

Rakentamisen valvonta ja tekninen tarkastus

MÄÄRÄYKSET JA OHJEET 2006

Ympäristöministeriön päätöksen mukaisesti säädetään 5 päivänä helmikuuta 1999 annetun maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) 13 §:n nojalla rakentamisessa sovellettavaksi seuraavat määräykset ja ohjeet rakentamisen valvonnasta ja teknisestä tarkastuksesta.

Tämä asetus tulee voimaan 1 päivänä syyskuuta 2006 ja sillä korvataan ympäristöministeriön 28 päivänä helmikuuta 2000 antamat määräykset ja ohjeet rakennustyön valvonnasta niihin 15 päivänä joulukuuta 2005 tehtyine lisäyksineen sekä ympäristöministeriön 18 päivänä joulukuuta 1989 antamat määräykset kvv-työnjohtajasta.

Määräys kohdassa 10.6 koskee sellaisia asuinhuoneistoja ja –rakennuksia, joille on myönnetty rakennuslupa 1.1.2006 tai sen jälkeen.

Vaativia työnjohtotehtäviä koskeva iv-työnjohtotehtävän kelpoisuusvaatimus tulee voimaan 1.1.2009. Siirtymäkauden aikana iv-työnjohtotehtävissä voi toimia henkilö, jolla ei ole asetuksessa edellytetyä ammatillista koulutusta, mikäli hän on vähintään kuuden vuoden ajan toiminut menestyksellisesti vaativuudeltaan vastaavissa iv-työnjohtotehtävissä.

Helsingissä 28 päivänä helmikuuta 2006

Ympäristöministeri

Jan-Erik Enestam

Rakennusneuvos

Heikki Aho

Sisällys

- | | | | |
|-----|--|------|---|
| 1 | MÄÄRÄYSTEN TAVOITE JA TARKOITUS | 6 | ALOITUSKOKOUS |
| 2 | SOVELTAMISALA, POIKKEAMINEN JA HALLINTOPAKKO | 6.1 | Kokouksen järjestämisen tarve |
| 2.1 | Määräysten soveltaminen | 6.2 | Aloituskokouksen vaikutus rakentamisessa |
| 2.2 | Poikkeamisvalta | 6.3 | Kokouksen järjestämistapa |
| 2.3 | Hallintopakon käyttäminen | 7 | RAKENNUSTYÖN TARKASTUSASIAKIRJA |
| 3 | RAKENNUSTYÖN VALVONNAN PERIAATE | 7.1 | Tarkastusasiakirjan pitäminen |
| 3.1 | Huolehtimisvelvollisuus rakentamisessa | 7.2 | Tarkastusten varmentaminen |
| 3.2 | Erytymenettely | 7.3 | Tarkastusasiakirjan yhteenveto ja sen arkistointi |
| 3.3 | Rakennustuotteiden tarkastaminen | 8 | LAADUNVARMISTUSSELVITYS |
| 3.4 | Rakentamisen viranomaisvalvonta | 9 | RAKENNUSTYÖN AIKAISET KATSELMUKSET |
| 3.5 | Työnaikaiset poikkeamiset suunnitelmasta | 9.1 | Rakennuksen paikka ja korkeusasema |
| 4 | VASTAAVA TYÖNJOHTAJA JA ERITYISALAN TYÖNJOHTAJAT | 9.2 | Työnaikaiset katselmusvaiheet |
| 4.1 | Työnjohtajan tarve, kelpoisuus ja hyväksyminen | 9.3 | Katselmusten merkitys rakentamisessa |
| 4.2 | Kiinteistöjen vesi- ja viemäri-laitteistojen sekä ilmastointilaitteistojen rakentamisesta vastaavat työnjohtajat | 10 | RAKENNUKSEN KÄYTTÖÖNOTTO JA LOPPUKATSELMUS |
| 4.3 | Muiden erityisalojen vastuulliset työnjohtajat | 11 | RAKENNUTTAJAVALVONTA JA MUU YKSITYINEN TARKASTUS |
| 4.4 | Työnjohtajan tehtävät ja vastuu | 11.1 | Rakennuttajavalvonta |
| 5 | RAKENNUSTYÖN ALOITTAMINEN | 11.2 | Asiantuntijatarkastus |
| 5.1 | Aloittamisen edellytykset | 11.3 | Ulkopuolinen tarkastus |
| 5.2 | Aloittamisilmoitus | 12 | TYÖMAAJÄRJESTELYT JA TOIMET RAKENNUSTYÖN AIKANA |
| 5.3 | Rakentamista valmistelevat toimet | 13 | RAKENNUSTYÖN VALVONTAAN LIITTYVIÄ SÄÄNNÖKSIÄ |
| 5.4 | Pohjarakentaminen ja varotoimet rakentamisessa | | |

