



# Ohjeet rakennushankkeita varten yksikön johtajalle **2.8.2018**

# Johdanto

Tämän oppaan tarkoitus on antaa kokonaiskuva rakennushankkeiden läpiviennistä yksikön johtajan näkökulmasta. Oppaassa on kuvattu rakennushankkeen suunnittelu- ja toteutusprosessi eri vaiheineen. Tavoitteena on selkeyttää yksikön johtajan roolia ja tehtäviä prosessien eri vaiheissa.

Palvelutiloja voidaan järjestää eri tavoin. Kaupunki voi esim. rakentaa omia tiloja tai vuokrata niitä ulkopuolisilta tahoilta. Jos kaupunki rakentaa uusia tai peruskorjaa olemassa olevia omia tiloja, on sillä yleensä käytössään kaksi erilaista toteutustapaa: kaupungin investointiohjelman erillisinvestointihankkeet ja Tilakeskuksen peruskorjausohjelmien hankkeet.

Erillisinvestointihankkeet ovat yleensä isompia uudisrakennus- tai peruskorjaushankkeita. Niiden toteutuksesta päättää kaupunginhallitus ja rahoituksesta kaupunginvaltuusto.

Tilakeskuksen peruskorjausohjelman hankkeet ovat yleensä vähän pienempiä peruskorjauksia. Niiden toteutuksesta päättää Liikelaitosten johtokunta. Viime vuosina on myös osa peruskorjausohjelman hankkeista ollut isoja ja niitä on vaiheistettu usealle eri vuodelle. Viime vuosina peruskorjausohjelman puitteissa on voitu toteuttaa myös ns. korvaavaa uudisrakentamista, jos ko. peruskorjauksen mielekkyys on kyseenalaistunut. Aikaisemmin korvaavakin uudisrakentaminen oli mahdollista vain erillisinvestointihankkeena.

Käyttäjän kannalta toteutusprosessit ovat monelta osin samantapaisia mutta myös eroja löytyy. Tilakeskuksen peruskorjausohjelman hankkeiden suunnittelu- ja toteutusaikataulu on yleensä kokonaisuutena lyhyempi johtuen mm. yksinkertaisemmasta päätöksentekoprosessista. Erillisinvestointihankkeiden valmistelu ja suunnittelu on puolestaan laajempaa ja kokonaisvaltaisempaa ja sivistys- ja kulttuuripalveluille tulevat erilaiset järjestelyt ja kustannusvaikutukset yleensä paremmin arvioitavissa ja huomioitavissa.



**Hankeselvitys**  
5–6 kk  
**Tarveselvitys**

**Rakennus-**  
**suunnittelu**  
10–12 kk

**Rakentaminen**  
12–24 kk

**Käyttöönotto**

## Hankeselvitysvaihe

Hankeselvityksessä selvitetään mitä, mihin ja miten tehdään ja mitä se maksaa. Hankeselvitysryhmässä on edustajat konsernihallinnosta, käyttäjähallintokunnasta (esim. sivistys- ja kulttuuripalvelut) ja Tilakeskuksesta. Lisäksi työryhmä voi käyttää erilaisia asiantuntijoita (esim. työsuojeluvaltuutettu, yksityiset konsultit). Puheenjohtajana toimii konsernihallinnon erityisasiantuntija ja sihteerinä sivistys- ja kulttuuripalvelujen suunnittelija. Työryhmä kokoontuu noin 2-4 viikon välein ja lisäksi pidetään tarpeen mukaan erillispalaveria pienemmillä kokoonpanoilla.

Kun kyseessä on varhaiskasvatus-, perusopetus- tai nuorisopalvelut, on sivistys- ja kulttuuripalvelujen aluepäälliköllä hankeselvityksessä tärkeä ja keskeinen rooli: keskeiset palveluverkolliset ja toiminnalliset linjat suhteessa taloudelliseen kokonaisvastuuseen.

