



KIRKKONUMMI
KYRKSLÄTT

Yhdyskuntatekniikka
Samhällstekniska väsendet

Samhällstekniska nämnden 2.6.2022 § 48
Kommunstyrelsen 15.8.2022 § xx



Innehåll

1. UTGÅNGSPUNKTER	4
1.1 TILLÄMPNINGSSOMRÅDE	4
1.2 KOMMUNENS SERVICENÄTSPLAN.....	4
1.3 ANSVARSFÖRDELNING OCH PARTERNAS UPPGIFTER	5
1.3.1 ORGAN	5
1.3.2 TJÄNSTEINNEHAVARORGANISATIONEN	5
1.3.3 PROJEKTGRUPPEN	5
2. BEHOVSUTREDNING	8
2.1 BEREDNING	8
2.2 BEHOVSUTREDNINGENS INNEHÅLL	9
2.3 BESLUT.....	9
2.3.1 OFÖRUTSEDDA BEHOVSUTREDNINGAR	10
3. PROJEKTPLAN.....	10
3.1 BEREDNING	10
3.3 DELAKTIGGÖRANDE	11
3.4 PROJEKTPLANENS INNEHÅLL.....	11
3.5 BESLUT.....	13
3.5.1 STYRNING AV PROJEKTPLANERINGEN	13
3.5.2 GODKÄNNANDE AV PROJEKTPLANEN.....	13
3.5.3 PROJEKTETS FINANSIERINGSBESLUT	13
3.5.4 AVVIKELSE FRÅN PROJEKTPLANEN	14
4. PLANERING AV GENOMFÖRANDET OCH BYGGANDE, TRADITIONELLA ENTREPRENADFORMER	14
4.1 KONKURRENSUTSÄTTNING AV PLANERARNA	14
4.1.1 BEREDNING	14
4.1.2 BESLUT	14
4.2 ALLMÄN PLANERING (L1, FÖRSLAGSRITNINGAR OCH L2, SKISSRITNINGAR)	14
4.2.1 BEREDNING	14
4.2.3 BESLUT	15
4.3 HUVUDRITNINGAR OCH BYGGLOV	15

4.3.1 BEREDNING	15
4.4 KONKURRENSUTSÄTTNING AV BYGGENTREPRENADEN	15
4.4.1 BEREDNING	15
4.4.2 BESLUT	16
5.1 TAB- OCH LIVSCYKELENTREPRENAD	16
5.1.1 BEREDNING	16
5.1.2 DELAKTIGGÖRANDE.....	16
5.1.3 BESLUTFATTANDE.....	17
5.2 ALLIANSMODELL	17
5.2.1 BEREDNING	17
5.2.2 DELAKTIGGÖRANDE.....	17
5.2.3 BESLUT	17
5.3 SAMVERKANDE PROJEKTLEDNINGSENTREPRENAD	18
5.3.1 BEREDNING	18
5.3.2 DELAKTIGGÖRANDE.....	18
5.3.3 BESLUT	18
6.1.1 BESLUT	19
<u>7. MOTTAGNING OCH ANVÄNDNING.....</u>	19
7.1 BEREDNING	19
7.2 BESLUT	20
<u>8. HANTERING AV PROJEKTETS KOSTNADER OCH EFFEKTER PÅ DEN INTERNA HYRAN</u>	20
8.3.1 OMBYGGNADSOBJEKT.....	21
8.3.2 NYBYGGNADSOBJEKT	21
8.3.3 HYRESOBJEKT	22

1. Utgångspunkter

1.1 Tillämpningsområde

Projektdirektivet definierar berednings- och beslutsprocessen för Kyrksläotts kommuns husbyggnadsprojekt. Projektdirektivet behandlar beredningsskedena och anknytande beslut för husbyggnadsprojekten från inledningen av projekten till ibruktagningen av byggnaden.

Projektdirektivet tillämpas på kommunens husbyggnadsprojekt, vars totala kostnader beräknas överskrida 1 500 000 € (moms 0 %). Projektdirektivet tillämpas på såväl nybyggnads- som renoveringsprojekt.

På projekt vars kostnader beräknas vara lägre än 1,5 milj. euro tillämpas principerna i detta direktiv i tillämpliga delar. Typiska projekt under 1,5 milj. euro är grundliga renoverings-, ombyggnads- eller utvidgningsprojekt som gäller befintligt byggnadsbestånd. Projekten som genomförs inom ramen för reparationsprogrammet i budgetens investeringsdel och deras kostnadsberäkningar fastställs i samband med nämnden för lokaltjänsters dispositionsplan. Beträffande de mest betydande renoveringsprojekten bedömer man på basis av resultaten av konditionsundersökningar och servicenätsplanen före genomförandet om den grundläggande renoveringen är ändamålsenlig.

Utöver projektdirektivet iakttas gällande upphandlingsanvisningar och -lagar samt övriga gällande direktiv i kommunen. Denna uppdaterade version av projektdirektivet ersätter det av kommunfullmäktige 4.2.2014 godkända projektdirektivet.

1.2 Kommunens servicenätsplan

Husbyggnadsinvesteringarna baserar sig på kommunens servicenätsplan och det långsiktiga (10 års) investeringsprogrammet för kommunens byggnader.

Den av kommunfullmäktige godkända servicenätsplanen bedömer kvaliteten och servicekapaciteten beträffande kommunens servicelokaler, förutspår förändringarna av kommunens tillväxt på de regionala servicebehoven och bedömer effekterna av de regionala tillväxtscenarierna på servicelokalernas regionala utvecklingsbehov. I servicenätsplanen beskrivs utbudet av respektive serviceområdes tjänster, placeringen av verksamhetsställena och hur de utvecklas i framtiden. Servicenätsplanen uppdateras under år 2022 och därefter en gång per fullmäktigeperiod. I servicenätsplanen ska man beakta planerna för kommunens markanvändning, skicket på det nuvarande byggnadsbeståndet och kommande grundliga renoveringar och framtida förändringar i verksamheten.

Kommunens lokaltjänster utarbetar i samband med servicenätsplanen en investeringsplan för tio år för kommunens lokaler. Det tioåriga investeringsprogrammet omfattar förutspådda investeringar i nybyggnader som behövs för utvidgningen av servicenätet och stora grundläggande renoveringsprojekt för byggnader som inte genomförs inom ramen för och med anslaget i lokaltjänsternas reparationsprogram.