MERKKIEN SELITYS

Määräykset, jotka on painettu vasemmalle palstalle tällä isolla kirjaskoolla, ovat velvoittavia.

Ohjeet, jotka ovat oikealla palstalla pienellä kirjaskoolla, sisältävät hyväksyttäviä ratkaisuja.

Selostukset, jotka ovat oikealla palstalla kursivoituna, antavat lisätietoja sekä sisältävät viittauksia säädöksiin, määräyksiin ja ohjeisiin.

MÄÄRÄYSTEN TAVOITE JA TARKOITUS

Maankäyttö- ja rakennuslaki 1 §

Tämän lain tavoitteena on järjestää alueiden käyttö ja rakentaminen niin, että siinä luodaan edellytykset hyvälle elinympäristölle sekä edistetään ekologisesti, taloudellisesti, sosiaalisesti ja kulttuurisesti kestävää kehitystä.

Tavoitteena on myös turvata jokaisen osallistumismahdollisuus asioiden valmisteluun, suunnittelun laatu ja vuorovaikutteisuus, asiantunteumuksen monipuolisuus sekä avoin tiedottaminen käsiteltävinä olevissa asioissa.

Maankäyttö- ja rakennuslaki 12 §

Rakentamisen ohjauksen tavoitteena on edistää:

- 1) hyvän ja käyttäjien tarpeita palvelevan, terveellisen, turvallisen ja viihtyisän sekä sosiaalisesti toimivan ja esteettisesti tasapainoisen elinympäristön aikaansaamista;
- 2) rakentamista, joka perustuu elinkaariominaisuuksiltaan kestäviin ja taloudellisiin, sosiaalisesti ja ekologisesti toimiviin sekä kulttuuriarvoja luoviin ja säilyttäviin ratkaisuihin; sekä
- 3) rakennetun ympäristön ja rakennuskannan suunnitelmallista ja jatkuvaa hoitoa ja kunnossapitoa.

Maankäyttö- ja rakennuslaki 21 § 1 momentti ja 2 momentti (1. virke)

Rakennusvalvonnan viranomaistehtävistä huolehtii kunnan määräämä lautakunta tai muu monijäseninen toimielin, jona ei kuitenkaan voi toimia kunnanhallitus.

Rakentamisen neuvontaa ja valvontaa varten kunnassa tulee olla rakennustarkastaja.

Selostus

Rakentamisen yleinen ohjaus perustuu lain, asetuksen ja rakentamismääräysten tasoihin säännöksiin. Laissa ja asetuksessa ovat rakentamista koskevat vaatimukset, joiden tarkoitus on varmistaa rakentamiselta edellytetty vähimmäistaso. Näitä koskevat tarkemmat määräykset ovat Suomen rakentamismääräyskokoelmassa.

Rakentamisen laatu varmistetaan korostamalla rakennushankkeessa mukana olevien vastuita, käyttämällä hyväksi rakennusalan kehittämiä laatu-, turvallisuus- ja ympäristöjärjestelmiä, edellyttämällä rakentamisen eri tehtävissä vaadittavaa kelpoisuuden osoittamista sekä rakentamiseen kohdistuvalla ja hyvää laatua tukevalla valvonnalla.