Jos suunnitteilla on ihan uusi palveluyksikkö, jota ei ole vielä olemassa ja jolla ei ole vielä henkilökuntaa tai johtajaa, harkitaan tulevan yksikön edustus tapauskohtaisesti. On mahdollista, että aluepäällikkö hoitaa myös tämän roolin tai sitten hankeselvitystyöhön valitaan vapaaehtoinen ns. suunnittelurehtori. Lisäksi on mahdollista, että suunnittelurehtorin tueksi valitaan vapaaehtoinen pedagoginen (tai toiminnallinen) työryhmä ja monitoimitalotapauksissa lisäksi vielä moniammatillinen työryhmä.

Jos suunnitteilla on olemassa olevan yksikön peruskorjaus, laajennus tai lisätila, edustaa ko. yksikköä sen johtaja. Hän muodostaa **pedagogisen työryhmän** ja monitoimitalotapauksissa **moniammatillisen työryhmän** omasta henkilökunnastaan.

### Yksikön johtajan ja aluepäällikön tehtäviä hankeselvitysvaiheessa:

- yksikön toiminnallinen perusmitoitus (mitoitussopilasmäärä ja -henkilökuntamäärä) ja -sisältö (esim. alakoulu, jossa kaksi erityisopetuksen alueellista pienryhmää)
- em. pohjalta, opetussuunnitelmiin ja käytännön lukujärjestystekniikkaan pohjautuen eri oppiaineiden viikkotuntilaskelmat (esim. LI: 48 h/vko)
- tilaohjelman eri tilavarausten lukumäärät ja tilatarpeet.
- mahdollisten viitesuunnitelmien toiminnalliset ratkaisut.
- palveluverkkolinjausten huomioiminen (kts. liite 1)
- päiväkodeissa hankeselvityksessä pohditaan mm. lapsimääriä ja ryhmien jakautumista (pienien ja isojen ryhmien määrät) sekä esim. mahdollista jatkuvan aukiolon tarvetta.
- toiminnallinen/pedagoginen suunnitelma
- peruskorjaushankkeissa väliaikais- ja väistötalajärjestelyt (ateriapalvelut, kuljetukset yms.)

Sisäilmaongelmatapauksissa toimii oma erillinen sisäilmatyöryhmänsä rinnakkaisesti ja yhteisvaikutuksessa mutta omana erillisenä prosessinaan. **Väistöilaratkaisuissa** auttaa tarvittaessa tilakeskus ja Sikun suunnittelijat.

**Budjetointi** voi tulla ajankohtaiseksi erityisesti väistöratkaisujen, mutta mahdollisesti myös irtaimisto- ja av-hankintojen osalta jo tässä vaiheessa yhteistyössä sivistys- ja kulttuuripalvelujen suunnittelijoiden ja talousyksikön kanssa niin että tarvittavat määrärahat tulevat otetuksi huomioon ko. vuosien talousarvioihin ja käyttösuunnitelmiin.



## Pedagoginen ja toiminnallinen suunnitelma

Kaikissa kohteissa laaditaan pedagoginen tai toiminnallinen suunnitelma aluepäällikön ohjauksessa. Yksikön muodostaa pedagogisen työryhmän joka laatii pedagogisen suunnitelman ja mahdollinen moniammatillinen työryhmä moniammatillisen toimintasuunnitelman. Aluepäällikkö voi halutessaan nimetä hankkeelle pedagogisen tutorin. Niissä selostetaan toiminnalliset tavoitteet siten, että ne osataan ottaa huomioon ja mahdollistaa hankkeen jatkosuunnittelussa (esim. miten rakennuksessa liikutaan, miten siellä opitaan/opetetaan, miten lapset ja aikuiset toimivat yhdessä ja erikseen, minkälaisia ryhmäkokonaisuuksia muodostetaan, mitkä toiminnot kuuluvat toistensa yhteyteen jne.)

