



20.11.2023

Asia/6

§ 688

Tilahankkeiden käsittelyohjeet

HEL 2023-003475 T 00 01 00

Päätös

Kaupunginhallitus päätti panna asian pöydälle.

Käsittely

Asian aikana kuultavina olivat investointipäällikkö Ville Vastamäki ja yksikön päällikkö Jarmo Raveala. Asiantuntijat poistuivat kuulemisensa jälkeen kokouksesta.

Kaupunginhallitus päätti yksimielisesti panna asian pöydälle Mia Haglundin ehdotuksesta.

Esittelijä

va. kansliapäällikkö
Tuula Saxholm

Lisätiedot

Suvi Rämö, kaupunginsihteeri, puhelin: 09 310 32174
suvi.ramo(a)hel.fi
Ville Vastamäki, investointipäällikkö, puhelin: 310 25902
ville.vastamaki(a)hel.fi

Liitteet

1 Tilahankkeiden käsittelyohjeet

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Päätösehdotus

Kaupunginhallitus hyväksyy päivitetyt tilahankkeiden käsittelyohjeet liitteen 1 mukaisesti voimaan 1.1.2024 lukien.

Samalla kaupunginhallitus kumoaa 14.12.2015, 1208 § hyväksytyt tilahankkeiden käsittelyohjeet.

Esittelijän perustelut

Taustaa

Kaupunginhallitus on 14.12.2015, 1208 § hyväksynyt päivitetyt tilahankkeiden käsittelyohjeet.



Nyt päätettävänä olevien tilahankkeiden käsittelyohjeiden päivityksen taustalla ovat vuoden 2017 toimialauudistuksen jälkeen syntyneet ja kaupunginhallituksen 22.6.2020, 400 § hyväksymän toimitilastrategian yhteydessä tunnistetut muutostarpeet kaupungin tilakantaan liittyvässä toiminnassa. Ohjeiden päivittäminen vastaa osaltaan toimitilastrategian toimeenpano-suunnitelman tavoitteisiin.

Osana toimitilastrategian toimeenpanoa on valmisteltu myös kaupungin tilojen ja rakennusten omistajapoliittiset linjaukset, jotka esitellään kaupunginhallitukselle osana samaa ohjauskokonaisuutta omana asia-
naan.

Tilahankkeiden käsittelyohjeiden tarkoitus ja sisältö

Helsingin kaupungin tilahankkeiden valmistelua ohjataan kaupunginhallituksen hyväksymillä tilahankkeiden käsittelyohjeilla. Ohjeet koskevat kaikkia kaupungin talonrakentamisen investointihankkeita (uudisrakennus-, laajennus-, muutos-, korjaus- ja perusparannushankkeita sekä korvaavia uudishankkeita), vuokra- ja osaketilahankkeita sekä tilapäisten rakennusten toteuttamista. Ohjeet koskevat myös kaupungin kiinteistöyhtiöiden muita kuin asuntohankkeita sekä niitä ulkopuolisia kumppanuus-, erityisrahoitus- tms. hankkeita, joissa kaupunki on mukana.

Liikelaitosten ja tytäryhteisöjen rakennushankkeissa ohjeita käytetään soveltuvin osin siten, että investoinnit saadaan vastaavalla tavalla päätöksenteon kohteeksi. Lisäksi tytäryhteisöjen hankkeiden päätöksenteossa tulee noudattaa kaupungin konserniohjetta sekä konsernijaoston ohjeita.

Tilahankkeiden käsittelyohjeissa kuvataan kaupungin tilaverkon arviointia ja ohjausta, toimialojen toiminnallisten tarpeiden määrittämistä, tarpeelliseksi todettujen tilahankkeiden hanke- ja kustannusohjausta sekä tilahankkeiden käsittelyä osana kaupungin investointiohjelman sekä käyttötalouden suunnittelua. Ohjeessa kuvataan ohjauksen ja päätöksenteon periaatteet sekä eri toimijoiden vastuusuhteet tilahankkeisiin liittyen Helsingin kaupungin organisaatiossa.

Tilakustannusten kohdistamisen eli sisäisen vuokran määrittämisen periaatteet on kuvattu tilahankkeiden käsittelyohjeiden liitteenä olevassa sisäisen vuokran käsikirjassa.

Päivitettyjen tilahankkeiden käsittelyohjeiden keskeiset muutokset

Uudet tilahankkeiden käsittelyohjeet poikkeavat edellisistä ohjeista merkittävästi. Keskeisin sisällöllinen muutos on se, että aiemmin tilahankkeiden käsittelyohjeisiin sisältyneet sisäisen vuokranmäärityksen



periaatteet on eriytetty nyt päätettävänä olevista käsittelyohjeista omaksi kokonaisuudekseen toimitilastrategian ja sen toimeenpanosuunnitelman mukaisesti. Kaupunginhallitus hyväksyi 3.10.2022, 677 § kaupungin toimitilojen sisäisessä vuokrauksessa noudatettavat pääomavuokrien määrittämisen periaatteet käyttöönottaviksi 1.1.2023 alkaen.

Tilahankkeiden käsittelyohjeiden liitteeksi on lisätty sisäisen vuokran käsikirja, jonka laatimisen tarve tunnistettiin aikaisemmin em. sisäisen pääomavuokramallin valmistelutyön yhteydessä. Sisäisen vuokran käsikirjaan on koottu kaupunkiyhteiset sisäisen vuokrauksen periaatteet.

