



Projektdirektiv Husbyggnadsprojekt

Kommunfullmäktige 9.12.2024

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

1	Utgångspunkter	4
1.1	Tillämpningsområde	4
1.2	Kommunens servicenätsplan	4
1.3	Ansvarsfördelning och parternas uppgifter	5
1.3.1	Organen	5
1.3.2	Tjänsteinnehavarorganisationen.....	5
1.3.3	Projektets styrgrupp (projektgrupp).....	6
2	Behovsutredning	8
2.1	Beredning.....	8
2.2	Behovsutredningens innehåll.....	9
2.3	Delaktiggörande.....	9
2.4	Beslut.....	9
3	Projektplan	10
3.1	Beredning.....	10
3.2	Val av konsulter.....	11
3.3	Delaktighet.....	11
3.4	Projektplanens innehåll	11
3.5	Beslut.....	13
3.5.1	Styrning av projektplaneringen	13
3.5.2	Godkännande av projektplan	13
3.5.3	Projektplanens finansieringsbeslut.....	13
3.5.4	Avvikande från projektplanen.....	13
4	Planering av genomförandet och byggande	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
4.2.2	Delaktiggörande	15
4.2.3	Beslut.....	15
4.3	Huvudritningar och bygglov	15
4.3.1	Beredning	15
4.3.2	Beslut.....	16
4.4	Konkurrensutsättning av byggentreprenaden.....	16

4.4.1	Beredning	16
4.4.2	Beslut.....	16
5	Planering av genomförandet och byggande, samverkande entreprenadformer	16
5.1	TAB- och livscykelprojekt.....	16
5.1.1	Beredning.....	17
5.1.2	Delaktiggörande	17
5.1.3	Beslut.....	17
5.2	Alliansmodellen	17
5.2.1	Beredning.....	18
5.2.2	Delaktiggörande	18
5.2.3	Beslut.....	18
5.3	Samverkande projektledningsentreprenad.....	18
5.3.1	Beredning.....	18
5.3.2	Delaktiggörande	18
5.3.3	Beslut.....	19
6	Byggande	19
6.1	19
6.2	19
6.2.1	Kostnader under byggarbetena.....	19
6.2.2	Beslut.....	20
6.3	20
7	Mottagning och användning	20
7.1	Beredning.....	20
7.2	Beslut.....	21
8	Hantering av projektets kostnader och effekter på den interna hyran	21
8.1	Kostnadsberäkningar under planeringen.....	21
8.2	Kostnader under byggarbetena	22
8.3	Projektets inverkan på interna hyror.....	22
8.3.1	Totalrenoveringsobjekt.....	23
8.3.2	Nybyggnadsobjekt.....	23
8.3.3	Hysesobjekt	23

1 UTGÅNGSPUNKTER

1.1 Tillämpningsområde

Projektdirektivet definierar berednings- och beslutsprocessen för Kyrksläatts 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 reparationsprojekten bedömer man på basis av resultaten av konditionsundersökningar och servicenätsplanen före genomförandet om reparationen är ändamålsenlig.

Utöver detta projektdirektiv iaktas gällande upphandlingsanvisningar och -lagar samt övriga gällande direktiv i kommunen.

1.2 Kommunens servicenätsplan

Husbyggnadsinvesteringarna baseras på kommunens servicenätsplan samt på kommunens budget och på investeringsplanen för ekonomiplaneåren och investeringsprogrammet för byggnader.

I servicenätsplaneringen bedöms kvaliteten och servicekapaciteten beträffande kommunens servicelokaler, förändringarna med anledning av kommunens tillväxt på de regionala servicebehoven och effekterna av de regionala tillväxtscenarierna på servicelokalernas utvecklingsbehov. I planeringen beaktas markanvändningsscenarierna, skicket på det nuvarande byggnadsbeståndet och kommande totalrenoveringar samt framtida ändringar i verksamheten. I servicenätsplanen beskrivs placeringen av verksamhetsställena och hur de utvecklas i framtiden.

Servicenätsplanen styr planeringen av kommunens investeringar och fungerar som utgångspunkt också i planeringen och schemalaggningen av underhåll och totalrenovering av gamla byggnader.

Byggnadsprojekten som ingår i servicenätsplanen samt de totalrenoveringar av byggnader som servicenätet fordrar schemaläggs mer detaljerat i investeringsprogrammet. Beslut om kommunens investeringsprogram fattas årligen i samband med kommunens budget. I budgeten ingår kommunens femåriga investeringsplan, som baserar sig på servicenätsplanen och omfattar de förutspådda investeringarna för nybyggnader som behövs för utvidgningen av servicenätet samt byggnadernas stora totalrenoveringsprojekt.