## Pedagogisen/toiminnallisen suunnitelman sisältö:

- toiminnan yhteiset arvot
- toimintakulttuurin ja sen kehittämisen kuvaus
- näkemys opettajuudesta ja aikuisuudesta oppivassa yhteisössä
- pedagogisten ratkaisujen ja monialaisen yhteistyön päälinjat
- oppimistilojen väliset yhteydet ja tilasijoittelun pääperiaatteet
- toiminnallisuuden ja osallisuuden kuvaus
- työpäivän rakenteen kuvaus
- oppimista tukevat digitaaliset ja esitystekniset periaatteet

## Osallistaminen

Pedagogiseen suunnitelmaan liitetään osallistamissuunnitelma joka sisältää sekä sisäisen että ulkoisen osallistamisen hankkeen eri vaiheissa aina käyttöönottoon asti. Henkilökunnan osallistaminen toteutetaan tapauskohtaisesti soveltaen siten, että työryhmälle jää työrauha. Vanhempien osallistaminen toteutetaan tapauskohtaisesti soveltaen esim. tiedottamalla tekeillä olevasta hankeselvityksestä vanhempainneuvostossa ja vanhempainillassa. Oulu on lapsiystävällinen kunta. Lapsiystävällinen kunta -toimintamalli on käytössä kaikilla kaupungin palvelualueilla ja hallinnossa.

## Tilakeskuksen peruskorjaushankkeiden tarveselvitysvaihe

Tilakeskuksen peruskorjausohjelman hankkeet eroavat edellä kuvatusta siten että, Tilakeskus tekee peruskorjausohjelmien hankkeistaan omat tarveselvityksensä yhteistyössä käyttäjän kanssa. Tarveselvityksessä kartoitetaan peruskorjauksen korjaustarpeet ja otetaan huomioon käyttäjän tilamuutos- tai toiminnalliset muutostarpeet. Tarveselvitysvaiheessa tulee huomioida peruskorjauksen vaikutukset ympäröivään palveluverkkoon.

# Rakennussuunnitteluvaihe

Rakennussuunnitteluvaiheessa Tilakeskus ottaa hankkeen vetovastuun. Joissakin nykyisissä rakentamisen toteutustavoissa urakoitsija ottaa vetovastuun myös rakennussuunnittelusta Tilakeskuksen toimiessa tilaajana. Rakennussuunnitteluryhmä kokoontuu noin 3-4 viikon välein. Lisäksi pidetään erillispalavereja tarpeen mukaan pienemmillä kokoonpanoilla.

**Aluepäällikön** rooli kohdentuu rakennussuunnitteluvaiheessa varhaisen luonnossuunnittelun keskeisten perusratkaisujen linjauksiin ja mahdollisiin valintoihin eri vaihtoehtoisten ratkaisumallien välillä.

Jos suunnitteilla on ihan uusi palveluyksikkö, jota ei ole vielä olemassa ja jolla ei ole vielä henkilökuntaa eikä valittua johtajaa, valitaan rakennussuunnitteluvaiheeseen vapaaehtoinen suunnittelurehtori tai -päiväkodinjohtaja, joka voi olla sama kuin hankeselvitysvaiheessa.

Jos suunnitteilla on olemassa olevan palveluyksikön peruskorjaus, laajennus tai lisätila, edustaa ko. yksikköä sen johtaja. Hän muodostaa pedagogisen työryhmän ja monitoimitalotapauksissa moniammatillisen työryhmän omasta henkilökunnastaan. Em. voivat olla samat kuin hankeselvitysvaiheessa.

Rakennussuunnittelu- ja rakentamisprosessi on intensiivistä ja yksikön johtajan kannattaakin valita itselleen työpari, joka toimii tarvittaessa sijaisena prosessissa. Rakennussuunnittelun edetessä avustavien muiden asiantuntijoiden määrä kasvaa, esim. sivistys- ja kulttuuripalvelujen suunnittelijat avustavat hankinnoissa, tila- ja av-suunnittelussa ja teknisen työn opetustilojen vastaava henkilö ko. tilojen suunnittelussa.

Rakennussuunnitteluvaiheessa yksikön johtajan tarvitaan erityisesti:

- *toiminnallisten tarpeiden huomiointi tilaratkaisuissa ja erilaisissa teknisissä ratkaisuissa ja yksityiskohdissa sekä sisä- että ulkotiloja koskien*
- *varsinaisen tilasuunnittelun lisäksi jatkuu yhteisen toimintakulttuurin suunnittelu.*

Rakennussuunnitteluvaiheessa on hyvä käyttää rakennussuunnitelmia Sikun turvallisuusjohtamisen tiimissä turvallisuusasioiden huomioimiseksi.



