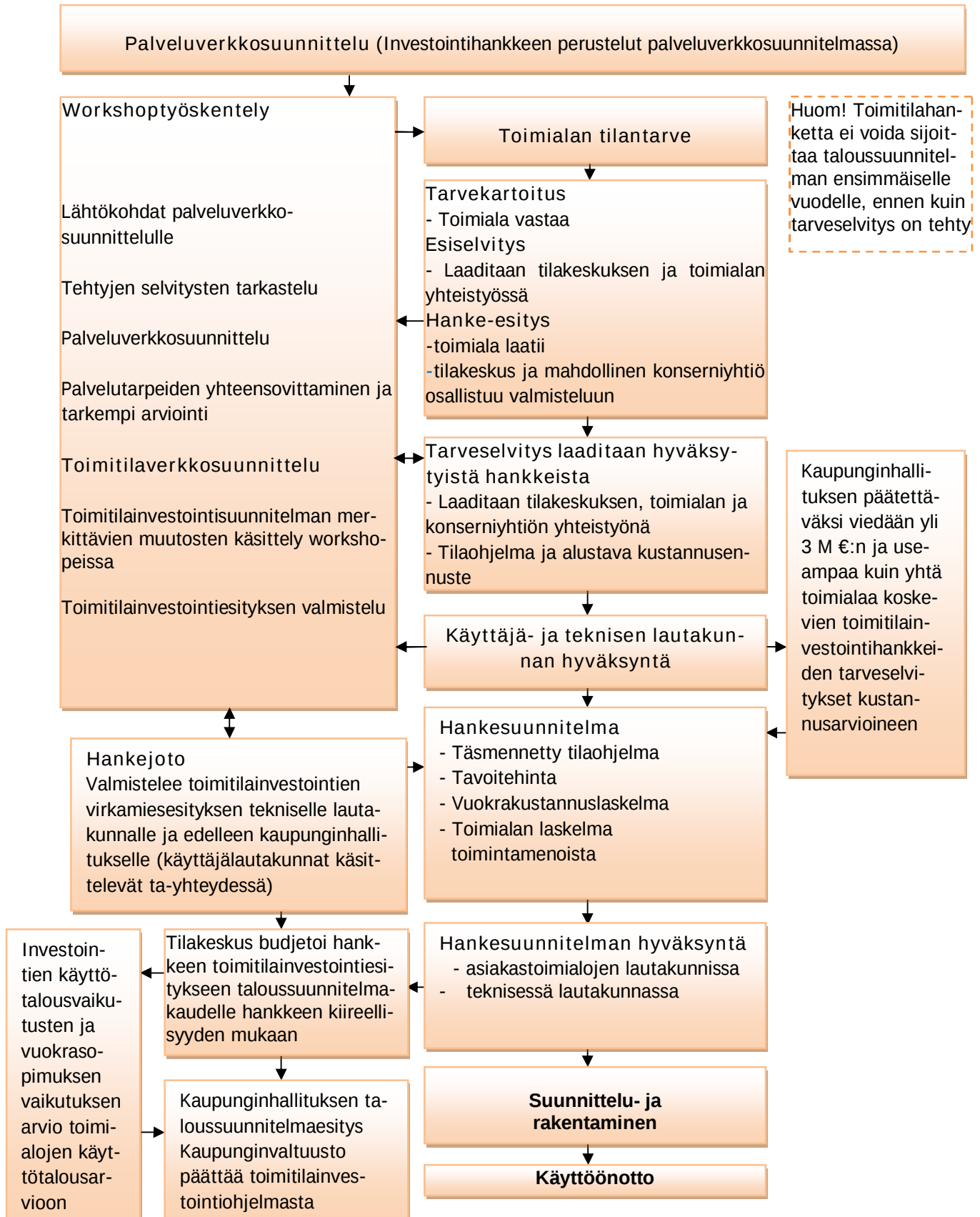
Workshopeissa esitetään tehtäväksi selvityksiä ja sovitaan vastuuhenkilöistä sekä selvitysaikataulusta. Valmistuneet selvitykset käsitellään workshopeissa ja annetaan tiedoksi hankejohtoryhmälle investointiesitysten yhteydessä.

Laajojen selvitysten lisäksi laaditaan pienempiä erillisselvityksiä normaalin asiantuntijatyöskentelyn puitteissa. Nämä selvitykset tehdään käyttäjätoimialan ja tilakeskusten yhteisellä sopimuksella.

4.3 Toimitilahankkeen eteneminen ja workshopityöskentelyn malli

Kaupungin käyttöön tulevia toimitiloja toteutetaan sekä kaupungin omina hankkeina että kaupungin omistamien yhtiöiden ns. konserniyhtiöiden hankkeina.

Yksittäisen kaupungin hankkeen osalta prosessia voidaan kuvata seuraavasti:



Konserniyhtiön osalta hankejoton hyväksyttyä yhtiön hankkeen investointisuunnitelmaan konserniyhtiön hallitus hakee hankkeelle yleisjaostolta (YJA) konsernistrategian mukaisen ennakkosuostumuksen. Ennakkosuostumuksen saanut hanke sisällytetään toimitilainvestointiesitykseen jonka jälkeen hankkeen valmistelu etenee toimitilahankkeprosessin mukaisesti. Mikäli hanke hyväksytään konserniyhtiön taseeseen toteutettavaksi, kaupunginhallitukselta haetaan mahdollista takausta lainalle hankkeen rahoitusta varten. Takauksen myöntää kaupunginvaltuusto. VAV Palvelukodit Oy:n hankkeet rahoitetaan ensisijaisesti ARA-rahoituksella.