Rakennustyön viranomaisvalvonnassa kiinnitetään erityistä huomiota ohjaus- ja neuvontatyöhön sekä rakennustyön tekniseen tarkastukseen, johon kuuluvat erityissuunnitelmat ja työn suorituksen valvonta. Viranomaisvalvonta painottuu ammattirakentajan ja kertarakentajan kohdalla eri tavalla, mikä voidaan ottaa huomioon näitä määräyksiä sovellettaessa.

2.1 Määräysten soveltaminen

Maankäyttö- ja rakennuslaki 149 § 2 momentti

Rakennustyön viranomaisvalvonta alkaa luvanvaraisen rakennustyön aloittamisesta ja päättyy loppukatselmukseen. Valvonta kohdistuu viranomaisen päättämässä työvaiheissa ja laajuudessa rakentamisen lopputuloksen kannalta merkittäviin seikkoihin.

Selostus

Rakennuksen sähköasennukset sekä niiden suunnittelu ja työnsäjohto eivät kuulu maankäyttö- ja rakennuslain soveltamisalaan. Niistä on voimassa, mitä erikseen säädetään. Myös rakennuksen hissi-, öljylämmitys- ja sammutuslaitteiston sekä paloilmotittimien asentamisesta ja tarkastamisesta on voimassa, mitä erikseen säädetään.

2.1.1 Määräys

Nämä määräykset koskevat luvanvaraisen tai viranomaishyväksyntää muutoin edellyttävän rakennustyön lisäksi myös rakentamista valmistelevaa, viranomaisvalvontaa edellyttävää toimenpidettä.

Kaikessa luvanvaraisessa rakentamisessa noudatetaan näitä määräyksiä ottaen kuitenkin huomioon, mitä jäljempänä erikseen määrätään.

Maankäyttö- ja rakennuslaki 138 § 1 momentti

Siltä osin kuin on tarpeen toimenpiteen maankäytöllisten ja ympäristöllisten vaikutusten arvioimiseksi toimenpidelupaa ratkaistaessa noudatetaan soveltuvin osin, mitä rakennusluvan edellytyksistä 72, 135, 136 ja 137 §:ssä sekä rakennuskielloista säädetään.

Selostus

Maankäyttö- ja rakennusasetuksen 62 §:ssä säädettyjen rakennelmien ja laitteiden rakennustekninen kelpoisuus jää pääsääntöisesti niiden toteuttajan vastattavaksi.

2.2 Poikkeamisvalta

Maankäyttö- ja rakennuslaki 171 § 1 momentti

Kunta voi erityisestä syystä myöntää poikkeuksen tässä laissa säädettyistä tai sen nojalla annetuista rakentamista tai muuta toimenpidettä koskevista säännöksistä, määräyksistä, kielloista ja muista rajoituksista.

Maankäyttö- ja rakennuslaki 175 §

Kunnan rakennusvalvontaviranomainen voi 171 ja 172 §:ssä säädettyin edellytyksin ja rajoituksin myöntää rakennusluvan, milloin on kysymys vähäisestä poikkeamisesta rakentamista koskevista säännöksistä, määräyksistä, kielloista tai muista rajoituksista.

Rakennuksen teknisiä ja näitä vastaavia ominaisuuksia koskevan vähäisen poikkeuksen edellytyksenä on lisäksi, ettei poikkeaminen merkitse rakentamiselle asetettujen keskeisten vaatimusten syrjäytymistä.

Selostus

Rakennustyön aikaiset poikkeamiset voivat perustua vain rakennusluvan ja siihen kuuluvien rakennussuunnitelmien muuttamiseen tai tarvittavien ja myöhemmin toimitettujen erityissuunnitelmien tarkistamiseen ja jättämiseen rakennusvalvontaviranomaiselle taikka maankäyttö- ja rakennusasetuksen 79 §:ssä säädettyyn ja siinä rajattuun suunnitelmista poikkeamiseen.