Byggnadsprojekt bereds, och projektvisa beslut fattas om dem i enlighet med detta projektdirektiv.

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 utarbetandet av en projektplan. Kommunstyrelsen godkänner för sin del projektplanerna och beslutar om förslagen till kommunfullmäktige.

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.

Användarsektorns nämnd definierar utrymmesbehoven för användarens verksamhet och godkänner för sin del behovsutredningen och förelägger den vidare kommunstyrelsen för godkännande. Användarsektorns nämnd ger ett utlåtande om projektplanen och ansvarar för planer och uppgifter som gäller användarens verksamhet.

Organens uppgift är utöver beslut som gäller processen att fatta beslut om värderingar och riktlinjer samt övervakning av förverkligande av kommunens viljetillstånd.

1.3.2 Tjänsteinnehavarorganisationen

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

Sektorn och serviceenheten som svarar för byggandet av kommunens verksamhetslokaler (nedan i denna handling "lokaltjänsterna") har i uppgift att fungera som byggherre; att bevaka beställarens intressen, förverkliga projektets funktionalitet och ekonomi samt tidsram. Lokaltjänsterna svarar för beredning, planering och genomförande av byggnadsprojekten och verkar som sakkunnig beträffande byggandet, byggnadernas skick, tekniska lösningar och byggandets kostnader. I byggnadsprojektet deltar vid behov även andra tjänsteinnehavare inom sektorn som sakkunniga.

Användarsektorns representanters uppgift är att fastställa användarens verksamhetsbehov 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 och första inredning av byggnaderna.



För myndighetsverksamheten svarar behövliga myndigheter, så som kommunens byggnads- och miljötillsyn och räddnings- och miljöhälsomyndigheterna.

1.3.3 Projektets styrgrupp (projektgrupp)

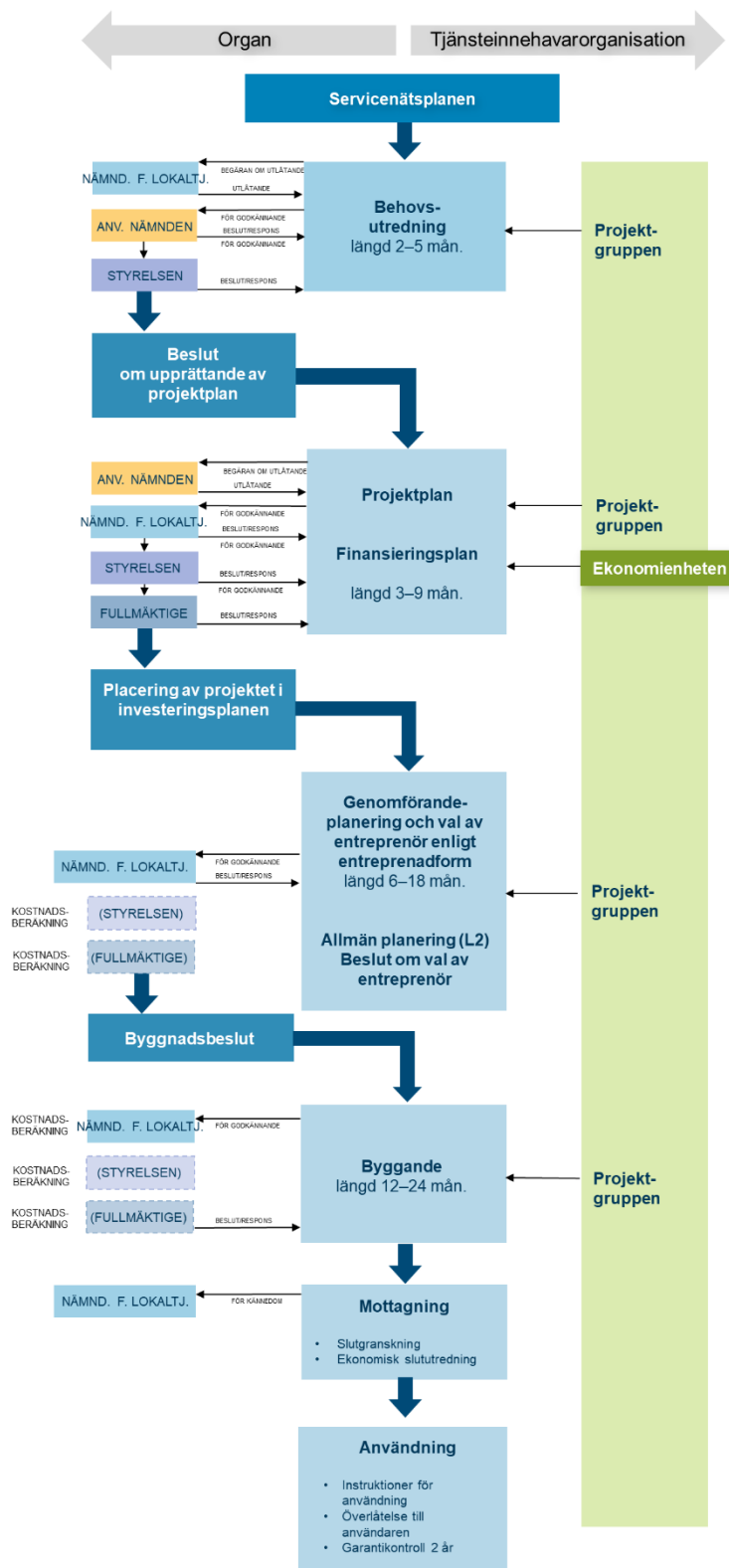
Projektets styrgrupp har i uppgift att fungera som samarbetsgrupp som styr beredningen och fattar beslut om de föreslagna målen som gäller omfattning och kvalitet. Projektets styrgrupp är verksam under hela projektet.