Nämnden för lokaltjänster behandlar den tioåriga investeringsplanen årligen i samband med budgeten och reserverar utgående från det de behövliga investeringsanslagen i samband med budgeten för de kommande tre åren. Nämnden för lokaltjänster godkänner dessutom på basis av saneringsprogrammet för byggbeståndet byggnadernas tekniska skick och den gällande servicenätsplanen.

1.3 Ansvarsfördelning och parternas uppgifter

1.3.1 Organen

Kommunfullmäktiges roll i byggnadsprojekten är att besluta om kommunens strategi, servicenätsplanen och budgeten. Kommunfullmäktige godkänner projektplanerna och de totala kostnaderna för projekten i budgetens investeringsplan.

Kommunstyrelsen ansvarar för ändamålsenlig och resultatriktad ledning och utveckling av kommunen, sammanpassning av kommunens verksamhet, godkänner behovsutredningar och beslutar om förslagen till kommunfullmäktige.

Nämnden för lokaltjänster ansvarar för beredningen av behovsutredningar och projektplaner. Nämnden för lokaltjänster ansvarar för genomförande av kommunens husbyggnadsinvesteringar i enlighet med godkända projektplaner och budgeten samt ikraftvarande projektdirektiv och -lagar samt övriga i kommunen gällande anvisningar.

Användarserviceområdets nämnd fastställer utrymmesbehovet för användarens verksamhet och ger sitt utlåtande om behovsutredningar och projektplaner samt svarar för planer och uppgifter som gäller användarens verksamhet.

Organen och de förtroendevalda koncentrerar sig på besluten som hör till processerna, värdeval och linjebeslut samt på att övervaka förverkligandet av kommunens viljetillstånd.

1.3.2 Tjänsteinnehavarorganisationen

Tjänsteinnehavarorganisationens uppgift är beredningen och den operativa skötseln av projekten i enlighet med besluten.

Lokaltjänsternas uppgift är att fungera som byggherre; övervaka ägarens intresse i projektet, genomförandet av projektets funktionalitet, ekonomi och tidtabell. Lokaltjänsterna svarar för beredning, planering och genomförande av byggnadsprojekten och verkar som sakkunnig beträffande byggandet, byggnadernas skick, tekniska lösningar och byggandets kostnader.

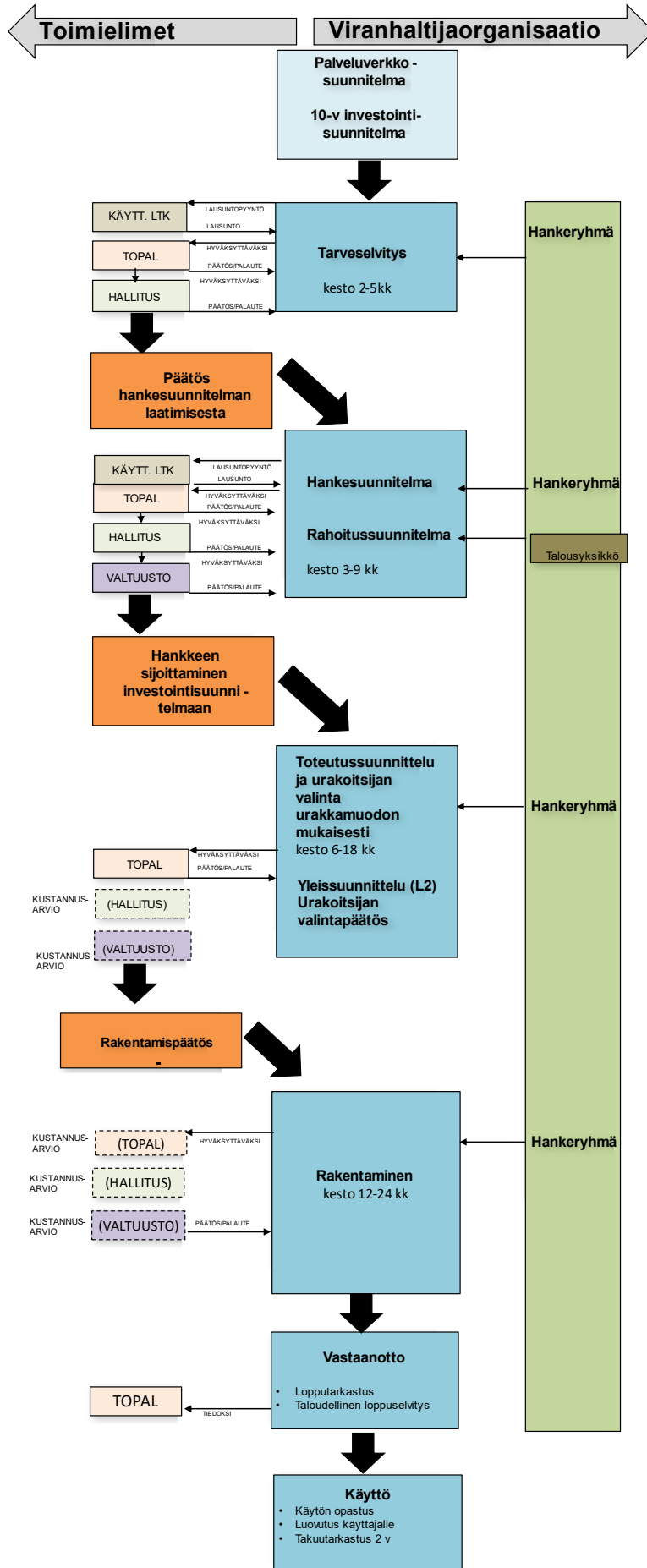
Användarserviceområdets representanters uppgift är att fastställa användarens verksamhets behov av lokalerna. Användarens representanter ansvarar för sin del för genomförandet av projektets funktionalitet och svarar för beredningen av planer som hänför sig till användarens verksamhet (t.ex. pedagogisk plan) och första inredning av byggnaderna.