Päivitetyillä tilahankkeiden käsittelyohjeilla pyritään mahdollistamaan aiempaa paremmin eri toteutusmuotojen hyödyntäminen monipuolisesti kaupungin toiminnan kannalta välttämättömien tilojen hankinnassa. Toimitilastrategian valmistelun yhteydessä todettiin, että kaikki kaupungin aikaisemmin noudattamat prosessit eivät tue kustannustehokkaiden tilahankkeiden toteuttamista parhaalla mahdollisella tavalla. Tätä ongelmaa on pyritty ratkaisemaan ottamalla käyttöön uusia toteutusmalleja ja kehittämällä tilahankkeiden valmisteluprosessia. Uusien toteutusmallien edellyttämät toimintatavat on otettu huomioon päivitetyissä tilahankkeiden käsittelyohjeissa.

Uudistetussa ohjeissa on niin ikään otettu paremmin huomioon, miten ja missä kohtaa prosessia hankkeista on tarkoituksenmukaista päättää. Lisäksi on kiinnitetty huomiota valmisteluprosessin kustannustehokkuutta parantaviin toimintatapoihin, kuten hankkeiden läpimenoajan lyhentämiseen ja tilaprosessin sujuvuuden edistämiseen sekä riskienhallintaan.

Ohjeiden hyväksymisestä seuraava keskeinen muutos on kaksivaiheisen päätöksentekomenettelyn käyttöönotto poikkeuksellisissa tilahankkeissa. Jatkossa kaupunginvaltuusto hyväksyy poikkeuksellisten hankkeiden alustavat hankesuunnitelmat riippumatta niiden kustannusarviosta. Tällöin valtuusto päättää ensin hankkeen tarpeellisuudesta sekä riippuen hankkeen luonteesta siitä, missä vaiheessa päätoteuttaja ja muut olennaiset osapuolet integroidaan hankkeeseen. Toisessa vaiheessa kaupunginvaltuusto hyväksyy em. hankkeiden tarkennetut hankesuunnitelmat. Tällöin valtuusto päättää hankkeen toiminnallisesta ja teknisestä sisällöstä, sitoutuvasta rahasta, kuten tavoitebudjetista tai muusta yhdessä toteuttajan kanssa sovitusta tavoitehinnasta sekä sopimusriskeistä, käyttötalousvaikutuksista, elinkaarikustannuksista, aika-
taulusta sekä siitä, millä ehdoilla toteutus voidaan käynnistää.

Poikkeuksellisesta hankkeesta voi olla kysymys esimerkiksi silloin, kun:



- hankesuunnitelman hyväksymistä edeltävät suunnitteluvaiheen kustannukset on arvioitu erittäin korkeiksi,
- hankkeen kustannuslaskentaan liittyy suuria epävarmuuksia sen poikkeuksellisuuden vuoksi,
- hankkeeseen liittyy merkittäviä segregatiopoliittisia tai kulttuurihistoriallisia arvoja, vaikka tiloilla ei olisi kaupungin toimitilastrategiassa edellytetyllä tavalla käyttöä lakisääteisten palveluiden tuottamiseen tarvittavina rakennuksina, jotka muodostavat palveluverkon pitkäaikaisen rungon,
- hankesuunnitelman kokonaisarvon perusteella toimivalta hyväksyä hankesuunnitelma on kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaostolla (myöhemmin "Ryja"), mutta hankkeen neliökohtaiset rakentamiskustannukset ovat päätöstasoon nähden erittäin korkeat, tai silloin kun
- hanke on sen kustannusarviosta riippumatta periaatteellisesti merkittävä. Hankkeesta eikuitenkaan tee periaatteellisesti merkittävää se, että hanke on mittavan julkisen keskustelun kohteena.

Tarkoituksena on, että tilahankkeiden hankeohjausryhmässä arvioidaan, mitä hankkeita esitetään poikkeukselliseksi hankkeiksi, joissa sovelletaan kaksivaiheista päätöksentekoa.

Toinen ohjeiden hyväksymisestä seuraava keskeinen muutos on, että jatkossa päätetään hankesuunnitelman hyväksymisen yhteydessä enimmäishinnasta tai enimmäishinta-arviosta. Hankkeelle valittu toteutus- ja urakkamuoto määrittävät siis hankesuunnitelman hyväksymistä koskevan päätösesityksen sisällön. Jatkossa hankkeet, joille asetetaan enimmäishinta hankepäätöksessä, toteutetaan kiinteähintaisina tai jaettuina urakoina, joissa urakkamuodon ja hankeriskien edellyttämien varusten tulee sisältyä enimmäishintaan. Muissa hankkeissa päätetään enimmäishinta-arvioista.

Lopuksi

Tilahankkeiden käsittelyohjeiden valmistelutyöstä ovat vastanneet kaupunginkanslia ja kaupunkiympäristön toimiala. Valmistelussa on tehty yhteistyötä muiden toimialojen tilapalvelujen kanssa. Työn ohjausryhmänä on toiminut tilahankkeiden hankeohjausryhmä.

Tilahankkeiden käsittelyohjeiden hyväksyminen edellyttää hallintosäännön muuttamista hankesuunnitelmien hyväksymistä koskevan toimivallan osalta, hankesuunnitelman hyväksymistä koskevan toimivallan tarveselvitystä koskevan vaatimuksen osalta sekä vuokrahankkeiden päätöksentekomenettelyn osalta. Esitys hallintosäännön muuttamiseksi käsitellään omana asianaan.

Esittelijä



20.11.2023

Asia/6

va. kansliapäällikkö
Tuula Saxholm

Lisätiedot

Suvi Rämö, kaupunginsihteeri, puhelin: 09 310 32174
suvi.ramo(a)hel.fi
Ville Vastamäki, investointipäällikkö, puhelin: 310 25902
ville.vastamaki(a)hel.fi

Liitteet

1 Tilahankkeiden käsittelyohjeet

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Tiedoksi

Toimialat