Kaupunginvaltuuston hyväksymän hankkeen jatkokäsittely:

- Tilakeskus vastaa kaikkien kaupungin omin budjettivaroin toteutettavien hankkeiden valmistelusta ja toteutuksesta.
- Jos hankkeen toteuttajana on VTK Kiinteistöt Oy (VTK), tilakeskus valmistelee, kilpailuttaa ja rakennuttaa hankkeen sekä huolehtii rakentamisen aikaisesta valvonnasta.
- Jos hankkeen toteuttajana on VAV Palvelukodit Oy, tilakeskus laatii tarveselvityksen ja hankesuunnitelman sekä toimii toimialan tukena teknisenä asiantuntijana koko hankkeen ajan. Yhtiö huolehtii suunnitteluttamisesta ja rakennuttamisesta.
- VAV Asunnot Oy vastaa vuokra-asuntohankkeiden tarveselvitysten ja hankesuunnitelmien laatimisesta, suunnittelusta ja toteutuksesta.
- Muissa konserniyhtiöiden hankkeissa tilakeskus vastaa ko. yhtiön kanssa yhdessä hankkeen valmistelusta ja rakennuttamisesta. Työnjaosta sovitaan hankkekohtaisesti.

Hankkeiden tarveselvityksissä tulee aina esittää investoinnista aiheutuvat toimialojen käyttömenot, kiinteistönpidon kustannukset sekä kaupungille aiheutuvat vuokratannukset. Tilakeskus vastaa omalla vastuulla olevien kustannusten arvioinnista ja käyttäjätoimiala omien toimintamenojensa arvioinnista.

5. Toimitilahankkeen valmisteluun liittyvät asiakirjat

5.1 Hanke-esitys

Kaupungilla otetaan käyttöön vuonna 2014–2015 hanke-esityskortit tai järjestelmä, johon kerätään hankkeiden perustiedot. Hanke-esityskortin/tai järjestelmän sisältö ja muoto valmistellaan vuoden 2014 aikana.

5.2 Tarveselvitykset

Tarveselvitysten laatiminen ajoitetaan investointisuunnitelman määrärahavarausten mukaisesti ja esitetään tilakeskuksen vuosittaisessa suunnittelu- ja toteutusohjelmassa. Tarveselvityksen laatimisesta päävastuu on tilakeskuksella, mutta se tehdään yhteistyössä käyttäjätoimialan kanssa. Käyttäjätoimialat vastaavat mm. toimialan toi-



mintaan, henkilökuntaan, toiminnan erityistarpeisiin ja tilaohjelmaan liittyvän aineiston tuottamisesta.

Uudisrakennushankkeen tarveselvitys on sisällöltään seuraava:

- Perusteet tarpeelle
- Hankkeen mitoitusperusteet ja tilaohjelma (tilatehokkuus)
- Tontti ja rakennuspaikka
- Rahoitus ja aikataulu
- Hankkeen käyttötalousvaikutukset
- Hankkeen toimintakustannukset käyttäjälle
- Riskit
- Kustannusennuste ja investoinnin takaisinmaksulaskelma
- Yhteistyöosapuolten vastuuhenkilöt

Yhteistyöosapuoliin kuuluvat mm. kaupunkisuunnittelu, yrityspalvelut sekä kuntatekniikan keskus. Tässä yhteydessä selvitetään myös muut mahdolliset tilahankintavaihtoehdot. Tontti pyritään valitsemaan jo tässä vaiheessa.

Perusparannushankkeiden tarveselvitykseen liittyy edellisen lisäksi selvitys nykyisistä toimitiloista, kiinteistön kunnosta ja tehdyistä selvityksistä ja tutkimuksista sekä mahdollisesti myös rakennuksen korjauksesta luopumisesta ja purkamisesta ja tontin vapautumisesta muuhun käyttöön.

Tarveselvitykset käsitellään ja hyväksytään käyttäjälautakunnissa ja teknisessä lautakunnassa. Yli 3 M €:n (alv 0%) hankkeiden sekä konserniyhtiön hankkeiden tarveselvitykset viedään lisäksi kaupunginhallituksen hyväksyttäväksi.

Maankäytön apulaiskaupunginjohtaja hyväksyy ilman lautakuntakäsittelyä kaikki teknisten perusparannusten tarveselvitykset sekä alle 1 M €:n hankkeiden tarveselvitykset.

5.3 Vuosittaiset toimitilahankkeiden suunnittelun ja toteutuksen työohjelmat

Tilakeskus laatii kaupunginvaltuuston taloussuunnitelman investointiosaan hyväksymistä kohteista talousarviovuodelle suunnittelu- ja työohjelmat erikseen uudisrakennuksista, peruskorjauksista sekä tiedot vuokratiloina tms. hankittavista kohteista. Näissä ohjelmissa esitetään talousarviovuonna tapahtuvan rakentamisen lisäksi myös varautuminen tulevien vuosien rakentamiseen ajoittamalla kohteiden tarveselvitykset, hankesuunnittelu- ja suunnitteluvaihe ja toteutusvaihe.