2.3 Hallintopakon käyttäminen

Maankäyttö- ja rakennuslaki 180 §

Jos rakennustyöhön tai muuhun toimenpiteeseen ryhdytään tai se toteutetaan vastoin tämän lain tai sen nojalla annettuja säännöksiä tai määräyksiä taikka myönnetyn luvan tai viranomais hyväksynnän vastaisesti, rakennustarkastajalla tai rakennusvalvontaa suorittavalla kunnan muulla viranhaltijalla on oikeus kirjallisesti annettavalla määräyksellä keskeyttää työ.

Rakennustyön keskeyttämisestä on viipymättä ilmoitettava kunnan rakennusvalvontaviranomaiselle. Rakennusvalvontaviranomainen päättää, pysytetäänkö työn keskeyttäminen voimassa. Päättöstä on muutoksenhausta huolimatta noudatettava, jollei valitusviranomainen toisin määrää.

Selostus

Hallintopakotoimet sovitetaan oikeaan suhteeseen niillä haluttuun lopputulokseen verrattuna. Rakennustyön keskeyttäminen voi siten koskea koko rakennustyötä tai sen osaa. Poliisi antaa tarvittaessa virka-apua kunnan rakennusvalvontaviranomaiselle rakennustyön keskeyttämiseen liittyvissä tehtävissä.

3

RAKENNUSTYÖN VALVONNAN PERIAATE

3.1 Huolehtimisvelvollisuus rakentamisessa

Maankäyttö- ja rakennuslaki 149 § 1 momentti

Rakennustyö on suoritettava siten, että se täyttää tämän lain ja sen nojalla annettujen säännösten ja määräysten sekä hyvän rakennustavan vaatimukset.

Maankäyttö- ja rakennuslaki 119 §

Rakennushankkeeseen ryhtyvän on huolehdittava siitä, että rakennus suunnitellaan ja rakennetaan rakentamista koskevien säännösten ja määräysten sekä myönnetyn luvan mukaisesti. Hänellä tulee olla hankkeen vaativuus huomioon ottaen riittävät edellytykset sen toteuttamiseen sekä käytettävissäään pätevä henkilöstö.

3.1.1 Määräys

Rakennustyössä rakennushankkeeseen ryhtyvän erityisenä tehtävänä on huolehtia, että rakentamisen olennaiset tekniset vaatimukset täyttyvät. Huolehtimisvelvollisuuteen kuuluvat muun ohessa rakennustyön valvonta sekä työn tarkastaminen ja todentaminen samoin kuin käytettävien rakennustuotteiden kelpoisuuden toteaminen.

Huolehtimisvelvollisuuteen kuuluu myös rakennusluvan yhteydessä hyväksytyt asemapiirroksen mukainen tontin tai rakennuspaikan käsittely ja järjestäminen sekä piha- ja istutussuunnitelman toteutus samoin kuin rakennuksen lähiympäristön muu viimeistely.

Selostus

Rakentamisen olennaisista teknisistä vaatimuksista säädetään maankäyttö- ja rakennuslain 117 §:n 2 momentissa sekä maankäyttö- ja rakennusasetuksen 50 §:ssä. Näitä täsmentävät määräykset ovat Suomen rakentamismääräyskokoelmassa.

3.2 Erityismenettely

3.2.1 Määräys

Rakennushankkeessa on noudatettava erityismenettelyä, jos rakennuksen suunnittelussa, rakentamisessa tai käytössä tapahtuvasta virheestä voi seurata suuronnettomuuden vaara.

Ohje

Suuronnettomuudeksi katsotaan tilanteet, joissa mahdollisen onnettomuuden vaikutuksia henkilövahinkojen taikka ympäristöön tai omaisuuteen kohdistuvien vahinkojen määrään taikka onnettomuuden laadun perusteella on pidettävä erityisen vakavana.