1.3.3 Projektgruppen

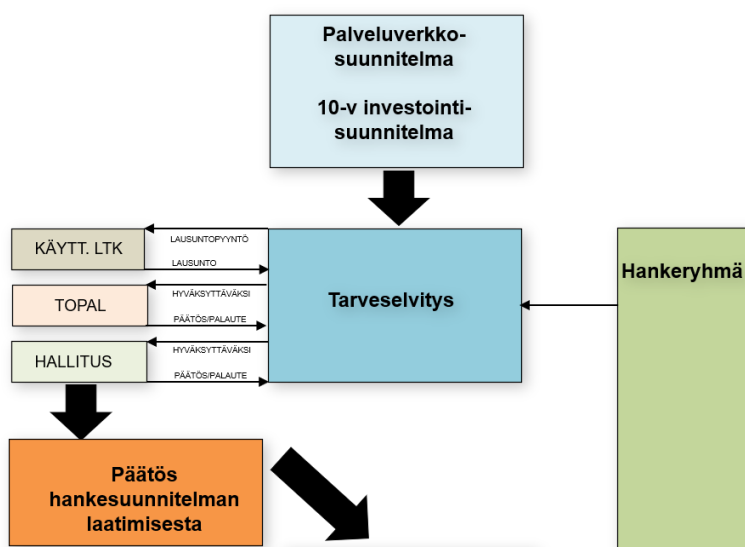
För varje projekt tillsätts i behovsutredningsskedet en projektgrupp, som verkar under hela projekttiden, dvs. från behovsutredningen till början av användningsskedet. Projektgruppen uppgift är att styra hela projektet och planeringen av det till totalekonomiska lösningar.

Till projektgruppen hör från lokaltjänsterna lokaldirektören och den för projektet utsedda projektchefen samt övriga sakkunniga som de utsett. Lokaldirektören utser en projektchef. Projektchefen kan också vara en konsult som valts till uppgiften. Direktören för användarserviceområdet utser de sakkunniga till projektgruppen, högst 3 personer. Direktören för serviceområdet för samhällsteknik och direktören för projektets användarserviceområde deltar i projektgruppens sammanträden vid behov. Även andra experter kan delta i projektgruppernas möten, om projektchefen så beslutar. Projektchefen fungerar som ordförande för projektgruppen.

Talorakennushankkeen päävaiheet ja prosessi



2. Behovsutredning



2.1 Beredning

Utgångspunkt för behovsutredningen är den av kommunfullmäktige godkända servicenätsplanen och kommunens långsiktiga investeringsplan. I kommunens årliga budget och lokaltjänsternas dispositionsplan planeras behovsutredningarna som ska inledas. I nämnden för lokaltjänsters budget reserveras anslagen och resurserna i driftsekonomi vilka behövs för uppgörandet av behovsutredningarna.

Syftet med behovsutredningen är att beskriva behovet av utrymmesprojektet, faktorerna som orsakar utrymmesbehovet och alternativa sätt att lösa det. Behovsutredningen formar en allmän bild av projektet och inkluderar utarbetandet av en preliminär kostnadsberäkning för projektet.

Projektet kan basera sig på ett behov att utvidga, inskränka eller ändra servicenätet, ändringsbehov som användarens verksamhet förutsätter i fastigheten eller behov av grundlig renovering baserad på fastighetens livscykel. Byggnadsprojektets funktionella behov definieras av användarserviceområdet. Investeringsbehovet som baserar sig på fastighetens livscykel fastställs av lokaltjänsterna.

I kommunens budget reserveras för nämnden för lokaltjänster de behövliga anslagen för uppgörande av behovsutredningarna som görs under budgetåret. Anslagen för behovsutredningarna allokeras till nämndens driftsekonomi.

Behovsutredningen utarbetas i samarbete med lokaltjänsterna och användarserviceområdet. Lokaltjänsterna koordinerar beredningen. Lokaldirektören utser för projektet en projektchef som styr husbyggnadsprojektet från och med behovsutredningen. Projektgruppen inleder sin verksamhet.

I behovsutredningsskedet inleds vid behov även en plan som gäller användarens verksamhet (t.ex. en pedagogisk plan). Användaren svarar för uppgörandet av planerna som gäller den egna verksamheten, och resurserna som behövs för uppgörandet av dessa planer reserveras i användarens budget.

Projektets första, preliminära kostnadsberäkning görs i samband med behovsutredningen. Projektet framförs i investeringsplanen i kommunens budget efter att behovsutredningen godkänts enligt kostnadsberäkningen i behovsutredningen.

2.2 Behovsutredningens innehåll

I behovsutredningen ska särskild vikt fästas vid bl.a. följande omständigheter:

- alternativa sätt att producera servicen,
- alternativa modeller för anskaffning av lokaler (också partnerskapsmodeller)
- möjligheter till sam användning
- förslag till alternativ för anskaffning av lokal.

Behovsutredningens översiktliga innehåll:

- Definiering av behovet
 - beskrivning av verksamheten, nuläget och den kommande utvecklingen
 - nuvarande användarmängder, prognoser
 - lokalerna i bruk, deras användningsgrad och skick
 - förändringar i verksamheten, ändamålsenligt ordnande av verksamheten
 - konsekvenser om projektet fördröjs eller inte genomförs
 - hur brådskande projektet är
- Uppsättning av målen
 - beräknad omfattning av behövliga lokaler och det mest ändamålsenliga läget
 - planerad användningstid för lokalerna
 - beräknade personalresurser och totala kostnader
 - alternativa sätt att producera servicen
 - flexibilitet i användningen av lokalerna, möjlighet till sam användning och optimering av användningsgraden
- Lösningssmodeller:
 - Utrymmesanskaffningsalternativ (köp, hyrning, byggande eller annat dylikt alternativ
 - Möjligheter att få statsandelar
 - Byggplatser
 - Preliminära kostnadsutredningar
 - Preliminär jämförelse över de alternativa modellerna för anskaffning av lokaler
 - Måltidtabell

2.3 Beslut

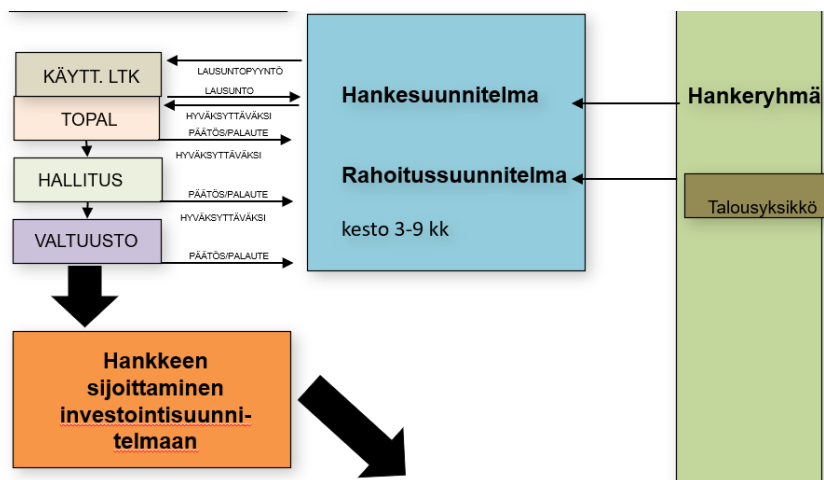
- ✓ I nämnden för lokaltjänster för man en remissdebatt i början av behovsutredningen för att projektgruppen ska få kännedom om den politiska viljan.
- ✓ Projektgruppen begär utlåtanden om behovsutredningen som den bereder av användarnämnden/-nämnderna till nämnden för lokaltjänster.
- ✓ Nämnden för lokaltjänster förelägger kommunstyrelsen behovsutredningen för godkännande.
- ✓ Kommunstyrelsen godkänner behovsutredningen. Kommunstyrelsen beslutar om inledande av projektplanering efter att den godkänt behovsutredningen.