Projektets styrgrupp består av:

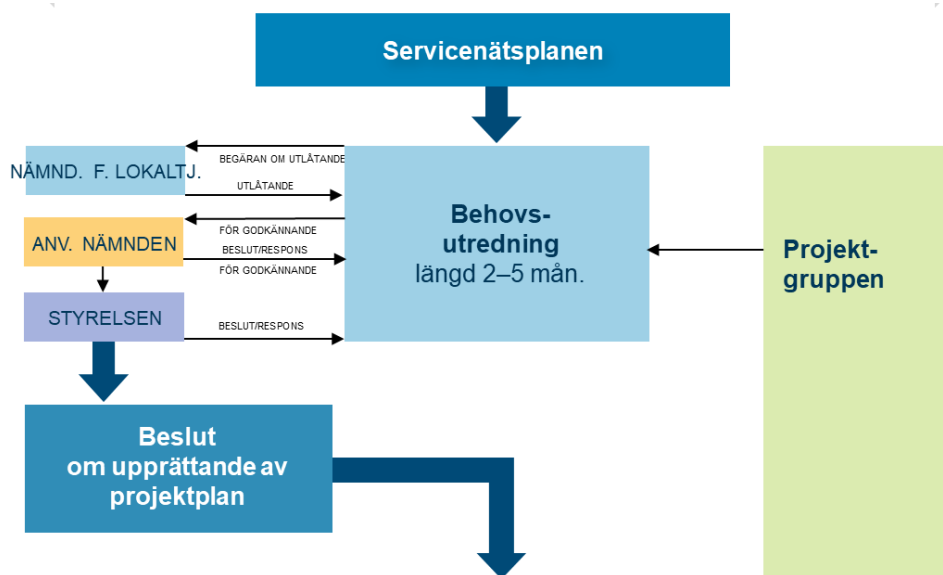
- Direktörerna för servicegruppen (direktören för kommunens lokaltjänster och direktören för användarservicegruppen). Ordförande är direktören för kommunens lokaltjänster eller en person som hen har utsett.
- Projektchefen och de övriga behövliga tjänsteinnehavarna som ansvarar för lokaltjänsternas investeringsprojekt vilka lokaldirektören utser till styrgruppen
- Tjänsteinnehavarna som ansvarar för investeringsprojektet inom användarsektorns användarserviceområde vilka sektordirektören utser till styrgruppen
- Sektordirektörerna har rätt att delta.



Huvudskedena och processen i ett husbyggnadsprojekt



2 BEHOVSUTREDNING



2.1 Beredning

Utgångspunkt för behovsutredningen är den av kommunfullmäktige godkända servicenätsplanen och kommunens långsiktiga investeringsplan. Behovsutredningen formar en allmän bild av projektet och inkluderar utarbetandet av en preliminär kostnadsberäkning för projektet.

Avsikten med behovsutredningen är att beskriva behovet av utrymmesprojektet. 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 användarsektorn. Investeringsbehovet som baserar sig på fastighetens livscykel fastställs av lokaltjänsterna.

Behovsutredningen utarbetas i samarbete med lokaltjänsterna och användarsektorn.

Projektets första, preliminära kostnadsberäkning görs i samband med behovsutredningen. Avsikten med kostnadsberäkningen är att redogöra för projektets kostnadsnivå så realistiskt som möjligt på basis av den utgångsinformation som finns. Projektet framförs i investeringsplanen i kommunens budget efter att behovsutredningen godkänts enligt kostnadsberäkningen i behovsutredningen.