Arvioitaessa rakennushankkeen riskillisyyttä rakennuksen käyttäjille ja ympäristölle aiheutuvien seuraamusten perusteella lähtökohtina ovat henkilöturvallisuus sekä edellä mainitut muut perusteet. Rakennuksen käyttäjämäärän kasvaessa kasvavat yleensä myös riskit ja niiden hallinta vaikeutuu. Tämä merkitsee tehtävien vaatavuustason nousua.

Selostus

Erityismenettelyä edellyttäviä rakennushankkeita, joita jäljempänä nimitetään erittäin vaativiksi rakennushankkeiksi, voivat olla esimerkiksi hankkeet, joiden rakennesuunnittelutehtävän vaatavuus kuuluu Suomen rakentamismääräyskokoelman osan A2 mukaan luokkaan AA (erityisvaatimus) tai joissa rakennustyö kuuluu rakentamismääräyskokoelman kantavia rakenteita koskevissa osissa todettuun vaatavuusluokkaan AA tai rakenneluokkaan I. Vaikeat rakentamisolosuhteet, työn toteutuksessa käytettävät erityismenettelmät, erityisosaamista vaativa työkokonaisuus tai muu vaikea taikka rakennusvirheiden kannalta riskillinen työvaihe voivat edellyttää erityismenettelyä hankkeessa tai osassa sitä. Tähän luokkaan kuuluvat usein myös vaativat korjaus- ja muutostyöt, vaikka alkuperäinen rakennushanke ei tähän luokkaan olisi kuulunut.

Erityisosaamista vaativia tehtäviä ovat esimerkiksi vaativat perustustyöt vaikeissa olosuhteissa tai helposti vaurioituvassa ympäristössä sekä kantavien rakenteiden vaativat asennus- ja liittorakennetyöt samoin kuin jännitettyjen betonirakenteiden valmistus rakennuspaikalla.

3.2.2 Määräys

Rakennusvalvontaviranomainen päättää rakennusluvassa, aloituskokouksessa tai erityisestä syystä rakennustyön aikana tarvittavasta erityismenettelystä ja sen laajuudesta hankkeessa tai osassa sitä.

Ohje

Rakennusvalvontaviranomainen arvioi erityismenettelyn tarvetta edellä olevan lisäksi mm. rakennushankkeeseen ryhtyvän laatiman riskiarvion perusteella. Erityismenettelyn laajuutta ja kohdistumista harkittaessa otetaan huomioon riskiarvion perusteella laadittu riskianalyysi.

Tähän asetukseen perustuvan erityismenettelyn määrääminen ei ole tarpeen, jos rakennushankkeeseen ryhtyvä toimii rakennusalan yhteisesti laatiman dokumentoidun ja nämä määräykset täyttävän toimintamallin mukaisesti ja rakennusvalvontaviranomainen on voinut varmistua rakennushankkeeseen ryhtyvän huolehtimisvelvollisuuden riittävästä täyttymisestä.

Selostus

Erityismenettelyä koskevat jäljempänä määräykset

- rakennustuotteen kelpoisuuden rakennuspaikkakohtaisesta selvittämisestä (3.3.3),
- vastaavan työnjohtajan pätevyysvaatimuksista (4.1.3 ja 4.1.4),
- erityisalan työnjohtajan tarpeesta (4.3.1),
- tarvittavasta laadunvarmistusselvityksestä (8.1) sekä
- ulkopuolisesta tarkastuksesta (11.3.1).

sekä ohjeet

- aloituskokouksen pitämisestä (määräykseen 6.1.2 ja 6.2.1 liittyvät ohjeet ja luvun 6.3 viimeinen ohje),
- laadunvarmistusselvityksen sisällöstä (määräykseen 8.2 liittyvä ohje),
- rakennustyön aikaisista katselmuksista (määräykseen 9.2.1 liittyvä ohje) sekä
- loppukatselmuksesta (määräykseen 10.5 liittyvä ohje).

Erityismenettelyn tarve on syytä arvioida alustavasti jo lupahakemusta valmistelemissä yhteydenotoissa rakennusvalvontaviranomaiseen.