## Budjetointi, av-suunnittelu ja irtaimiston suunnittelu

Budjetoinnissa tulee huolehtia yhteistyössä sivistys- ja kulttuuripalvelujen talousyksikön kanssa siitä että tarvittavat määrärahat (väistötilajärjestelyt, irtaimisto- ja av-hankinnat) tulevat otetuksi huomioon ko. vuosien talousarvioihin ja käyttösuunnitelmiin. Arvioissa auttavat sivistys- ja kulttuuripalvelujen suunnittelijat.

Rakennussuunnitteluvaiheessa hankkeeseen kilpailutetaan ja kiinnitetään **av-suunnittelija**. Sikun suunnittelijat huolehtivat, että av-tarpeet kartoitetaan, av-suunnittelu tehdään ja tilataan ajallaan. Näin vältetään viivästyksiltä ja kaikki suunnittelualat saadaan sopimaan yhteen. Av-laitteiden tarvekartoitus ja -suunnittelu tehdään yhteistyössä yksikön johtajan, sikun suunnittelijan ja kohteeseen valitun av-suunnittelijan kanssa. Suunnittelukustannukset ja laskennalliset av-laitekustannukset sisältyvät hankkeen irtaimistobudjettiin. Päiväkodeissa av-suunnittelu järjestyy yleensä sähkösuunnittelijan avulla päiväkodin tarpeiden mukaisesti.

Irtokalustesuunnittelu voidaan aloittaa rakennussuunnittelun aikana. Suunnittelun voi tehdä yksikkö itse tai suunnitteluun voidaan palkata sisustussuunnittelija. Yleensä suunnittelun ehtii tehdä rakentamisvaiheen aikana.

## Rakentamisvaihe

Rakentamisvaiheessa vetovastuu siirtyy urakoitsijalle, jonka tilaajana toimii Tilakeskus. Joissakin nykyisissä rakentamisen toteutusmuodoissa vetovastuu on siirtynyt urakoitsijalle jo rakennussuunnitteluvaiheessa. Työmaakokouksia pidetään noin 3-4 viikon välein ja niissä on hyvä olla mukana, koska ratkaistavaksi tulee erilaisia käytännön asioita ja yksityiskohtia, joilla voi olla vaikutuksia myös käyttäjään ja/tai joissa tarvitaan käyttäjän asiantuntemusta. Viimeistään tässä vaiheessa yksikön johtajalla on hyvä olla työpari, jotta ainakin toinen pääsisi osallistumaan kokouksiin. Myös Sikun suunnittelijat ovat rehtorin/päiväkodin johtajan apuna rakentamisvaiheessa.

Suunnittelu jatkuu osin myös rakentamisvaiheessa tarkentavilla suunnitelmilla, esim. irtokalustesuunnitelulla. Joissakin nykyisissä rakentamisen toteutusmuodoissa rakennussuunnittelun ja rakentamisen välinen raja on joustava; jotain osa-aluetta voidaan jo rakentaa samaan aikaan kun seuraavia vasta suunnitellaan. Tällöin rehtorilla on samaan aikaan sekä suunnittelu- että rakennusvaiheen rooleja.

Uudiskohteissa tulee ajankohtaiseksi uuden henkilöstön rekrytointi sekä uusien tilojen käyttöönoton ja niissä toimimisen suunnittelu yhdessä henkilökunnan kanssa. Rekrytoinneista sovitaan yhdessä aluepäällikön kanssa. Peruskorjauskohteissa jatkuvat väistötila- ja mahdolliset sisäilmajärjestelyt. Ajankohtaiseksi tulee takaisinmuuton ja korjattujen tilojen käyttöönoton suunnittelu sekä niissä toimimisen ja toimintakulttuurin suunnittelu yhdessä henkilökunnan kanssa.



## Hankinnat

Rakentamisen aikana hankinnat, niiden kilpailuttaminen, toimittajan valinta, toimitukset ja asennukset (irtaimisto, av) tulevat keskeisiksi yksikköä työllistäviksi asioiksi. Näissä avustavat sivistys- ja kulttuuripalvelujen suunnittelijat. Suunnittelijat kilpailuttavat isot hankinnat.