I kommunens årliga budget och nämndernas dispositionsplaner fastställs behovsutredningarna som ska inledas. I kommunens budget reserveras för nämnderna de behövliga anslagen för uppgörande av behovsutredningarna som görs under budgetåret.

2.2 Behovsutredningens innehåll

Behovsutredningens översiktliga innehåll:

Definiering av behovet:

- Servicenätsplan
- Dimensionerat användarantal
- Lokalernas effektivitet och kapacitet
- Lokalbehov

Beskrivning av verksamheten:

- Huvudanvändningsändamål
- Tilläggsanvändning
- Kvälls- och veckoslutsanvändning
- Gemensam användning

Nuvarande lokaler:

- Omfattning
- Omformbarhet
- Skick och reparerbarhet

Översiktlig beskrivning av eventuella lösningsalternativ

- Totalrenovering
- Utvidgning
- Nybyggnad
- Hyrning

Behovsutredningsprocess:

- Tidigare beslut
- Operativt arbete
- Fortsatta åtgärder

2.3 Delaktiggörande

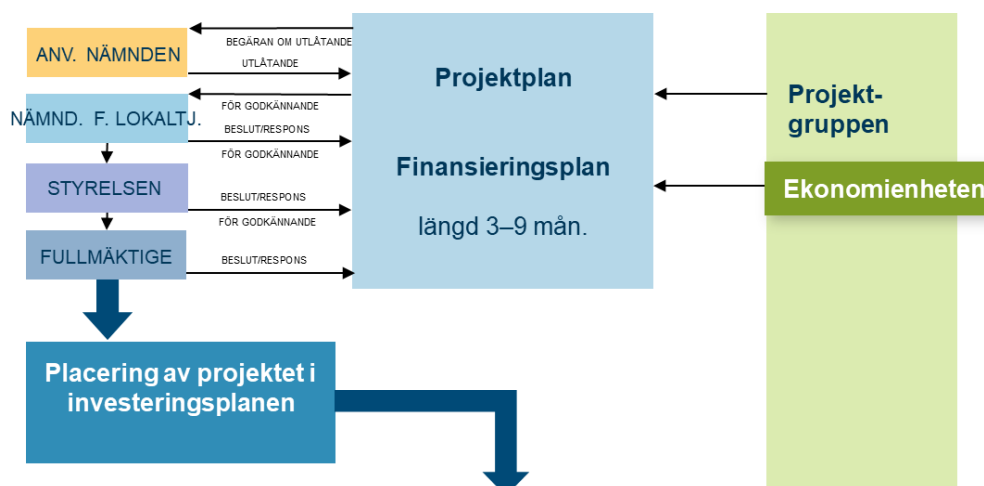
Under utarbetandet av behovsutredningen hör man påverkansorganen på ett ändamålsenligt sätt (ungdomsfullmäktige, äldrerådet och rådet för personer med funktionsnedsättning) för att få deras syn på t.ex. projektets lokalers användbarhet ur påverkansorganens perspektiv.

2.4 Beslut

- Nämnden för lokaltjänster ger utlåtande om behovsutredningen.
- Användarnämnden godkänner behovsutredningen och förelägger den kommunstyrelsen för godkännande.
- Om behovsutredningen endast gäller ett investeringsbehov som baserar sig på fastighetens livscykel, yttrar sig användarnämnden om behovsutredningen och

- nämnden för lokaltjänster godkänner behovsutredningen för sin del och lägger fram den för kommunstyrelsen för godkännande.
- Kommunstyrelsen godkänner behovsutredningen och beslutar om inledande av projektplaneringen.
- I samband med behovsutredningen kan man tillsammans ordna en remissdebatt eller aftonskola om målen för behovsutredningen.
- Nämnden för lokaltjänster eller användarsektorns nämnd kan föreslå kommunstyrelsen att en behovsutredning inleds, och kommunstyrelsen beslutar om det ifall 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. Projektets styrningsgrupp styr utarbetandet av projektplanen.

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.

Projektplanens slutresultat är den kommande byggnadens rumsprogram, beskrivning av funktionaliteten, målprisberäkning, projektets entreprenadform (inkluderar jämförelse av

genomförandets entreprenadformer), tekniska kvalitetskrav, projektets preliminära tidsram (och eventuella preliminära referensplaner).

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

Projektets målpris beräknas utgående från rumsprogrammet, referensplaner som eventuellt utarbetats på basis av det, 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. Beslutet om val av konsult görs på basis av uppdragets omfattning i enlighet med kommunens upphandlingsbefogenheter som tjänsteinnehavarbeslut eller av nämnden för användarsektorn.