Työohjelmat hyväksyy tekninen lautakunta ja ne lähetetään kaupunginhallitukselle tiedoksi. Ohjelman toteutumisesta raportoidaan osavuosikatsausten yhteydessä (ajoitus, määrärahojen käyttö yhteensä) ja vuosiohjelman toteutumisen yhteydessä.

5.4 Hankesuunnitelmat

Hankesuunnitelmien laatiminen ajoitetaan taloussuunnitelman ajoituksen mukaisesti ja esitetään vuosittaisessa suunnittelu- ja työohjelmassa. Hankesuunnitelman laatimisesta päävastuu on tilakeskuksella. Käyttäjätöimialat vastaavat toiminnan kuvauksesta, mitoitusperusteista sekä tiloille asettavien erityisvaatimusten esittämisestä.

Hankesuunnitelmassa määritellään hankkeen keskeiset ja sitovat tavoitteet, jotka ovat:

- Toiminnan kuvaus
- Tilatarpeet, tilaohjelma ja tilamitoitusperusteet
- Tilatavoitteet
- Rakennuksen ja pihan laajuus-, laatu-, energiatehokkuus- ja elinkaaritavoitteet
- Selvitys rakennuspaikasta: asemakaava, tontti- ja pohjaolosuhteet
- Kustannukset: tavoitehintalaskelma, vuokratkustannuslaskelma, elinkaari-kustannuslaskelma sekä toiminnan kulut
- Hankkeen rahoitus
- Hankkeen aikataulu

Hankesuunnitelmaan liitetään hyväksytty tarveselvitys ja muut tarvittavat liitteet.

Perusparannustyön hankesuunnitelmassa esitetään lisäksi selvitys nykyisten tilojen korjaustarpeesta, työn vaiheistuksesta sekä väistötilajärjestelyistä. Lisäksi selvitetään vastaavan uudisrakennuksen hinta. Myös tässä vaiheessa voidaan päätyä esittämään rakennuksen korjauksesta luopumisesta ja purkamisesta ja tontin vapautumista muuhun käyttöön.

Hankesuunnitelma hyväksytään käyttäjä- ja teknisessä lautakunnassa paitsi teknisten perusparannusten sekä alle 1 M € hankkeiden hankesuunnitelmat hyväksyy apulaiskaupunginjohtaja.

Kaupunginhallitus hyväksyy useamman toimialan yhteishankkeiden hankesuunnitelmat sekä niiden hankkeiden hankesuunnitelmat, joiden sisältö vaatii kaupunkitason linjausta.

Toimitila toteutetaan ja vuokrasopimus laaditaan hankesuunnitelman perusteella. Vuokratiloissa tehdään esisopimus vuokrauksesta tilakeskuksen ja vuokranantajan kesken jo ennen rakentamisen aloittamista.

6. Toimitilahankkeen suunnittelu- ja toteutusvaihe

Tilakeskus vastaa budjettivaroin hankittavien kohteiden tilaaja- ja rakennuttamistehävistä hyväksytyn hankesuunnitelman perusteella. Hankesuunnitelma ja sen sisältämä tavoitehinta on suunnittelua ja toteutusta sitova asiakirja. Oleelliset tavoitemuutokset (ks. kohta 5.4) viedään uudelleen teknisen lautakunnan käsittelyyn.

Tilakeskus laatii toimitilahankkeen suunnittelua ja rakentamista koskevan projektisuunnitelman, jonka tilakeskusjohtaja hyväksyy.

Tilakeskus hankkii suunnittelutyöryhmän, johon kuuluvat pääsuunnittelija, arkkitehti ja erikoissuunnittelijat. Tilakeskuksen asiantuntijat ohjaavat suunnittelua.

Tilakeskusjohtaja hyväksyy luonnos- ja pääpiirustukset kustannusarvioineen.

Tilakeskus kilpailuttaa kohteen urakoitsijat tai toteuttaa kohteet yhteistyössä sopimusurakoitsijoiden kanssa.

Suunnittelupalvelu- ja urakkahankinnat hyväksytään johtosääntöjen mukaisesti.

Tilakeskus vastaa rakennustyön valvonnasta ja kohteen valmistuttua rakennuksen takuuaikaisista tarkastuksista (2 vuotta) sekä kiinteistön ylläpidosta takuuajan jälkeen. Vuokra- ja osaketilojen ylläpidosta vastaa kiinteistön omistaja.

Käyttäjätöimialan nimeämät asiantuntijat vastaavat käyttäjän edunvalvonnasta suunnittelu-, toteutus- sekä vastaanottovaiheessa.

7. Toimitilojen vuokraus

Hankesuunnitelman yhteydessä hyväksytään kohteen vuokratilakustannuslaskelma. Sisäinen vuokra lasketaan voimassa olevien laskentaperiaatteiden mukaan. Mikäli tavoitekustannukset muuttuvat, huomioidaan niiden aiheuttamat muutokset myös vuokratilakustannuslaskelmassa. Lopullinen vuokra määräytyy toteutuneiden kustannusten mukaan.

Tilakeskus toimittaa toimialoille tiedon sisäisistä vuokrasta ja vuokratilakustannuksia koskevan pohja-aineiston. Toimialat huolehtivat taloussuunnitelmakaudelle tulevien kohteidensa vuokramäärärahojen varauksesta.

