



Tilahankkeiden suunnitteluohje

10.8.2026

Luonnos

MÄNTYHARJU.

1. Ohjeen tarkoitus ja soveltaminen

Tilahankkeiden suunnitteluohjeen tavoitteena on varmistaa, että kunnan toimitiloihin liittyvät rakennus-, peruskorjaus- ja kehittämishankkeet valmistellaan yhdenmukaisesti, päätetään oikeassa toimivallassa ja toteutetaan suunnitelmallisesti. Ohje tukee tarvelähtöistä investointien valmistelua, kustannusten hallintaa, käyttäjien osallistamista sekä hankkeiden dokumentoitua johtamista.

Ohjetta sovelletaan kunnan omiin tilahankkeisiin ja soveltuvien osin myös hankkeisiin, joissa käytetään ulkopuolista rakennuttaja-, suunnittelu- tai asiantuntijapalvelua. Ohje ei korvaa hallintosääntöä, hankintaohjetta, talousarvion täytäntöönpano-ohjeita tai muuta sitovaa ohjeistusta, vaan kokoa niiden käytännön soveltamista tilahankkeisiin.

Pääperiaate: Tarveselvityksen päävastuu on käyttäjätoimialalla. Hankesuunnittelusta alkaen hankkeen valmistelun, suunnittelun ja toteutuksen päävastuu on teknisellä toimialalla.

2. Rakennushankkeen pääprosessi

1. vuosi Tarveselvitys	2. vuosi Hankesuunnittelu	3. vuosi Suunnittelu	4.-5. vuosi Rakentaminen	2 vuotta Takuuaika
---------------------------	------------------------------	-------------------------	-----------------------------	-----------------------

Prosessi etenee vaiheittain. Tarvittaessa tarveselvitys ja hankesuunnitelma voidaan yhdistää. Vaiheesta toiseen siirrytään vasta, kun edellisen vaiheen tavoitteet, kustannukset, vastuut ja jatkotoimet on dokumentoitu riittävällä tarkkuudella ja hyväksytty hallintosäännön edellyttämällä tavalla.

3. Vaiheiden keskeinen sisältö

3.1 Tarveselvitys

Päävastuu: Käyttäjätoimiala

- Edeltävä vaihe voi olla palvelumuotoilu, jonka raporttia tai lopputulosta hyödynnetään.
- Nykytilanteen, ongelmien ja palvelutarpeen kuvaaminen.
- Käyttäjien tarpeiden ja toiminnallisten tavoitteiden kokoaminen.
- Sijainnin ja paikan arviointia.
- Vaihtoehtojen ratkaisujen alustava vertailu.
- Alustava tila- ja käyttäjätarpeen laajuuden kuvaus tilaluettelolla ja tilojen laatuominaisuuksien kuvauksella.
- Vaikutusten arviointi palvelutuotantoon, talouteen ja henkilöstöön.
- Päätösesityksen tekeminen investointitarpeesta perusteluineen.

3.2 Hankesuunnittelu

Päävastuu: Tekninen toimiala

- Hankkeen nimi
- Hankkeen toiminnallisten tavoitteiden, laajuuden ja tilaohjelman täsmentäminen.
- Laatuvaatimusten, teknisten, toiminnallisten, taloudellisten ja aikataulutavoitteiden määrittely.
- Toteutusvaihtoehtojen määrittely, esimerkiksi uudisrakennuksen sijainti- ja runkovaihtoehdot, peruskorjauksen laajuus tai vuokraaminen markkinoilta.
- Toteutusvaihtoehtojen ja -tapojen vertailu.
- Toteutusvaihtoehtoihin liittyvien riskien arviointi.
- Ratkaisujen vertaaminen tarveselvityksessä asetettuihin tavoitteisiin.

- Lapsivaikutusten ja yritysvaikutusten arviointi.
- Toteutusvaihtoehtojen kustannusarvion ja käyttötalousvaikutusten sekä henkilöstövaikutuksien tarkentaminen.
- Rahoitussuunnitelma
- Hankesuunnitelma-asiakirjan ja ratkaisuesityksen laatiminen päätöksentekoa varten perusteluineen.
- Urakka-asiakirjojen valmistelu ja kilpailuttaminen toteutustavan mukaan tässä vaiheessa.