3.3 Delaktighet

I samband med projektplanen planerar man delaktiggörandet av användarna och andra intressentgrupper i projektets olika skeden. Delaktiga i projektplaneringen kan utöver lokalernas kommande användare vara kommunens olika verksamheter, så som ekonomienheten, arbetarskyddet, planläggningen, städ- och kosthållstjänsterna. I projektplaneringen engageras också påverkansorganen (ungdomsfullmäktige, rådet för personer med funktionsnedsättning och äldrerådet) och vid behov kommuninvånarna, slutanvändarna och olika intressentgrupper på ett sätt som lämpar sig för projektets särdrag.

Målet är att byggnaderna till sitt huvudanvändningsändamål lämpar sig även för mångsidig kommuninvånaranvändning.

3.4 Projektplanens innehåll

Innehållet i projektplanen i allmänna drag:

Projektets basuppgifter

Byggplats

- basuppgifter
- ägarförhållanden

- detaljplan och trafikarrangemang
- grundundersökning och eventuella övriga undersökningar

Rumsprogram, projektets omfattning

- grunder för rumsprogrammet
- dimensioneringsgrunder
- möjligheter till sambruk
- rumsprogram och eftersträvad omfattning

Tekniska lösningar

- eftersträvide omständigheter
- mål gällande miljö och livscykel (uppvärmningsform, målnivå för energiförbrukningen)
- betydande tekniska lösningar

Preliminära kostnadsutredningar

- kostnader för byggnadsprojektet
- kostnader för inledning av verksamheten (första inredning, förnödenheter, utrustning, annat)
- eventuella statsbidrag

Inverkningar på driftsekonomin

- driftskostnader och intern hyra för fastigheten
- användarens driftsekonomikostnader

Jämförelse av genomförandeform

- kostnadsmål
- tidtabellsmål
- kvalitetsmål

Jämförelse med nuläget

- Beskrivning av ändringen
- Allmän jämförelse av egenskaper
- Ekonomisk jämförelse
- För- och nackdelar

Eventuella andra utredningar

- Upphandlingsplan för första inredningen

Preliminär projekttidtabell

Lösningarna med ersättande lokaler under byggandet

Projektplaneringsprocess

- tidigare beslut
- operativt arbete
- fortsatta åtgärder



3.5 Beslut

3.5.1 Styrning av projektplaneringen

- I början av projektplaneringen behandlas vid behov målen i projektplanen i diskussionen om anvisningar som förts i nämnden för lokaltjänster.
- Framskridandet av projektplanen rapporteras till nämnden för lokaltjänster, och nämnden ger vid behov anvisningar för utarbetandet av projektplanen.

3.5.2 Godkännande av projektplan

- Användarnämnden /-nämnderna ger nämnden för lokaltjänster sitt utlåtande om projektplanen.
- 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 Projektplanens 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.

3.5.4 Avvikande från projektplanen

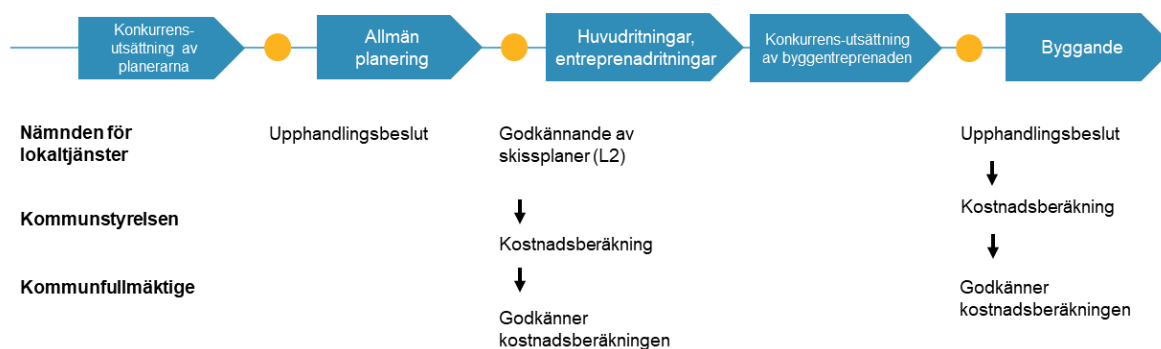
Ifall det efter godkännandet av projektplanen uppstår behov av att avvika från innehållet i projektplanen, kan ändringarna göras som tjänsteinnehavararbete, om de inte påverkar projektplaneringens indexerade kostnadsberäkning.