Toimialojen kanssa tehtyjä vuokrasopimuksia ylläpidetään tilahallintajärjestelmässä. Vuokratiedot päivitetään Fakta- järjestelmään kuukausittain. Toimialat tarkistavat säännöllisesti tilahallintajärjestelmästä käytössään olevat tilat ja ilmoittavat niissä tapahtuneet korjaukset tilahallintaan. Tätä varten toimialojen tulee määrittellä tulosalueittain toimitiloista vastaavat henkilöt, jotka koordinoivat tulosalueen toimitilojen

käyttöä ja ilmoittavat tilojen käytössä tai tarpeissa tapahtuneista muutoksista ja myös vapautuvista yksittäisistä huoneista.

Tilakeskuksen toimitilasihteeri pitää keskitetysti yllä rekisteriä vapaina olevista tiloista. Toimialat voivat tiedustella vapaita huonetiloja käyttöönsä tilakeskuksesta alueisännöitsijöiltä tai toimitilasihteeriltä.

8. Toimitiloista luopumisen periaatteet

Toimialojen ja tilakeskuksen kesken laadittiin kiinteistönpitösopimus vuonna 2009. Sopimus määrittelee Vantaan kaupungin toimialojen käytössä olevien toimitilojen hallintaan, hankintaan ja ylläpitoon liittyviä periaatteita ja vastuita. Sopimus perustuu Vantaan kaupungin tilakeskuksen ja toimialojen hyväksymään kumppanuussopimukseen (KH 14.1.2008 §16).

Nämä toimitiloista luopumisen periaatteet on laadittu tarkentamaan vuonna 2009 allekirjoitettua kiinteistönpitösopimusta. Periaatteet tukevat sekä kaupunkitasoista pitkäjänteistä palveluverkkosuunnittelua sekä toimitilaverkkosuunnittelua.

Kaupunkikonsernin kokonaiset kiinteistöjen omistajana tulee ottaa huomioon kaikissa tilaratkaisuissa. Toimitiloja ei vuokrata ulkopuolelta, mikäli soveltuvia kaupungin omia tai konserniyhtiöiden omistamia toimitiloja on vapaana.

Talouden tasapainottamis- ja velkaohjelman mukaisesti vuokratiloista sekä muista turhista tiloista luopumista tulee edistää ja tilatehokkuutta kasvattaa. Toimitilaverkkoihin tehtävien muutosten, myös tiloista luopumisten, tulee perustua pitkäjänteiseen palveluverkkosuunnitelmaan. Näin vapautuvien tilojen jatkokäyttö voidaan suunnitella yhdessä tilakeskuksen kanssa jo esiselvitysvaiheessa. Tilojen irtisanomisesta tulee neuvotella tilakeskuksen kanssa hyvissä ajoin ennen tilojen irtisanomisesityksen tekemistä.

Toimitilojen vuokra-ajat vaihtelevat toimitilatarpeeseen perustuen. Lähtökohtaisesti omassa käytössä olevien toimitilojen käytön tulee olla pitkäjänteistä toimintaa. Mittavia uudis- tai peruskorjausinvestointeja (kirjanpidollinen poisto aika vähintään 20 vuotta) vaativien kohteiden käytön tulee olla luonteeltaan pysyvää.

Ulkopuolisilta vuokraamalla hankittujen toimitilojen ulkoisten ja kaupungin sisäisten vuokrasopimusten tulee vastata vuokra-ajaltaan ja muilta ehdoiltaan toisiaan. VTK Kiinteistöt Oy:n ja kaupungin väliset vuokrasopimukset ovat pitkäaikaisia 20 vuoden mittaisia pääomavuokrasopimuksia. VAV Asunnot – ja Palveluasunnot osakeyhtiöiden vuokrasopimukset ovat pääasiassa ARA-lainaehtojen mittaisia. Lisäksi joillekin kiinteistöille on haettu käyttötarkoituksen mukaista investointiavustusta valtiolta, joka joudutaan maksamaan takaisin, mikäli käyttötarkoitus muuttuu. Lyhytaikaiseen käyttöön pyritään järjestämään tiloja joko kaupungin omistamista kiinteistöistä tai vuokratiloista.

Pääsääntönä on, että tilat on vuokrattu asiakkaan käyttöön vuokrasopimuksen mukaisina kokonaisuuksina. Kaupungin tasolla pyritään tilojen tehokkaaseen käyttöön.

Asiakkaalla on oikeus irtisanoa käyttämiään tiloja seuraavin periaattein:

- Vuokratiloista luovutaan ensin, kaupungin tai konserniyhtiöiden omistamista tiloista toissijaisesti.
- Asiakas voi irtisanoa käyttämänsä tilat 6 kk:n irtisanomisajalla.
- Ulkoa vuokrattujen tilojen vuokranmaksu lakkaa alkuperäisen vuokrasopimuksen mukaisesti, ellei tilalle löydy aiemmin uutta käyttäjää.
- Toimialan esityksestä tehdyissä investointikohteissa (uudisrakennukset, peruskorjaukset ja suuremmat yli 100 000 euron arvoiset tilojen muutostyöt) vuokranmaksu velvollisuus lakkaa pääsääntöisesti vasta rakennusinvestoinnin poistoajan tai muutostyön takaisinmaksuajan päätyttyä, ellei tila ole muutettavissa toiseen käyttöön ja sille löydy uutta käyttäjää.
- Investointikohteisiin (uudisrakennukset ja peruskorjaukset), jotka on suunniteltu monikäyttöisiksi, voidaan tehdä määräaikainen vuokrasopimus.
- Asiakas voi saada vapautuksen vuokran maksusta ja vuokrasopimus voidaan päättää aikaisemmin, mikäli tilojen edelleen vuokraaminen on mahdollista seuraavin ehdoin:
 - Vapautuva tila on kokonaisuus.
 - Tila on erotettavissa kokonaisuudesta toisen toiminnan käyttöön.
 - Käynti tiloihin on järjestettävissä järkevästi.
 - uuden vuokralaisen toiminta sopii tiloissa järjestettävään toimintaan tai palveluihin.
 - Sosiaalitytöt on annettavissa yhteiskäyttöön tai erilliset sosiaalitytöt on järjestettävissä.

Toiminnan uudelleen järjestelystä vapautuvista yksittäisistä huoneista luopuminen oikeuttaa vuokrahyvitykseen, mikäli tilakeskus pystyy osoittamaan tiloihin kaupungin muuta omaa toimintaa. Muutoin vuokrasuhde ja vuokranmaksunvelvollisuus jatkuvat kiinteistön kirjanpidollisen pitoajan päättymiseen asti.

Koska tilakeskuksen perustehtävänä on osoittaa tilat toimialojen käyttöön, on tilakeskuksella oikeus tapauskohtaisesti päättää, saako tilasta vuokrahyvityksen. Vuokrausta koskevia johtosääntöjä soveltaen vuokrasopimuksen irtisanomisesta ja vuokranmaksuvelvollisuuden lakkaamisesta päättää toimitilapäällikkö, toimialan apulaiskaupunginjohtaja tai tekninen lautakunta.

9. Tiedottaminen

Tilakeskus tiedottaa oikea-aikaisesti toimitilahankkeiden etenemisestä toimialoille ja tilojen käyttäjille. Toimiala huolehtii tiedottamisesta asiakkailleen.

Lautakunnat tiedottavat keskeisten hankkeiden etenemisvaiheista päätöstiedotteiden yhteydessä. Tiedottamisessa tulee kiinnittää huomiota valmisteluvaiheen selkeään esiin tuomiseen. Taloussuunnitelman päätöksiin liittyvästä tiedottamisesta vastaa kaupungin viestintä.

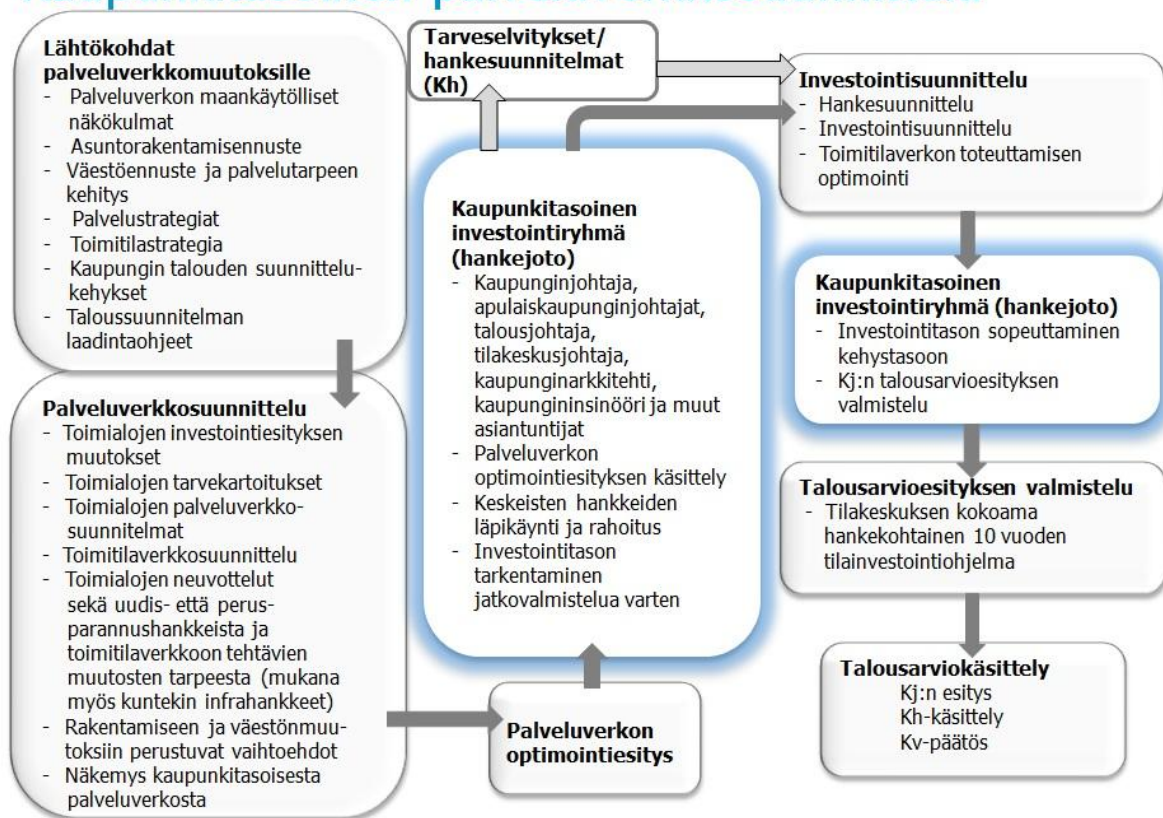
10. Muuta

Toiminnassa otetaan huomioon vahvistetut johtosäännöt ja delegointimääräykset.