Hankintojen aikatauluttaminen ja budjetissa pysyminen vaatii ennakosuunnittelua ja tiivistä yhteistyötä suunnittelutyöryhmän kanssa.

Kilpailuttaminen tehdään Oulun kaupungin puitesopimustoimittajien kesken, mutta koko yksikön hankinnat ja tarvikelistaukset, esim. uudiskohteissa, vaatii yksikön johtajan tueksi työtiimejä (esim. irtokalustetiimi). Erikoisluokkien tarvikkeet ja varusteet, ruokasalin astiat, kirjat ja askarteluvälineet, kaikki tulee hankkia myönnetyn irtaimistomäärärahan puitteissa, josta yksikön johtaja huolehtii. Näihin on olemassa jo tehtyjä valmiita listoja, ja aiemmissa rakennushankkeissa toimineet yksikön johtajat auttavat tässä.



## Väistöratkaisut

Peruskorjauksen alkaessa muutetaan yleensä koko koulun ja peruskorjattavan osan irtokalusteet Sikun varastoon. Kalusteet tulee merkitä hyvin ja muuttoliike pakkaa tavarat kuormalavoille hyllytystä varten. Muutossa ja muuton suunnittelussa auttaa Sikun varastovastaava. Peruskorjauksen valmistuessa yleensä hankitaan uusia kalusteita ja käytetään osittain myös vanhoja, mutta tässä vaiheessa pitäisi myös huolehtia siitä, että käyttämättä jääneitä vanhoja kalusteita ei voi jättää varastoon. Ylimääräiset kalusteet pitää joko tarjota eteenpäin muihin yksiköihin tai huolehtia ne kierrätykseen. Varasto on vain välisäilytyspaikka kalusteille peruskorjauksen ajalle.

Väistötilat tulee luovuttaa siinä kunnossa kuin ne on vastaanotettu. Ylimääräisiä ja vanhoja kalusteita ei tule jättää väistötiloihin, jos siitä ei ole erikseen sovittu. Lisäksi väistötiloissa tulee huolehtia loppusiivouksesta.

## Käyttöönottoaihe

Mahdollinen muutto ja toiminnan käynnistäminen uusissa ja/tai korjatuissa tiloissa.

Varauduttava aluksi asioiden todennäköiseen keskeneräisyyteen. Osa irtaimistotoimituksista ja -asennuksista voi olla myöhässä tai virheellisiä. Osa rakentamisen viimeistelytöistä voi olla vielä kesken ja esim. ilmanvaihto ja lämmitys voivat vaatia säätämistä.

Takuuajan virhe- ja puuteilmoitusten keräämisen, edelleen toimitusten ja korjaustoimien suorittamisen koordinointi yhteistyössä Tilakeskuksen ja urakoitsijan kanssa.

Toiminnan ja kiinteistön ylläpidon normaalistuminen ja vuosien varrella eteen tulevien asioiden hoitaminen ja muutoksiin vastaaminen hoitaminen yhteistyössä henkilökunnan ja Tilakeskuksen kanssa.

Käyttöönottoon liittyy erilaisia tarkastuksia (esim. Oulun seudun ympäristötoimen käyttöönottotarkastus) joissa yksikönjohtaja on mukana.

## Hyödyllisiä linkkejä:

### **Cloudia sopimushallinta (sopimustoimittajat):**

<https://uusiakkuna.oulunkaupunki.fi/tyokalut-ja-kayttoohjeet/Sivut/Cloudia-sopimushallinta.aspx>

### **Hankintakäsikirja:**

<https://uusiakkuna.oulunkaupunki.fi/Henkilostolle/matkustaminen/Documents/HANKINTAKÄSIKIRJA.pdf>

### **Hankintojen rajapintaliite:**

<http://tilakeskus.ouka.fi/assets/site/files/ohjeet/projektiohjeisto/Rajapintaliite01012018.pdf>

### **Päiväkodin perustamisohjeet (Oulun seudun ympäristötoimi):**

<https://www.ouka.fi/documents/64417/210760/Lasten+p%C3%A4iv%C3%A4hoitilojen+perustamisohje+versio+5.doc/37c3ee35-618c-4200-8467-e400eb436ea7>