Ifall ändringarna inverkar på den indexerade kostnadsberäkningen enligt projektplanen kan nämnden för lokaltjänster godkänna ändringarna vars kostnader är högst 200 000 euro.

Ifall kostnaderna för ändringsbehovet överskrider 200 000 euro jämfört med den ursprungliga indexerade kostnadsberäkningen enligt projektplanen, godkänns ändringarna i enlighet med processen för godkännande av projektplanen.

Projektets styrgrupp kan av grundad anledning föreslå att projektets genomförandeform (entreprenadform) byts ut. Beslut om detta fattas av kommunfullmäktige.

4 PLANERING AV GENOMFÖRANDET OCH BYGGANDE



4.1 Konkurrensutsättning av planerarna

Man väljer planerarna för husbyggnadsprojektet (konsulter) som i vanliga fall är arkitekt (huvudprojekterare), konstruktions-, hustekniks- och övriga behövliga planerare.

4.1.1 Beredning

Lokaltjänsterna 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 beslutet om den planerade upphandlingen av valet av planerare.

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

4.2.1 Beredning

Huvudprojekteraren 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. Projektets styrgrupp styr upprättandet av förslagsritningarna (L1).

I detta skede av projektet upprättar arkitekten (huvudprojekteraren) en serie av skissritningar (L2) och andra behövliga dokument till utgångspunkt 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 kostnadsnivåerna vid beräkningstidpunkten och den beräknade byggtiden.

Lokaltjänsterna styr utarbetandet av de allmänna planerna (L2), övriga planer och kostnadsberäkningen.

Lokaltjänsterna begär vid behov utlåtanden av representanter eller nämnden för användarsektorn, olika tillsynsmyndigheter och intressebevakningsorganisationer, såsom hälsoövervakningen, arbetarskyddet och påverkansorganen.

4.2.2 Delaktiggörande

De behövliga instanserna engageras i planeringen. Dessa instanser kan t.ex. vara myndigheter, lokalernas kommande användare, arbetarskyddet, planläggningen, städ- och kosthållstjänsterna och påverkansorganen (ungdomsfullmäktige, rådet för personer med funktionsnedsättning, äldrerådet), tredje sektorn enligt behov och användarsektorernas nämnder.

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. Utgångspunkten för huvudritningarna är planerna som hör till det allmänna planeringsskedet (L2) vilka kompletteras med i byggbestämmelsesamlingen och av byggnadstillsynen bestämda ytterligare uppgifter och kompletterande handlingar.

4.3.2 Beslut

Byggnads- och miljönämnden beslutar om bygglov.

4.4 Konkurrensutsättning av byggentreprenaden

4.4.1 Beredning

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

Lokaltjänsterna styr upprättandet av entreprenadritningarna för konkurrensutsättning av entreprenören. Lokaltjänsterna bereder 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.

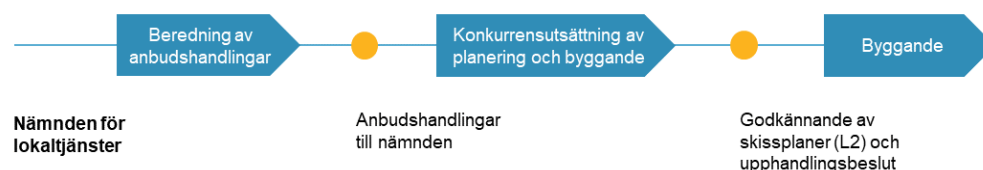
4.4.2 Beslut

- 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 livscykelprojekt

Planering av genomförandet och byggande med TAB- och livscykelentreprenadz



5.1.1 Beredning

I TAB-projekt konkurreras ut samtidigt planering och genomförande, i livscykelprojekt även byggnadens underhåll. Lokaltjänsterna bereder i samarbete med användaren anbudshandlingarna i enlighet med projektplanen och upphandlingslagen.

5.1.2 Delaktiggörande

Delaktiggörandet sker i beredningsskedet så att det är möjligt att beakta parternas synpunkter i anbudshandlingarna. De behövliga instanserna delaktiggörs, t.ex. myndigheter, lokalernas kommande användare, arbetarskyddet, planläggningen, städ- och kosthållstjänsterna och andra instanser enligt behovet.