3.3 Rakennustuotteiden tarkastaminen

Maankäyttö- ja rakennuslaki 152 § 1 momentti

Rakennustuotteen, joka on tarkoitettu käytettäväksi pysyvänä osana rakennuskohteessa, tulee olla ominaisuuksiltaan sellainen, että rakennuskohteeseen asianmukaisesti suunniteltuna ja rakennettuna täyttää rakentamiselle asetetut olennaiset vaatimukset tavanomaisella kunnossapidolla taloudellisesti perustellun käyttöajan ajan.

3.3.1 Määräys

Rakennustuotteen kelpoisuus selvitetään rakennustuotdirektiivin mukaisessa menettelyssä (CE-merkintä), tyyppihyväksynnässä, varmennetun käyttöselosteen perusteella tai rakentamisen viranomaisvalvonnassa.

3.3.2 Määräys

Rakentamisen viranomaisvalvonnassa rakennustuotteen kelpoisuus selvitetään keskitetysti tai rakennuspaikkakohtaisesti. Keskitetysti järjestettyjä kelpoisuuden toteutuksenmenettelyjä ovat standardisointielimen myöntämä standardisointimerkin käyttöoikeus tai ainestodistus standardin mukaisuudesta samoin kuin hyväksytyyn tarkastuselimen jatkuva valvonta.

Rakennuspaikkakohtaisena etukäteisselvityksenä voidaan pitää hyväksytyssä testauslaitoksessa suoritettua koetta ja sen perusteella annettua asiantuntijalausuntoa. Tarvittaessa voidaan tällöin edellyttää myös rakennustyön aikaisia kokeita.

3.3.3 Määräys

Erittäin vaativassa rakennushankkeessa on rakenteen, joka on rakennuksen kantavan rungon tai sen jäykisteiden olennainen osa, kelpoisuuden rakennuspaikkakohtainen selvittäminen annettava rakenteen suunnittelussa, valmistuksessa ja toteutuksessa mukana olevista riippumattomalle taholle.

3.3.4 Määräys

Jos rakennustyön aikana havaitaan, että rakennusosat, rakenteet taikka rakennusaineet tai –tarvikkeet eivät täytä rakentamismääräysten vaatimuksia, rakennusvalvontaviranomaisen tulee tarvittaessa vaatia selvitys toimenpiteistä epäkohdan korjaamiseksi.

Selostus

Rakennustuotteiden hyväksynnästä säädetään laissa rakennustuotteiden hyväksynnästä 230/2003 ja asetuksessa rakennustuotteiden hyväksynnästä 1245/2003.

Ohje

Rakentamisessa voidaan käyttää paitsi yleisessä käytössä olevia ja hyväksi todettuja rakennustuotteita, myös vanhaa jo käytettyä tuotetta alkuperäiseen tai sille soveltuvaan uuteen tarkoitukseen sekä tuotteita, joista ei ole aikaisempaa käyttökokemusta. Viimeksi mainittujen tuotteiden käyttö on tarpeen järjestää siten, että niiden käyttökelpoisuutta tarvittaessa seurataan tarkoituksenmukaisella tavalla.

Ohje

Kysymyksen tulevat tällöin rakennustuotteiden hyväksynnästä annetun lain mukaiset hyväksytyt toimitelimit, tutkimuslaitokset, korkeakoulut, teknilliset yliopistot tai muu asiantuntijataho.

Selostus

Kantaviin rakenteisiin käytettävien rakennustuotteiden kelpoisuuden osoittamismenettelyistä säädetään rakentamismääräyskokoelman kantavia rakenteita koskeissa osissa.

3.4 Rakentamisen viranomaisvalvonta

Maankäyttö- ja rakennuslaki 124 §

Kunnan rakennusvalvontaviranomaisen tehtävänä on yleisen edun kannalta valvoa rakennustoimintaa sekä osaltaan huolehtia, että rakentamisessa noudatetaan, mitä tässä laissa tai sen nojalla säädetään tai määrätään.