3.3 Esiuunnittelu (Voidaan yhdistää osaksi hankesuunnitelmaa)

Päävastuu: Tekninen toimiala

- Pääpiirustusten luonnoksien valmistelu hankesuunnitelman ratkaisun pohjalta.
- Tilaohjelman vertailu hankesuunnitelmaan.
- Laatu- ja varustetaso
- Rakentamispaidan rakentamiskelpoisuus
- Aikataulu
- Kustannusarvion ja rahoitussuunnitelman tarkentaminen
- Arkkitehti-, rakenne- ja taloteknisen perusratkaisut
- Rakennusluvan ja viranomaisyhteistyön valmistelu.
- Kustannusohjaus ja suunnitteluratkaisujen yhteensovitus.
- Urakka-asiakirjojen ja toteutussuunnitelmien laatiminen.

3.4 Suunnittelu

Päävastuu: Tekninen toimiala

- Suunnittelijoiden hankinta ja suunnittelusopimusten valmistelu hankesuunnitelman ratkaisun pohjalta.
- Arkkitehti-, rakenne- ja taloteknisen suunnittelun ohjaus.
- Rakennusluvan ja viranomaisyhteistyön valmistelu.
- Kustannusohjaus ja suunnitteluratkaisujen yhteensovitus.
- Urakka-asiakirjojen ja toteutussuunnitelmien laatiminen.

3.5 Rakentaminen

Päävastuu: Tekninen toimiala

- Urakoiden kilpailutus ja hankintapäätösten valmistelu.
- Urakkasopimusten valmistelu ja allekirjoittaminen toimivallan mukaisesti.
- Työmaan käynnistäminen ja aloituskokous.
- Työmaavalvonta, turvallisuuden koordinointi ja laadunvarmistus.
- Aikataulu-, kustannus- ja muutostenhallinta.
- Vastaanotto, käyttöönotto ja käyttäjien perehdytys.

3.6 Takuuaika

Päävastuu: Tekninen toimiala

- Takuuaikaisten havaintojen kokoaminen ja seuranta.
- Käyttäjäpalautteen käsittely.
- Takuukorjausten valvonta.
- Takuutarkastusten järjestäminen.
- Hankkeen taloudellinen loppuselvytys ja jälkiarviointi.

4. Hankeorganisaatio ja vastuut vaiheittain

Hankeorganisaatio muodostetaan hankkeen koon, vaikutusten ja riskitason mukaisesti. Pienissä hankkeissa organisaatio voi olla kevyt, mutta vastuiden tulee silti olla kirjallisesti sovittuja. Merkittävissä hankkeissa nimetään hanke- tai ohjausryhmä hallintosäännön mukaisesti.

Vaihe	Päävastuu	Käyttäjätöimialan rooli	Teknisen toimialan rooli
Tarveselvitys	SIV	Määrittelee palvelutarpeen, toiminnalliset tavoitteet ja alustavan tilatarpeen. Tekee esityksen investointitarpeesta.	Tukee teknisissä kysymyksissä, kiinteistön kunnon arvioinnissa ja alustavissa kustannusarvioissa.
Hankesuunnittelu/ Esisuunnittelu	TEK	Osallistuu tavoitteiden, tilaohjelman ja toiminnallisten ratkaisujen hyväksymiseen.	Johtaa hankesuunnittelua, laatii hankesuunnitelman ja valmistelee päätöksenteon.
Suunnittelu	TEK	Tarkastaa toiminnalliset ratkaisut ja varmistaa käyttäjänäkökulman toteutumisen.	Kilpailuttaa suunnittelupalvelut, ohjaa suunnittelua ja vastaa viranomaisyhteistyön valmistelusta.
Rakentaminen	TEK	Osallistuu käyttöönottoon ja tarvittaessa työmaakokouksiin käyttäjänäkökulmasta.	Toimii rakennuttajana, vastaa valvonnasta, muutostenhallinnasta, kustannusseurannasta ja vastaanotosta.
Takuuaika	TEK	Ilmoittaa havainnot ja osallistuu takuutarkastuksiin.	Valvoo takuukorjaukset, ylläpitää seurantalistaa ja päättää hankkeen teknisen jälkihoidon.