5.1.3 Beslut

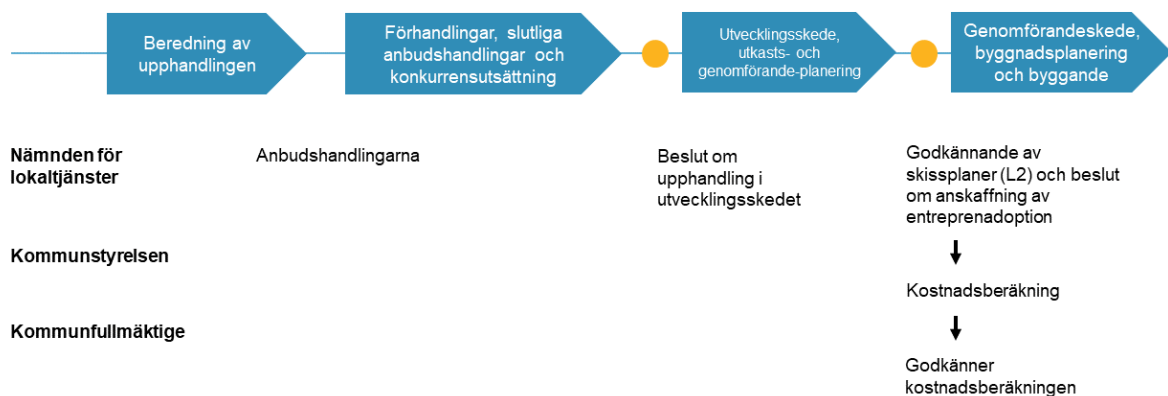
De centrala handlingarna i anbudsbegäran delges nämnden för lokaltjänster.

Nämnden för lokaltjänster beslutar om valet av entreprenörens serviceproducent 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 Alliansmodellen

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 konkurreras ut partnerna för alliansentreprenadens utvecklingskedde. Efter utvecklingskedet fattas beslut om upphandlingen av genomförandeskedet.

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

5.2.2 Delaktiggörande

Delaktiggörandet sker i beredningskedet så att det är möjligt att beakta parternas synpunkter i anbudshandlingarna. De behövliga instanserna delaktiggörs, t.ex. myndigheter, lokalernas kommande användare, arbetarskyddet, planläggningen, städ- och kosthållstjänsterna och andra instanser enligt behovet.

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 konkurreras ut antingen planerarna och entreprenören skilt eller entreprenören och planerarna som en grupp.

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

5.3.2 Delaktiggörande

Delaktiggörandet sker i beredningskedet så att det är möjligt att beakta parternas synpunkter i anbudshandlingarna/ planeringskedet. De behövliga instanserna delaktiggörs, t.ex. myndigheter, lokalernas kommande användare, arbetarskyddet, planläggningen, städ- och kosthållstjänsterna och andra instanser enligt behovet.

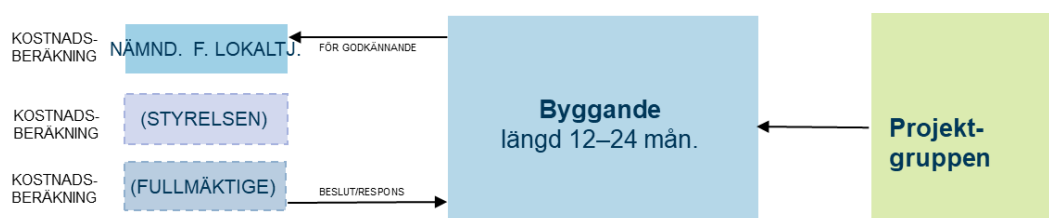


5.3.3 Beslut

- 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

6.1



6.2

En person från lokaltjänsterna leder byggnadsprojektet. Speciell vikt fästs vid systematisk, aktiv och noggrann byggplatsövervakning. Allt som avtalats med byggplatsen dokumenteras i skriftlig form. Representanterna för användaren styr för egen del hur projektets funktionalitet förverkligas i planeringsgruppen.

6.2.1 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 planeringsgruppen, och gruppen avgör genomförandet inom ramen för den godkända beräkningen av de totala kostnaderna.