Valvontatehtävän laajuutta ja laatua harkittaessa otetaan huomioon rakennushankkeen vaativuus, luvan hakijan ja hankkeen suunnittelusta ja toteuttamisesta vastaavien henkilöiden asiantuntemus ja ammattitaito sekä muut valvonnan tarpeeseen vaikuttavat seikat.

Kunnan rakennusvalvontaviranomaisen tehtävänä on myös huolehtia kunnassa tarvittavasta rakentamisen yleisestä ohjauksesta ja neuvonnasta.

Ohje

Rakennushankkeen toteuttajien kelpoisuutta arvioitaessa voidaan ottaa huomioon rakentamisen toimialajärjestöjen pätevyysmenettelyt sekä rakennushankkeeseen ryhtyvän, suunnittelijoiden ja tiedossa olevien urakoitsijoiden laatu-, turvallisuus- ja ympäristöjärjestelmät.

3.4.1 Määräys

Viranomaisvalvonta kohdistetaan rakentamisen virheriskit ja rakentamiselle asetettu vaatimustaso huomioon ottaen siihen, että hankkeen toteuttamisesta vastuulliset täyttävät lupapäätöksessä tai aloituskokouksessa heille määrätty tai muutoin kuuluvat velvollisuutensa.

Ohje

Sen lisäksi, että valvotaan rakentamisen eri osapuolille kuuluvaa velvoitetta huolehtia siitä, että rakentamisessa saavutetaan yleisen edun kannalta säädetty vaatimustaso, tarkoituksena on ennalta ehkäistä rakennusvirheitä sekä tukea sellaisia käytäntöjä, joilla edistetään hyvää rakennustapaa.

Selostus

Viranomaisvalvonnan lähtökohtana on sen tarpeeseen suhteutettu valvonta. Valvonta sovitetaan hankkeen laadun, laajuuden ja rakennushankkeeseen ryhtyvän ammatillisen osaamisen pohjalta. Näin menetellen oletetaan rakentamisessa saavutettavan säännöksissä ja määräyksissä edellytetty vaatimustaso.

3.5 Työnaikaiset poikkeamiset suunnitelmasta

Maankäyttö- ja rakennusasetus 79 §

Rakennustarkastaja voi rakennustyön aikana antaa suostumuksen poiketa lupapäätöksessä hyväksytystä suunnitelmasta, jollei poikkeaminen sen laatu ja lupaharkintaa koskevat säännökset ja määräykset huomioon ottaen merkitse luvan merkittävää muuttamista eikä poikkeaminen vaikuta naapurien asemaan.

Piirustuksiin on merkittävä rakennustyön aikana hyväksytty muutos ja sen hyväksynyt viranomaislainen. Tarkistetut piirustukset on ennen loppukatselmusta toimitettava kunnan rakennusvalvontaviranomaiselle.

3.5.1 Määräys

Rakennustarkastajan lisäksi edellä säädetyn suostumuksen voi antaa myös rakennustarkastajan tehtäviä hoitava kunnan päättämä muu viranhaltija. Jos työnaikainen muutos on vähäinen eikä tarkistettujen piirustusten toimittamista pidetä tarpeellisena, viranomaisen suostumus poikkeamiseen voidaan merkitä rakennustyön tarkastusasiakirjaan taikka työvaihetta koskevaan katselmuksespöytäkirjaan tai loppukatselmuksespöytäkirjaan.

Rakennustyön aikaiset erityissuunnitelmien merkittävät muutokset toimitetaan rakennusvalvontaviranomaiselle suunnitelman laatijan ja vastaavan erityissuunnittelijan allekirjoituksella varustettuna ennen kyseessä olevan työvaiheen aloittamista.