### **Oppilaitoksen perustamisohjeet (Oulun seudun ympäristötoimi):**

<https://www.ouka.fi/documents/64417/210760/Koulun+perustamisohje+versio+3.doc/9589330a-c74e-4e94-92ea-1f1243524da7>

### **Lapsiystävällinen kunta**

<https://www.ouka.fi/oulu/oulu-tietoa/lapsiystavallinen-kunta>



## Liite 1. Kaupunginvaltuuston 18.6.2018 palveluverkkolinjaukset

- *Sivistys- ja kulttuuripalveluissa syntyy yhteisöllisiä oppimis- ja elämyskeskuksia: Alueellista toimintamallia vahvistetaan tiiviillä yhteistyöllä hyvinvointipalveluiden kanssa. Palveluita kootaan ehyiksi palvelukokonaisuuksiksi palvelukeskittymittäin ja mahdollisuuksien mukaan samoihin tiloihin, jolloin vahvistetaan eri palvelujen keskinäistä yhteistyötä ja voidaan paremmin vastata asukkaiden monialaisiin palvelutarpeisiin.*
- *Tilojen käyttöastetta tehostetaan, ja kuntalaiselle tarjottavia aukioloaikoja laajennetaan. Palvelukeskittymiin luodaan kuntalaisten olohuoneita, jotka ovat asukkaiden käytössä virka-ajoista riippumatta. Toiminta muotoutuu alueen asukkaiden tarpeista. Kaupungin rooli on toimia erityisesti mahdollistajana avaten tilat kansalaisten ja kolmannen sektorin käyttöön.*
- *Palveluja kehitetään monialaisen yhteistyön sekä yksityisten palvelutuottajien ja järjestöjen yhteistyönä. Sähköisiä ja liikkuvia palveluja kehittämällä monipuolistetaan ja kevennetään palvelurakennetta sekä madalletaan palvelujen käyttämiskynnystä.*
- *Oulun kaupungin merkitystä koulu- ja opiskelukaupunkina vahvistetaan. Oulu on hyvinvoinnin ja hyvinvointioppimisen edelläkävijä. Ehyt kasvun ja opinpolku rakennetaan jokaiselle perheelle ja lapselle.*

- *Varhaiskasvatuspalvelut järjestetään yhtenäinen varhaiskasvatuspolku- ajatusta noudattaen. Palveluverkkoa tiivistetään ottaen huomioon lainsäädännön muutokset, väestöennusteet, kaavoitussuunnitelmat ja muut tarvittavat alueellisesti vaikuttavat tekijät.*

*Perusopetuksen palvelut tuotetaan siten, että oppilailla on tunnistettava, joustava opinpolku 1-9. luokilla ja alueet sitoutuvat yhtenäiseen perusopetukseen. Perusopetuksen palveluverkkoa tiivistetään palvelukeskittymittäin ottaen huomioon väestö- ja oppilasennusteet, kaavoitus-suunnitelmat ja muut tarvittavat alueellisesti vaikuttavat tekijät.*

- *Palvelukeskittymän kaikki päiväkot- ja kouluyksiköt (kapasiteetti ja vuosiluokat) tarkastellaan aina siinä tilanteessa, kun alueen jossakin yksikössä syntyy peruskorjaus- tai laajennustarve. Tavoitteena on, että alueellisesti tarkasteltuna oppilaskohtainen neliömäärä laskee. Tilojen suunnittelua ohjaa ensisijaisesti oppilaan oppiminen, hyvinvointi ja tilojen monikäyttöisyys.*

## *Yhteystiedot*

Suunnittelija **Johanna Leipälä**

📱 050 571 2972

✉ [johanna.leipala@ouka.fi](mailto:johanna.leipala@ouka.fi)

Suunnittelija **Rami Tuominen**

📱 044 703 9038

✉ [rami.tuominen@ouka.fi](mailto:rami.tuominen@ouka.fi)

Suunnittelija **Kimmo Kääriäinen**

📱 0447035386

✉ [kimmo.kaariainen@ouka.fi](mailto:kimmo.kaariainen@ouka.fi)