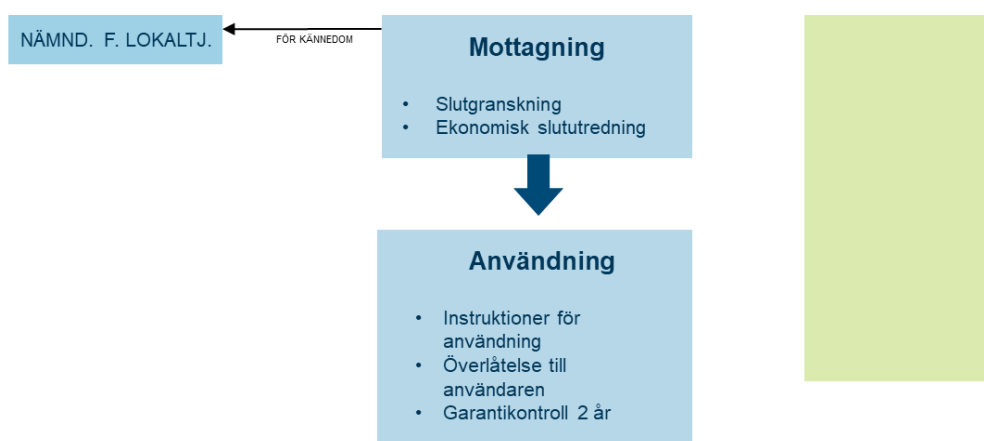
Ändringar i projektets kostnader under byggentreprenaden orsakas i en delad entreprenad av tillägg- och ändringsarbeten och anknutna planeringsarbeten under entreprenaden i en totalentreprenad (i en projektledningsentreprenad ändringar i målpriset). I TAB- eller livscykelprojekt innebär tillägg- eller ombyggnadsarbeten ändringar i omfattnings- och kvalitetsnivån som beställaren beslutar om eller t.ex. oförutsedda förhållanden på byggplatsen.

De beräknade totala kostnaderna för projektet, vilka godkänts av kommunfullmäktige i samband med projektplanen, inkluderar en projektreservering, dvs. en reservering för eventuella avvikelser under byggarbetena.

Tilläggs- och ändringsarbeten under byggentreprenaden (i en projektledningsentreprenad ändringar i målpriset) behandlas vid arbetsplatsmöten. Projektchefen godkänner entreprenadavtalet och de behövliga tilläggs- och ändringsarbeten som baserar sig på byggbranschens allmänna avtalsvillkor (YSE) inom ramen för den godkända totalkostnadsberäkningen. Ifall det finns risk för att projektets totala kostnader överskrider under byggnadsentreprenaden, behandlas det behövliga tilläggsanslaget i nämnden för lokaltjänster (och vidare i kommunstyrelsen och kommunfullmäktige) på ett förutseende sätt.

6.2.2 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 byggnadsarbetena blivit klara ordnas en mottagningssyn för byggnaden.

Den ekonomiska slututredningen hålls efter mottagningssynen då alla kostnader som allokerats projektet är klara. Efter att den ekonomiska slutredningen godkänts har alla kostnadsskyldigheter, så som entreprenörens slutredovisning och beställarens fordringar, avtalats med entreprenören och beställaren. Efter den ekonomiska slututredningen

informerar ekonomienheten som aktiverar 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.

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 inom ramen för ett skilt anslag.

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 korrigerade med byggnadskostnadsindexet.

Projektets kostnader bedöms och uppföljs:

- preliminär bedömning med referensobjektsförfarande i samband med behovsutredningen
- som kostnadsberäkning som baserar sig på rumsprogrammet i samband med projektplanen
- under planeringen av genomförandet (traditionella entreprenadformer)
- i entreprenadens konkurrensutsättningsskede (TAB-, livscykel- och alliansentreprenader)
- kostnadsuppföljning under byggentreprenaden

8.1 Kostnadsberäkningar under planeringen

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

I samband med projektplanen uppgörs en kostnadsberäkning på basis av rumsprogrammet och eventuella andra mål. I samband med uppgörandet av projektplanen beräknas förutom byggnadskostnaderna också kostnaderna för upphandling av lösöre (första inredning) samt

eventuella behov av ändringar i personalen och andra verksamhetskostnader och -intäkter på grund av projektet.

I samband med projektplanen uppgörs en kostnadsberäkning på basis av rumsprogrammet. Målpriset justeras utgående från rumsprogrammet och eventuella andra mål med beaktande av kostnadsnivån för stunden. I samband med uppgörandet av projektplanen beräknas förutom byggnadskostnaderna också kostnaderna för upphandling av lösöre (första inredning) 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 den projektplansenliga kostnadsberäkningen som justeras årligen enligt byggnadskostnadsindexet. I samband med projektplanen bedömer man också kostnaderna för den första inredningen.

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

I samverkande entreprenadformer (TAB, livscykel, 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 nämnden för lokaltjänster besluta om ändringar i projektets styrgrupps 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 bokslutet. 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 inverkan på de interna hyornas 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 Totalrenoveringsobjekt

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

8.3.2 Nybyggnadsobjekt

Kapitalhyrans storlek fastställs enligt kommunens interna verksamhetsmodell (år 2024 6 % av det tekniska värdet, vilket för nybyggnadens 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 definieras som tilläggshyra så att investeringen blir återbetald inom den resterande hyrestiden.