2.3.1 Oförutsedda behovsutredningar

Inledningen av behovsutredningar planeras i kommunens årliga budget. Nämnden för lokaltjänster eller användarserviceområdets nämnd kan föreslå kommunstyrelsen att en behovsutredning inleds, och kommunstyrelsen beslutar om det om utredningen inte ingår i budgeten.

Nämnden för lokaltjänster kan inom ramen för anslagen i sin dispositionsplan besluta om inledning av en behovsutredning för grundläggande förbättring som baserar sig på fastighetens livscykel även om behovsutredningen inte planerats i budgeten.

3. Projektplan



3.1 Beredning

En projektplan är en handling som beskriver huvudlinjerna för ett husbyggnadsprojekt. Projektplanen baserar sig på behovsutredningen som godkänts av kommunstyrelsen. Lokaltjänsterna ansvarar för beredningen. Lokaltjänsterna inleder projektplaneringen då kommunstyrelsen godkänt behovsutredningen. Utgångsuppgifterna för projektplaneringen baserar sig på uppgifterna i behovsutredningen. Viktiga dimensionerande faktorer är t.ex. läget, planläggningssituationen, det dimensionerade personalantalet, mål för verksamheten och övriga mål som uppställts av kommunen för projektet.

Projektgruppen utarbetar eller låter en konsult utarbeta projektplanen och styr uppgörandet av projektplanen. Projektchefen koordinerar beredningen av projektplanen. Projektgruppen bereder planens parter, kommuninvånarnas och slutanvändarnas delaktighet i planeringen och begär för projektplanen behövliga utlåtandet av instanser som anknyter till projektet.

Projektplanens slutresultat är den kommande byggnadens rumsprogram, beskrivning av funktionaliteten, målprisberäkning, projektets entreprenadform (inkluderar jämförelse av genomförandets entreprenadformer), tekniska kvalitetskrav, projektets tidtabell (och eventuella preliminära referensplaner).

Till projektplanen kan anknyta olika jämförelser av genomförandalternativen, dvs. granskningar av alternativen. För projektplanen utreder man byggnadsprojektets ramvillkor utförligt och låter göra olika undersökningar och utredningar.

Projektets målpris beräknas utgående från rumsprogrammet, en referensplan, som utarbetats på basis av den, och bestämningar av kvalitetsnivå (utredning över byggsättet) och andra specialplaner (bl.a. preliminära grundundersökningar, kartläggningar av byggnadens skick, livscykel-/energianalyser m.m.).

3.2 Val av konsulter

Lokaltjänsterna konkurransutsätter vid behov byggherrekonsulten eller andra konsulter i projektplansskedet. Beslutet om val av konsult görs på basis av uppdragets omfattning i enlighet med kommunens upphandlingsbefogenheter som tjänsteinnehavarbeslut eller av nämnden för lokaltjänster.

Användaren konkurransutsätter vid behov konsulterna som behövs för uppgörande av användarens egna planer för verksamheten som behövs som stöd för projektplanen (t.ex. pedagogisk plan). Beslutet om val av konsult görs på basis av uppdragets omfattning i enlighet med kommunens upphandlingsbefogenheter som tjänsteinnehavarbeslut eller av nämnden på användarserviceområdet.

Man strävar efter att projektplanen och övriga planer i så stor utsträckning som möjligt görs av kommunens egen kunniga personal.

3.3 Delaktiggörande

Kommunen har som mål att byggnaderna är lämpliga för sitt användningsändamål och att de samtidigt är mångsidiga byggnader för alla kommuninvånare. Projektgruppen delaktiggör de intressentgrupper som behövs för planeringen av projektet: övriga anställda och organisationer inom kommunen, kommuninvånare, organisationer och övriga organ. I projektplanen presenteras hur intressentgruppernas behov har beaktats i planen.

3.4 Projektplanens innehåll

Projektplanen innehåller åtminstone följande saker:

- Projektets namn, projektgrupp och uppdrag

- Bakgrund till projektet, beskrivning av nuläget och kommande behov
- Motivering varför projektet är viktigt och behövs
- Hur lokalen skaffas
Jämförelser över alternativa upphandlingssätt (eget projekt/partnerskapsprojekt, köp, hyrning, renovering, nybyggande, annat)
- Byggplats
 - adress
 - uppgifter om byggplatsens ägande- och besittningsrätt samt
 - planläggningssituation och trafiklösningar
 - preliminära markundersökningar
 - plankarta med förklaringar
 - preliminära grundundersökningar
- Rumsprogram
 - förteckning över rum och nyttoytor (n-m²) enligt rum, sammanlagt och per person (användare), bilagor; rumsprogram, förteckning
 - möjligheter till sambruk
- Tekniska lösningar, utrustning och apparatur
 - konstruktionstekniska lösningar
 - VVSA-system och elektrotekniska system
 - mål i fråga om miljön och livscykeln (uppvärmningsform, målnivå för energiklass, avfallshantering m.m.)
 - säkerhetsarrangemang
 - gårdsområden (plan för gården)
 - inredning
- Projektets preliminära kostnadsberäkning, som upprättas i beräkningstidens och den beräknade byggtidens kostnadsnivåer
 - byggkostnader med fast inredning
 - eventuell statsandel
 - kostnader för inledning av verksamheten (första inredning, förnödenheter, utrustning, apparater)
- Inverkningar på driftsekonomin
 - driftskostnader och intern hyra för fastigheten
 - användarförvaltningens driftskostnader
- Jämförelse med nuläget
 - Beskrivning av ändringen
 - Allmän jämförelse av egenskaper

- Ekonomisk jämförelse
- För- och nackdelar

- Övriga utredningar
 - bilagor
 - livscykel-/energianalys
 - plan för ersättande lokaler varje gång ett projekt förutsätter användning av ersättande lokaler

- Tidpunkt för genomförande, projektets tidtabell
 - beroende på hur nödvändigt och brådskande projektet är,
 - omständigheter som gäller eventuell markanskaffning, planläggning, undantagslov, sysselsättningspunkter och finansieringsmöjligheter ska beaktas
 - Projektets entreprenadform (inkluderar jämförelse av genomförandets entreprenadformer)

3.5 Beslut

3.5.1 Styrning av projektplaneringen

- ✓ Nämnden för lokaltjänster behandlar projektplanens mål vid en diskussion om anvisningar i början av projektplaneringen.
- ✓ Framskridandet av projektplanen rapporteras till nämnden för lokaltjänster, och nämnden ger vid behov anvisningar för utarbetandet av projektplanen.