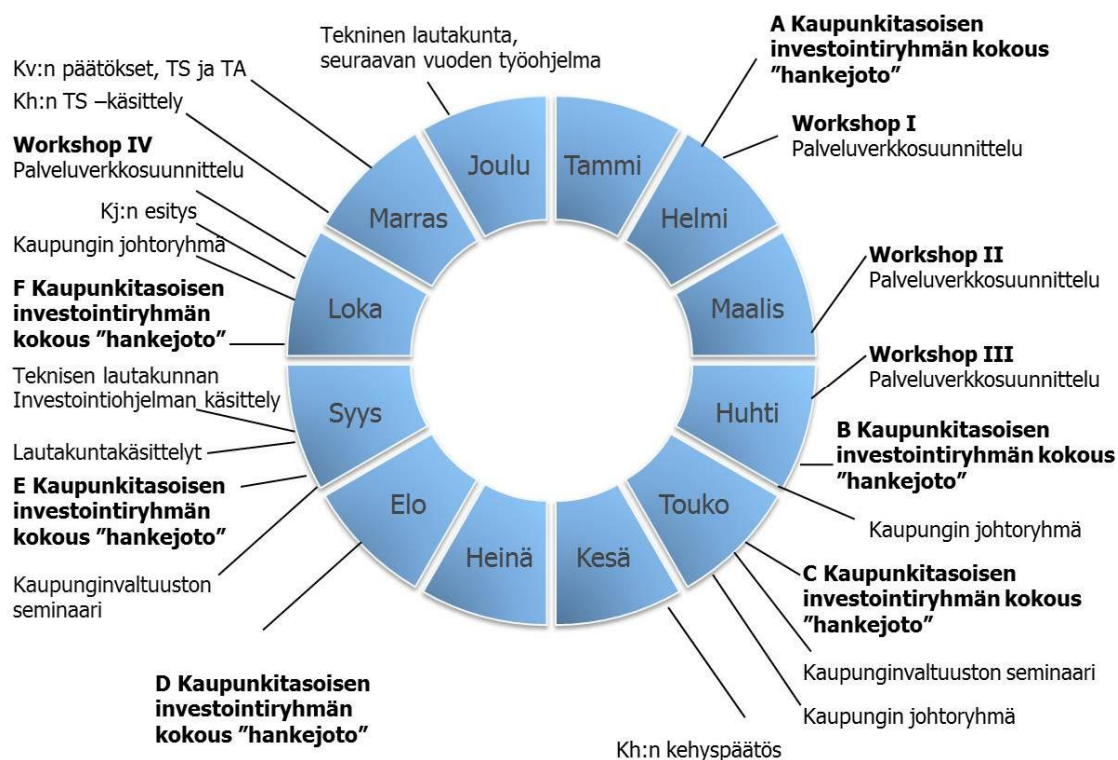
Käyttäjätöimialat vastaavat oman alansa valtionapuhakemusten laatimisesta. Tilakeskus vastaa valtionapuhakemusten laatimisesta silloin, kun tukea haetaan puhtaasti kiinteistötekniisiin toimenpiteisiin kuten esim. kosteusvauriokorjauksiin tai energiatehokkuuden parantamiseen.

Lasten ja nuorten osallistuminen lähiympäristönsä ja kaupungin toimitilahankkeiden suunnitteluun mahdollistetaan maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimialan osallisuustyöryhmän sekä Lasten ja nuorten Vantaa-hankkeen yhteistyönä laaditun Lasten ja nuorten osallisuusoppaan mukaisesti.

Kaupunkitasoinen palveluverkkosuunnittelu



Kaupunkitasoinen palveluverkkosuunnittelu osana TS -vuosikelloa





Liite 2

INVESTOINTIHANKKEEN VASTUUT			14.11.2013
Vaihe	Päävastuu	Osavastuu	Yhteydenpito
Kaupunkitasoinen palveluverkko			
- kehittäminen ja yhteensovittaminen osana kaupungin talousarviovalmistelu	tasu		tike, kaupsu, kunttek, toimiala
- vuosittainen väestöennuste	tasu	ypa	tike, kaupsu, kunttek, toimiala
- alueelliset selvitykset	toimiala	tike	tasu, kaupsu, ypa, kunttek, kamu
Toimitilaverkkoselvitykset			
- esiselvitykset	tike	toimiala	tasu, kaupsu, ypa, kamu
- erillisselvitykset	tike	toimiala	tasu, kaupsu, ypa, kamu
Tontin varaaminen kaavaan	kaupsu	tike, toimiala	ypa, tasu, tike
Maanhankinta	ypa		toimiala, tike, ypa, tasu
Uusien alueiden käynnistyminen tms.	kaupsu		toimiala, tike, ypa, kunttek, tasu
Tilantarve, investointisuunnitelman päivitys			
- esitykset taloussuunnitelmaan	toimiala	tike	tasu
- esitysten jatkovalmistelu taloussuunnitelmaan	tike	toimiala	hankejoto, tasu
- esitys KH ja KV:lle taloussuunnitelmaan hankkeista	tasu	tike, toimiala	kaupsu, ypa
Vuosiohjelmat	tike		toimiala, kunttek
Tarveselvitys	tike	toimiala	tasu, kaupsu, ypa, rava, kunttek, kamu, VAV
Hankesuunnitelma	tike	toimiala	toimiala, kaupsu, tasu, rava, kunttek, VAV
Suunnittelu	tike	toimiala	rava, kaupsu, kunttek, kamu
Toteutus	tike	toimiala	rava, kunttek
Tilojen vuokraaminen toimialoille	tike	toimiala	
Käytetyt lyhenteet: tike (tilakeskus), tasu (taloussuunnittelu), ypa (yrityspalvelut), kaupsu (kaupunkisuunnittelu), rava (rakennusvalvonta), kamu (kaupunginmuseo), kunttek (kuntateknikkakeskus), VAV (VAV Palvelukodit Oy)			