4.1 Keskeiset roolit

Rooli	Tehtävä hankkeessa
Sivistystoimiala	Vastaa tarveselvityksestä ja toiminnallisten tavoitteiden määrittelystä. Osallistuu suunnitteluun ja käyttöönottoon käyttäjänäkökulmasta.
Tekninen toimiala	Vastaa hankesuunnittelusta, suunnittelun ohjauksesta, rakennuttamisesta, hankintojen valmistelusta ja takuajan seurannasta.
Tekninen johtaja	Johtaa teknisen toimialan hankkeiden valmistelua ja toteutusta sekä käyttää toimivaltaa hallintosäännön ja hankintaohjeen mukaisesti.
Nimetty ohjausryhmä	Seuraa hankkeen tavoitteita, kustannuksia, aikataulua ja keskeisiä ratkaisuja. Toimii käyttäjien ja teknisen toimialan yhteistyöelimenä.
Rakennuttaja tai projektipäällikkö	Vastaa hankkeen käytännön johtamisesta, suunnittelun ja toteutuksen koordinoinnista sekä raportoinnista.
Suunnittelijat ja urakoitsijat	Vastaavat sovittujen suunnittelu- ja urakkatehtävien toteuttamisesta sopimusten mukaisesti.

5. Päätöksenteko ja toimivalta

Rakennushankkeiden päätöksenteossa noudatetaan voimassa olevaa hallintosääntöä, talousarviota ja hankintaohjetta. Tämä ohje kokoaa tilahankkeiden kannalta keskeiset soveltamiskohdat.

Tarveselvityksien aloittamisen koordinoi kunnan johtotiimi. Tarveselvitykset esitetään päätettäväksi käyttäjätoimialan lautakunnan kautta kunnanhallitukselle. Tekninen toimiala huomioi hankkeen talousarvion ja taloussuunnitelmavuosien valmistelussa sekä valmistelee lautakunnalle esityksen hankkeen ohjausryhmästä.

5.1 Tekninen lautakunta

- Päättää ja hyväksyy rakennushankkeiden esisuunnittelussa tuotetut pääpiirustukset.
- Esittää kunnanhallitukselle ja edelleen valtuustolle hyväksyttäväksi investointien kustannusarviot ja hankesuunnitelmat.
- Vahvistaa omana työnä tai urakalla tehtävien töiden vuosittaisen työohjelman.
- Nimeää rakennushankkeiden hanke- ja toteutussuunnittelujen ohjausryhmät.

6. Aikataulu

Tilahankkeiden valmistelu kytketään kunnan vuosittaiseen talousarvion ja investointiohjelman valmisteluun. Jotta hankkeet voidaan arvioida ja priorisoida riittävällä tarkkuudella, tulee tarveselvitys tai hankesuunnitelma olla valmiina ja hyväksyttynä hallintosäännön mukaisesti ennen toimialojen talousarvioesitysten kokoamista.

Talousarvion valmistelun aikataulu tarkistetaan vuosittain kunnan talousarvio-ohjeen mukaisesti. Mikäli hanke ei ole valmistelutasoltaan riittävän valmis talousarviokäsittelyyn, se voidaan merkitä myöhemmille vuosille tai edellyttää lisäselvityksiä ennen varsinaista investointipäätöstä.

Hankkeen eteneminen talousarvioon ei yksinään käynnistä rakentamista tai muuta sitovaa toteutusta, vaan hankkeen tulee edetä tämän ohjeen mukaisten päätöspisteiden kautta. Toteutukseen siirtyminen edellyttää, että hankkeen laajuus, kustannukset, vastuut ja päätöksenteko ovat riittävällä tarkkuudella valmisteltuja.

7. Ohjeen vahvistaminen

Tämän ohjeen vahvistaa kunnanhallitus kokouksessaan xx.yy.zzzz käytettäväksi koko kuntakonsernin hankkeissa, joissa kunta on käyttäjänä tai vuokran tai vastikkeen maksajana.