3.5.2 Godkännande av projektplanen

- ✓ Projektgruppen ber användarnämnden/-nämnderna bereda utlåtanden om projektplanen till nämnden för lokaltjänster.
- ✓ Nämnden för lokaltjänster godkänner för sin del projektplanen och föreslår kommunstyrelsen och vidare kommunfullmäktige att projektplanen godkänns.
- ✓ Kommunfullmäktige godkänner projektplanen. I samband med godkännandet av projektplanen godkänner kommunfullmäktige projektets totala kostnadsberäkning och beslutar om placering av projektet i kommunens investeringsprogram.

3.5.3 Projektets finansieringsbeslut

- ✓ Då projektplanen behandlas för godkännande gör kommunens ekonomienhet upp en finansieringsplan för projektet och utreder projektets inverknings på kommunens ekonomiplan, bl.a.
 - olika finansieringsalternativ: egen, privat (partnerskapsmodeller) eller annan finansiering, såsom olika understöd och utvecklingsbidrag
 - En eventuell statsandel beaktas i finansieringsplanen.
- ✓ Kommunstyrelsen förelägger fullmäktige ett förslag till finansieringsform för projektet i samband med behandlingen av projektplanen. Kommunfullmäktige beslutar om finansieringssättet i samband med projektplanen.

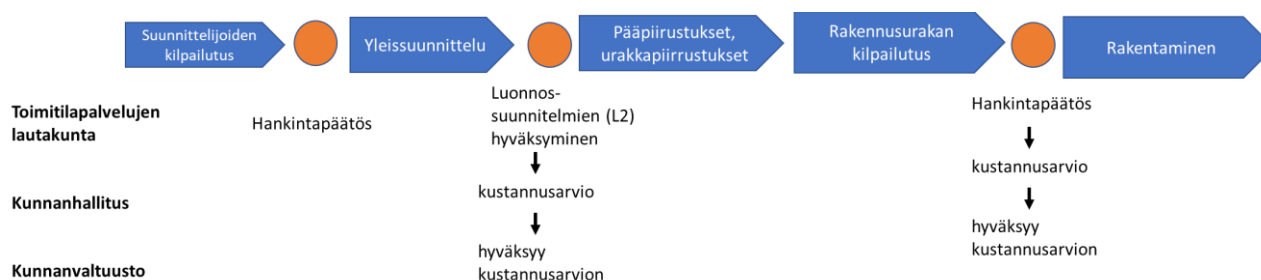
3.4.4 Avvikelse från projektplanen

Om det under den fortsatta planeringen uppkommer ett motiverat behov att avvika från projektplanen, beslutar man om godkännandet av ändringen i enlighet med processen för godkännande av projektplanen. Mindre avvikelser från projektplanen inom ramen för den godkända totala kostnadsberäkningen (inverkan på tidtabellen för genomförandet under 6 mån., under 200 000 €, inga betydande funktionella ändringar) godkänns av nämnden för lokaltjänster.

Nämnden för lokaltjänster kan besluta om entreprenadformen för projektet på ett sätt som avviker från sättet att genomföra (entreprenadformen) i projektplanen.

4. Planering av genomförandet och byggande, traditionella entreprenadformer

Planering av genomförandet och byggande med traditionella entreprenadformer



4.1 Konkurrensutsättning av planerarna

Man väljer planerarna för husbyggnadsprojektet (konsulter) som i vanliga fall är arkitekt (huvudprojektare), konstruktions-, VVS-, el- och byggnadsautomationsplanerare.

4.1.1 Beredning

Projektchefen bereder och styr planeringsanbudstävlingen i enlighet med upphandlingslagen och upprättar ett förslag till val av planerare för nämnden för lokaltjänster.

4.1.2 Beslut

- ✓ Nämnden för lokaltjänster fattar upphandlingsbeslutet.

4.2 Allmän planering (L1, förslagsritningar och L2, skissritningar)

4.2.1 Beredning

Huvudprojektaren som valts för planeringen i det allmänna planeringsskedet upprättar en allmän plan som baserar sig på projektplanen. Den föreläggs för beslutsfattande och fungerar som utgångspunkt för den fortsatta planeringen. Då den allmänna planeringen blivit klar, upprättas också det slutliga målpriset.

Arkitekten (huvudprojekteraren) framställer ett eller flera förslag om planens baslösningar, dvs. upprättar förslagsritningarna. Projektgruppen styr upprättandet av förslagsritningarna (L1).

I detta skede av projektet upprättar arkitekten (huvudprojekterare) en serie av skissritningar och andra behövliga dokument utgående från de förslagsritningar som valts. Övriga planerare upprättar de första dokumenten inom sina egna specialområden utgående från arkitektens utkast. På grundval av materialet som producerats på detta sätt justeras kostnaderna för projektet.

Kostnadsberäkningen upprättas enligt beräkningstidpunktens och den beräknade byggtidens kostnadsnivåer.

Projektgruppen styr produktionen av L2-materialet. Projektchefen låter upprätta L2-materialet och kostnadsberäkningen.

Projektchefen begär vid behov utlåtanden av representanter eller nämnden för användarsektorn, olika tillsynsmyndigheter och intressebevakningsorganisationer, såsom hälsoövervakningen, arbetarskyddet, befolkningskyddet och handikapprådet.

4.2.2 Delaktiggörande

Äldrerådet och handikapprådet, användarserviceområdena, säkerheten, planläggningen, kommuninvånarna, byggnadsbeståndets underhåll, städtjänsterna, kosthållstjänsterna, övriga tredje sektorn enligt behov.

4.2.3 Beslut

- ✓ Nämnden för lokaltjänster godkänner L2-planerna och projektets kostnadsberäkning om den motsvarar den av kommunfullmäktige godkända indexjusterade kostnadsberäkningen. Om projektets kostnadsberäkning överskrider den av kommunfullmäktige godkända indexjusterade kostnadsberäkningen, behandlas kostnadsberäkningen i styrelsen och fullmäktige.