Toimitilainvestointihankkeiden valmistelu investointiesitykseksi

Valmistelu toimialoilla

- Toimialoilla kartoitetaan palvelutarpeita, tarveselvitykset tehdään yhteistyössä tilakeskuksen kanssa. Toimialat päivittävät voimassa olevan toimialakohtaisen toimitilainvestointiesityksen.

Valmistelu konserniyhtiöissä

- Vantaan kaupungin konserniyhtiöiden hankkeiden tarveselvitykset ja hanke-esitykset valmistellaan yhteistyössä tilakeskuksen kanssa (pois lukien VAV Asunnot Oy:n asuinrakennukset, joiden valmistelu on kokonaan ko. yhtiön vastuulla).

Valmistelu tilakeskuksessa

- Tilakeskus kokoaa toimialojen ml. konserniyhtiöiden toimitilainvestointiesitykset ja koostaa tiedot tilakeskuksen toimitilainvestointiesitykseksi. Tilakeskus laatii esi- ja tarveselvitykset sekä hankesuunnitelmat (kts. kohdat 4.2, 5.2 ja 5.4).

Workshop työskentely

- Toimitilainvestointiesityksiä käsitellään workshopeissa, joissa käydään läpi mahdollisuudet useamman toimialan yhteishankkeisiin ja monikäyttöisyyden edistämiseen. Lisäksi selvitetään kunnallisteknisten hankkeiden oikea ajoittuminen sekä mahdollisuudet sovittaa kunnallisteknisiä hankkeita (viher- ja urheilualueet) paremmin yhteen toimitilahankkeiden kanssa.
- Workshop työskentelyssä valmistellaan annettujen reunaehtojen (TVO) mukainen toimitila- (ja kunnallistekniikan) investointiesitys hankejohtoryhmän käsiteltäväksi uudisrakennus-, perusparannus-, vuokra- ja osaketilahankkeista.

Hankejohtoryhmä (hankejoto)

- Käsitellään workshopissa työstetty toimitilainvestointiesitys, sovitaan hankkeiden toteutustavasta ja rahoituksesta sekä päätetään toimitilainvestointiesityksen sisällöstä.
- Sovitaan konserniyhtiöiden toteutettavaksi tulevista hankkeista ja rahoitusmallista.

Lautakuntakäsittelyt

- Toimiala vie hankejoton hyväksymät omaa toimialaansa koskevan toimitilainvestointiesityksen käyttäjälautakunnan käsiteltäväksi.
- Tilakeskus vie hankejoton hyväksymän toimitilainvestointiesityksen teknisen lautakunnan hyväksyttäväksi.

Kaupunginvaltuuston talousarviopäätös

Hyväksytyjen hankkeiden jatkovalmistelu:

- ☐ Kaupungin oma hanke

Tilakeskus vastaa hankkeiden jatkovalmistelusta, toteutuksesta ja tarkemmasta ajoituksesta.

Kaupunginvaltuuston hyväksymän konserniyhtiön hankkeen jatkokäsittely:

Hanjototon päätöksen jälkeen KH:lta haetaan tarvittaessa takausta lainalle hankkeen rahoitusta varten. Takauksen myöntää kaupunginvaltuusto.

- VTK Kiinteistöt Oy (VTK) hankkeissa valmistelu- ja toteutusvastuu on tilakeskuksella.
- VAV Palvelukodit Oy hankkeissa ko. yhtiö huolehtii suunnitteluttamisesta ja rakennuttamisesta tilakeskuksen toimiessa teknisenä asiantuntijana.
- VAV Asunnot Oy:n vuokra-asuntohankkeiden valmistelu- ja toteutusvastuu on ko. yhtiöllä.
- Muissa konserniyhtiöiden hankkeissa tilakeskus vastaa ko. yhtiön kanssa yhdessä hankkeen valmistelusta ja rakennuttamisesta. Työnjaosta sovitaan hankekohtaisesti.

Työnjako ja päätöksenteko sosiaali- ja terveydenhuollon VAV-hankkeissa

Sosiaali- ja terveydenhuollon toimialan palvelutoimintaan kuuluvat vuokra-asunnot (lukuun ottamatta ostopalveluina hankittavaa asumispalvelua) rakentaa ja omistaa Vantaan kaupungin konserniin kuuluva VAV Asunnot Oy. Kaaviossa on esitetty VAV:n ja Vantaan kaupungin eri toimijoiden välinen työnjako sekä päätöksenteko eri hanke-tyypeissä.