4.3 Huvudritningar och bygglov

4.3.1 Beredning

Man upprättar s.k. huvudritningar som används för ansökan om bygglov. Projektchefen styr upprättandet av huvudritningarna och tillståndsprocessen. Huvudritningarna är dokument som hör till L2-skedet, och vilka kompletteras med i byggbestämmelsesamlingen och av byggnadstillsynen bestämda ytterligare uppgifter och kompletterande handlingar.

4.4 Konkurrensutsättning av byggentreprenaden

4.4.1 Beredning

Det slutliga beslutet om byggande fattas och entreprenören eller ramavtalsentreprenören som konkurrensutsatts för projektet väljs.

Projektchefen styr upprättandet av entreprenadritningarna för konkurrensutsättning av entreprenören. Projektchefen bereder under handledning av projektgruppen materialet till anbudsbegäran och konkurrensutsätter entreprenörerna i enlighet med upphandlingslagen och bereder ett förslag till val av entreprenör till nämnden för lokaltjänster. Handlingarna i anbudsbegäran delges nämnden för lokaltjänster.

Lokaltjänsterna ansvarar för utarbetande av handlingarna i anbudsbegäran i enlighet med projektplanen och ansvarar för ordnande av konkurrensutsättningen.

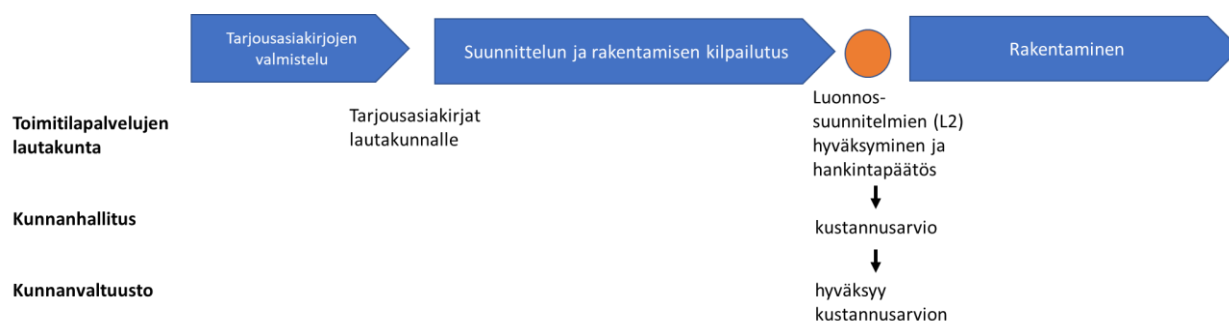
4.4.2 Beslut

- ✓ Handlingarna i anbudsbegäran om entreprenadens upphandling delges nämnden för lokaltjänster.
- ✓ Nämnden för lokaltjänster fattar upphandlingsbeslutet om valet av entreprenör.
- ✓ Om det vinnande entreprenadanbudet överskrider kostnadsberäkningen som har godkänts av kommunfullmäktige, fattas upphandlingsbeslutet som villkorligt. Kommunfullmäktige beslutar om godkännande av kostnadsberäkningen.

5. Planering av genomförandet och byggande, samverkande entreprenadformer

5.1 TAB- och livscykelentreprenad

Planering av genomförandet och byggande med TAB- och livscykelentreprenad



5.1.1 Beredning

I TAB-projekt konkurrensutsätts samtidigt planering och genomförande, i livscykelprojekt även byggandens underhåll. Projektchefen bereder anbudshandlingarna i enlighet med projektplanen och upphandlingslagen.

5.1.2 Delaktiggörande

Äldrerådet och handikapprådet, användarserviceområdena, säkerheten, planläggningen, kommuninvånarna, byggnadsbeståndets underhåll, städtjänsterna, kosthållstjänsterna, övriga tredje sektorn enligt behov. Delaktiggörandet sker i beredningsskedet så att det är möjligt att beakta parternas synpunkter i anbudshandlingarna.

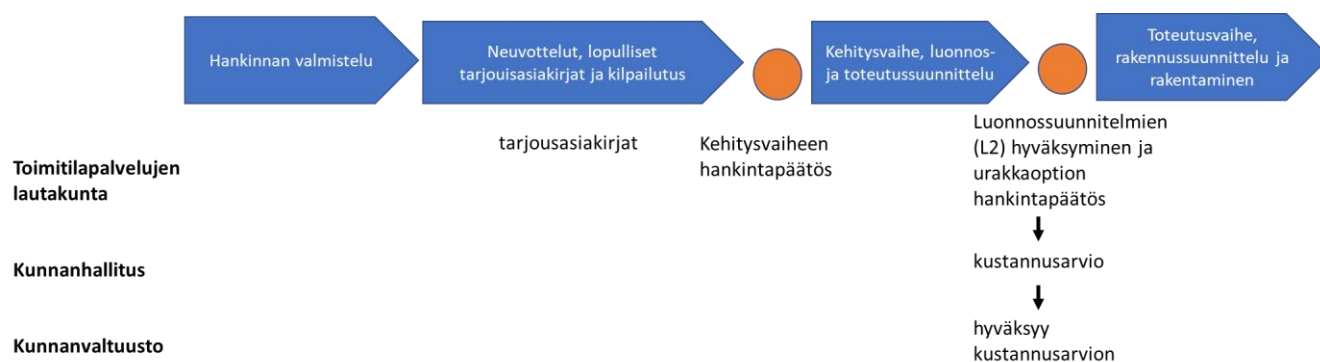
5.1.3 Beslutsfattande

- ✓ Handlingarna i anbudsbegäran delges nämnden för lokaltjänster.
- ✓ Nämnden för lokaltjänster beslutar om valet av entreprenör och godkänner samtidigt skissplanerna (L2). Om det vinnande entreprenadanbudet överskrider kostnadsberäkningen som har godkänts av kommunfullmäktige, fattas upphandlingsbeslutet som villkorligt. Kommunfullmäktige godkänner kostnadsberäkningen.

5.2 Alliansmodell

Alliansmodellen är en öppen och samverkande projektmodell där man agerar inom en gemensam projektorganisation med projektets centrala aktörer (åtminstone beställaren, planeraren och entreprenören).

Planering av genomförandet och byggande med alliansmodell



5.2.1 Beredning

I alliansmodellen konkurrensutsätts partnererna för alliansentreprenadens utvecklingskedde. Efter utvecklingskedet fattas beslut om upphandlingen av genomförandeskedet.

Lokaltjänsterna (projektchefen) bereder upphandlingen av och upphandlingsdokumenten för alliansentreprenaden i enlighet med projektplanen och upphandlingslagen.

5.2.2 Delaktiggörande

Äldrerådet och handikapprådet, användarserviceområdena, säkerheten, planläggningen, kommuninvånarna, byggnadsbeståndets underhåll, städtjänsterna, kosthållstjänsterna, övriga tredje sektorn enligt behov. Delaktiggörandet sker i beredningskedet så att det är möjligt att beakta parternas synpunkter i anbudshandlingarna.

5.2.3 Beslut

- ✓ De slutliga handlingarna i anbudsbegäran delges nämnden för lokaltjänster.
- ✓ Nämnden för lokaltjänster beslutar om utvecklingskedets upphandling.
- ✓ Nämnden för lokaltjänster beslutar om godkännande av skissplanerna (L2) och genomförandeskedets upphandling. Om projektets kostnadsberäkning efter utvecklingskedet överskrider kostnadsberäkningen som har godkänts av kommunfullmäktige, fattas upphandlingsbeslutet som villkorligt. Kommunfullmäktige godkänner kostnadsberäkningen.

5.3 Samverkande projektledningsentreprenad

5.3.1 Beredning

I samverkande projektledningsentreprenader konkurrensutsätts antingen skilt planerarna och entreprenören eller entreprenören och planerarna som en grupp.

Lokaltjänsterna bereder upphandlingen av och upphandlingsdokumenten i enlighet med projektplanen och upphandlingslagen.

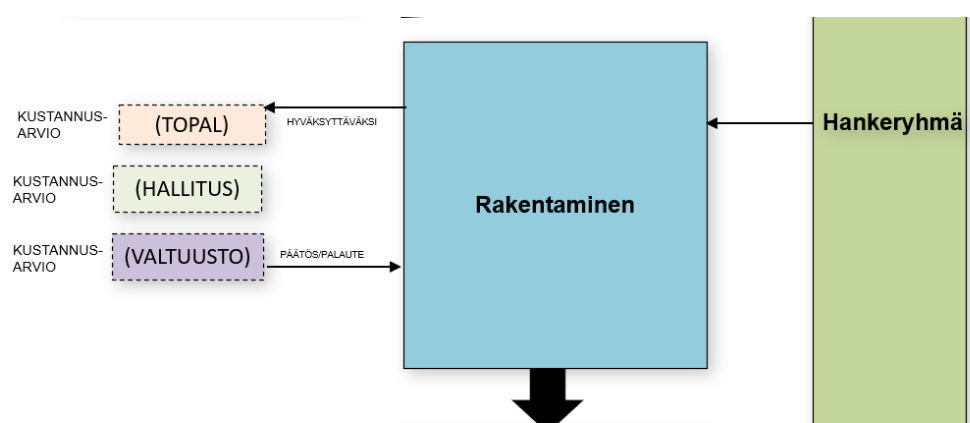
5.3.2 Delaktiggörande

Äldrerådet och handikapprådet, användarserviceområdena, säkerheten, planläggningen, kommuninvånarna, byggnadsbeståndets underhåll, städtjänsterna, kosthållstjänsterna, övriga tredje sektorn enligt behov. Delaktiggörandet sker i beredningsskedet så att det är möjligt att beakta parternas synpunkter i anbudshandlingarna/ planeringsskedet.

5.3.3 Beslut

- ✓ Handlingarna i anbudsbegäran delges nämnden för lokaltjänster.
- ✓ Nämnden för lokaltjänster beslutar om valet av planerare och entreprenör eller gruppen.
- ✓ Nämnden för lokaltjänster godkänner skissplanerna (L2) antingen med ett skilt beslut eller i samband med valet av entreprenör. Om det vinnande entreprenadanbudet överskrider kostnadsberäkningen som har godkänts av kommunfullmäktige, fattas upphandlingsbeslutet som villkorligt. Kommunfullmäktige godkänner kostnadsberäkningen.

6. Byggande



Projektchefen styr byggskedet och projektgruppen följer med hur projektet framskrider samt dess kostnader. Speciell vikt fästs vid systematisk, aktiv och noggrann byggplatsövervakning. Allt som avtalats med byggplatsen dokumenteras i skriftlig form. Representanterna för användaren följer för egen del med hur projektets funktionalitet förverkligas i projektgruppen.

6.1 Kostnader under byggarbetena

Planeringen av projektet fortsätter ofta ännu under byggnadsskedet som planering som kompletterar planerna. Om det under byggarbetena uppstår behov att planera/genomföra ändringar på basis av användarens funktionella behov, lyfter användarens representant fram dessa behov i projektgruppen, och gruppen avgör genomförandet inom ramen för den godkända beräkningen av de totala kostnaderna.

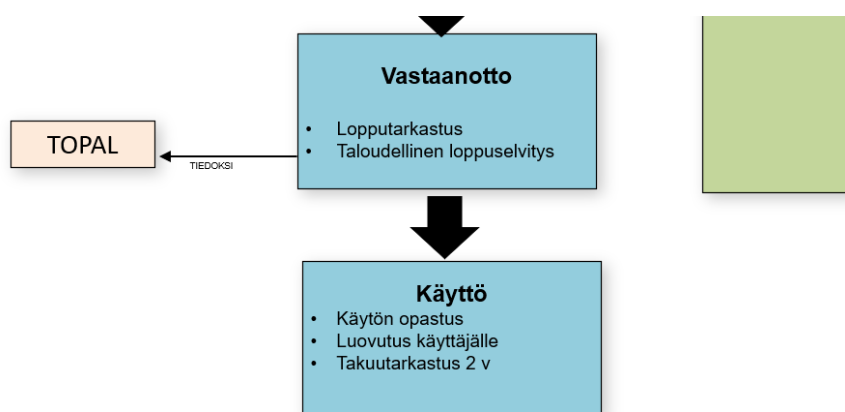
Ändringar i projektets kostnader under byggentreprenaden orsakas i en delad entreprenad av tilläggs- och ändringsarbeten och anknutna planeringsarbeten under entreprenaden i en totalentreprenad (i en projektledningsentreprenad ändringar i målpriset). I en tab-entreprenad avser tilläggs- och ändringsarbeten ändringar i omfattnings- och kvalitetsnivån, vilka beställaren beslutar om. De beräknade totala kostnaderna för projektet, vilka godkänns av kommunfullmäktige i samband med projektplanen, inkluderar en projektreservering, dvs. en reservering för tilläggs- och ändringsarbeten eller ändringar i målpriset under byggarbetena.