Hankeprosessi etenee kaavion mukaisesti ylhäältä alaspäin vuosikellon mukaisesta sosiaali- ja terveystoimen palveluverkkosuunnitelmasta aina kaavion alalaidassa olevaan asiakkaan kanssa tehtävään vuokrasopimukseen.

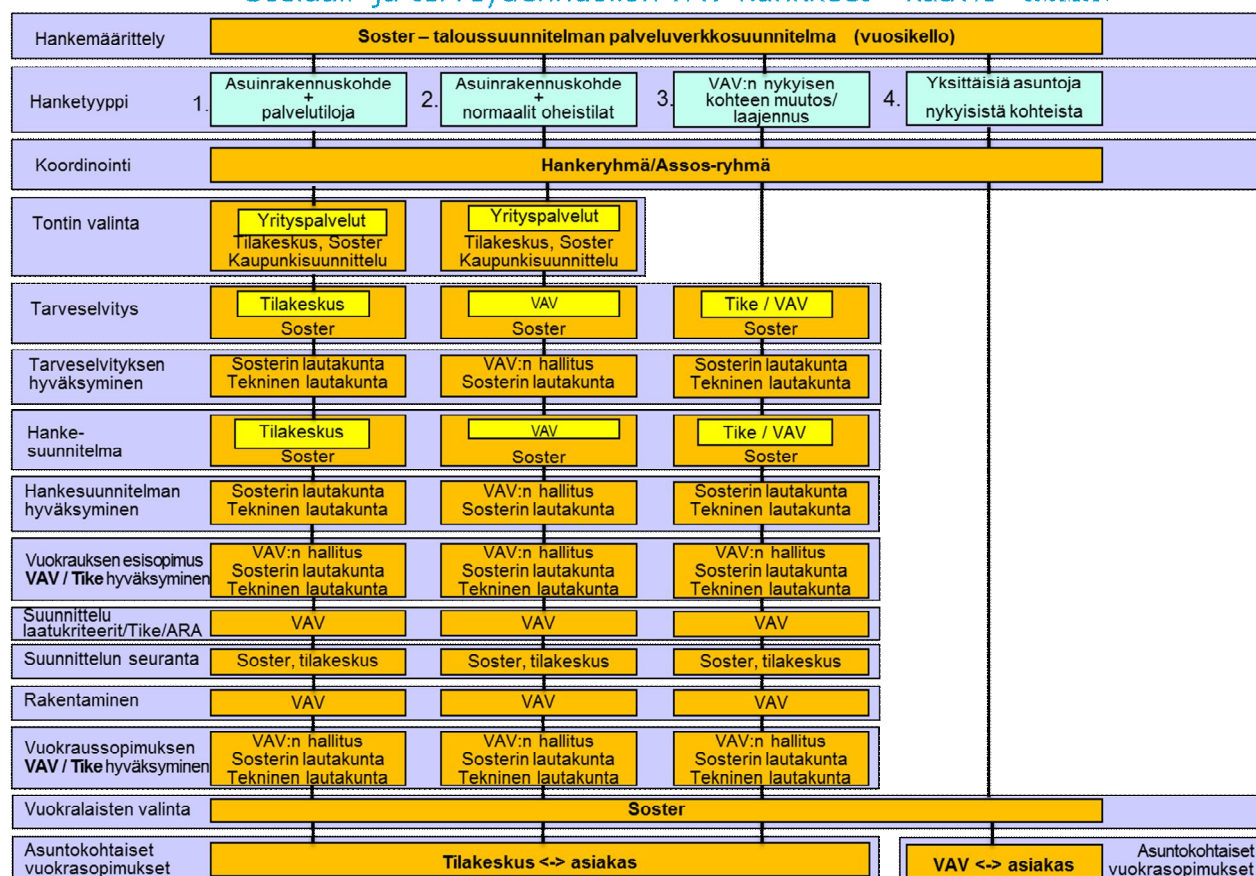
VAV-hankkeet on jaoteltu neljään eri hanketyyppiin:

1. Asuntokohde, jossa on palvelutoimintaan liittyviä oheistiloja (esimerkki: Malminiitty)
2. Asuntokohde, joka ei poikkea normaalista asuntotuotannosta (esimerkki: Osmankäämintie 28)
3. VAV:n nykyisen kohteen muutos/laajennus erityisasumiseen (esimerkki: Orvokkirinne)
4. Yksittäisten asuntojen vuokraus nykyisestä VAV:n asuntokannasta

Hanketyypissä 3 tarveselvitys/hankesuunnitteluvaiheen vetovastuu määritetään tapauskohtaisesti.

Tarveselvitysten ja hankesuunnitelmien päätöksenteossa otetaan lisäksi huomioon johtosäntöjen mukaisesti suurempien tai useampaa toimialaa koskevien hankkeiden kaupunginhallituskäsittely.

Sosiaali- ja terveydenhuollon VAV-hankkeet – kaavio 10.01.2014





Vantaa

Vantaan kaupunki
Maankäytön, ympäristön ja rakentamisen toimiala
Kielotie 13, 01300 Vantaa
09 93811