Tilläggs- och ändringsarbeten under byggentreprenaden (i en projektledningsentreprenad ändringar i målpriset) behandlas vid arbetsplatsmöten. Projektchefen godkänner entreprenadavtalet och de nödvändiga tilläggs- och ändringsarbeten som baserar sig på allmänna avtalsvillkor (YSE) inom ramen för den godkända totalkostnadsberäkningen. Om tilläggs- och ändringsarbeten fattas tjänsteinnehavarbeslut. Till alliansentreprenadformen hänförs sig inte tilläggs- och ombyggnadsarbetsprocess.

6.1.1 Beslut

- ✓ Om utfallet av byggentreprenadens kostnader rapporteras i samband med delårsöversikterna och bokslutet.
- ✓ Eventuella avvikelser och behov av tilläggsanslag behandlas proaktivt i nämnden för lokaltjänster (och vidare i kommunstyrelsen och kommunfullmäktige).

7. Mottagning och användning



7.1 Beredning

Lokaltjänsterna ansvarar för att låta bygga projektet och motta det. Då byggarbetena är klara ordnas en officiell mottagning av byggnaden och en ekonomisk slututredning. Lokaltjänsterna upprättar en skild ekonomisk slututredning för projektet då utfallet av kostnaderna som allokerats projektet är klart och byggnaden har tagits emot.

Efter att den ekonomiska slututredningen godkänts har alla kostnadsskyldigheter avtalats med entreprenören och beställaren.

Efter den ekonomiska slututredningen aktiveras projektet i kommunens balansräkning, och kostnader kan därefter inte allokeras till projektanslaget.

Lokaltjänsterna ansvarar för överlåtandet av lokalerna till användaren. Till ibruktagningen av projektet hör överlåtelse och handledning till användaren, funktionsmässig och teknisk uppföljning, underhåll, respons och andra åtgärder efter byggandet. Projektchefen organiserar utbildning av underhålls- och användarpersonalen.

För garantiärendena angående objektet svarar projektchefen som också gör en ekonomisk slututredning över projektet och har hand om arkivering av handlingarna samt ärenden som gäller försäkringar och säkerheter.

Lokaltjänsterna tar emot användarnas respons, förrättar första årets mellaninspektion och den egentliga garantiinspektionen och övervakar att entreprenörerna reparerar felen som upptäckts under garantitiden.

Användaren genomför och bekostar den första inredningen.

I livscykelprojekt agerar man i enlighet med serviceavtalet.

7.2 Beslut

- ✓ Projektets ekonomiska slututredning delges nämnden för lokaltjänster.

8. Hantering av projektets kostnader och effekter på den interna hyran

Särskild uppmärksamhet ska fästas vid beräkandet och hanteringen av projektets kostnader. De beräknade totala kostnaderna för projektet, vilka godkänts av kommunfullmäktige, är bindande.

Projektets kostnader beräknas

- i samband med behovsutredningen
- i samband med projektplanen
- under planeringen av genomförandet (traditionella entreprenadformer)
- i entreprenadens konkurrensutsättningsskede (tab- och alliansentreprenader)
- under byggentreprenaden

8.1 Kostnadsberäkningar under planeringen

Projektets första, preliminära kostnadsberäkning görs i samband med behovsutredningen. Projektet framförs i investeringsplanen i kommunens budget efter att behovsutredningen godkänts enligt kostnadsberäkningen i behovsutredningen.

I projektplanen justeras och redovisas kostnadsberäkningen specificerad. I samband med uppgörandet av projektplanen beräknas förutom byggnadskostnaderna också kostnaderna för upphandling av lösöre (den första inredningen) samt eventuella behov av ändringar i personalen och andra verksamhetskostnader och -intäkter på grund av projektet.

I samband med godkännandet av projektplanen fattar kommunfullmäktige beslut om investeringen och godkänner beräkningen av projektets totala kostnader enligt den vid tidpunkten för godkännandet rådande kostnadsnivån. Projektet placeras efter godkännandet av projektplanen i investeringsprogrammet i kommunens budget med kostnadsberäkningen enligt projektplanen, inkl. kostnaderna för den första inredningen.

Med traditionell entreprenadform (delad eller totalentreprenad) preciseras kostnadsberäkningen i samband med planeringen av genomförandet (skissplaner L1 och L2) och de slutliga entreprenadritningarna.

I samverkande entreprenadformer (tab, allians) uppgörs skissplanerna i samband med konkurrensutsättningen av byggentreprenaden. I dessa entreprenadformer sker godkännandet av skissplanerna och entreprenadanbudet samtidigt.

Om kostnadsberäkningen som görs under planeringen överskrider kostnadsberäkningen som slagits fast i samband med projektplanen och indexjusterats till tidpunkten då kostnadsberäkningen upprättats, ska projektet antingen anpassas till den godkända kostnadsberäkningen eller beviljas en förhöjd kostnadsberäkning av kommunfullmäktige.

Ifall åtgärderna med vilka projektet anpassas till den godkända kostnadsberäkningen avviker väsentligt från projektplanen, kan lokaltjänsterna besluta om ändringar i projektgruppens förslag efter att ändringarna förordats i ett utlåtande av användarnämnden.

8.2 Kostnader under byggarbetena

Om utfallet av byggentreprenadens kostnader rapporteras i samband med delårsöversikterna och boksluttet. Eventuella avvikelser och behov av tilläggsanslag behandlas proaktivt i nämnden för lokaltjänster (och vidare i kommunstyrelsen och kommunfullmäktige).

8.3 Projektets inverkan på interna hyror

I projektplanen bedöms projektets ekonomiska konsekvenser som en del av projektets konsekvens på de interna hyrornas belopp.

Kommunens system för interna hyror har godkänts av kommunstyrelsen 23.8.2018 § 115. Den interna hyran omfattar kapitalhyrans andel som är 6 % av byggnadens tekniska värde, och underhållshyrans andel, som baserar sig på förverkligade kostnader för byggnadens underhåll.

8.3.1 Ombyggnadsobjekt

Ombyggnadsinvesteringarna beaktas i byggnadernas tekniska värden, och de påverkar kapitalhyrans belopp.

8.3.2 Nybyggnadsobjekt

Kapitalhyrans storlek är 6 % av byggnadens tekniska värde, som för en ny byggnads del är byggnadens anskaffningspris.

För nybyggda objekts del bedöms underhållshyrans nivå, som preciseras enligt de förverkligade kostnaderna.

8.3.3 Hyresobjekt

Kostnaderna för investeringar i hyresobjekt fastställs som tilläggshyra så att investeringen blir återbetald inom den resterande hyrestiden.