4

VASTAAVA TYÖNJOHTAJA JA ERITYISALAN TYÖNJOHTAJAT

4.1 Työnjohtajan tarve, kelpoisuus ja hyväksyminen

Maankäyttö- ja rakennuslaki 122 § 1 momentti

Lupaa tai muuta viranomaishyväksyntää edellyttävässä rakennustyössä tulee olla työn suoritukselta ja sen laadusta vastaava, joka johtaa rakennustyötä sekä huolehtii rakentamista koskevien säännösten ja määräysten sekä myönnetyn luvan ja hyvän rakennustavan mukaisesta työn suorittamisesta (vastaava työnjohtaja). Tarpeen mukaan rakennustyössä tulee olla erityisalan työnjohtajia sen mukaan kuin asetuksella säädetään.

4.1.1 Määräys

Vastaavaa työnjohtajaa edellyttäviä rakennustöitä ovat myös rakennushankkeeseen liittyvät kaivaminen, täyttäminen, louhiminen, paalutustyö sekä rakennuksen purkaminen. Tältä kannalta vastaavaa työnjohtajaa vaativana rakennustyönä ei kuitenkaan pidetä vähäisen rakennelman, laitoksen tai rakennuksen, kuten vajan, katoksen tai vastaavan rakentamista eikä vähäistä purkutyötä tai kaivamista.

4.1.2 Määräys

Maankäyttö- ja rakennusasetuksen 62 §:ssä tarkoitettuihin toimenpiteisiin ei ole tarpeen asettaa vastaavaa työnjohtajaa, ellei kysymys ole sellaisesta rakennelmasta tai laitoksesta, joka sen käyttöön liittyvän turvallisuus- tai terveellisyysnäkökohdan taikka maiseman ja ympäristönäkökohtien vuoksi on rinnastettavissa muutoin valvottavaan rakennustyöhön.

Maankäyttö- ja rakennuslaki 123 §

Rakennus- ja erityissuunnitelman laatijalla sekä rakennustyön vastaavalla työnjohtajalla ja erityisalan työnjohtajalla tulee olla rakennushankkeen laadun ja tehtävän vaativuuden edellyttämä koulutus ja kokemus.

Suunnittelussa tarvittavaa kelpoisuutta arvioidaan rakennuksen ja tilojen käyttötarkoituksen, kuormitusten ja palokuormien, suunnittelu-, laskenta- ja mitoitusmenetelmien, ympäristövaatimusten sekä suunnitteluratkaisun tavanomaisesta poikkeamisen perusteella. Rakennustyön johtamisessa tarvittavaa kelpoisuutta arvioidaan edellä säädetyn lisäksi myös rakentamisolosuhteiden ja työnsuorituksessa käytettävien erityismenetelmien perusteella. Rakennuksen suunnittelu- ja työnjohtotehtävät voidaan jakaa vaativuusluokkiin tarvittavan vähimmäiskelpoisuuden määrittämiseksi. Vähimmäiskelpoisuudesta säädetään asetuksella ja tarkemmat määräykset ja ohjeet annetaan Suomen rakentamismääräyskokoelmassa.

Maankäyttö- ja rakennusasetus 70 §

Rakennustyön vastaavana työnjohtajana voi toimia henkilö, joka on suorittanut tehtävään soveltuvan rakennusalan korkeakoulututkinnon tai rakennusasetuksen (266/1959), jäljempänä aikaisempi asetus, 68,132 ja 137 §:ssä työnjohtajalta edellytetyn tutkinnon. Lisäksi hänellä tulee rakennuskohteen laatu ja laajuus huomioon ottaen olla riittävä kokemus rakennusalalla.

Pienehkön ja rakenteiltaan yksinkertaisen rakennuksen vastaavana työnjohtajana voi toimia myös henkilö, jolla ei ole edellä tarkoitettua tutkintoa, mutta jolla muutoin voidaan katsoa olevan tehtävään tarvittavat edellytykset.

Edellä tarkoitettun työnjohtajan on hyväksyntää koskevassa hakemuksessa osoitettava kelpoisuutensa vastaavana työnjohtajana toimimiseen. Hakemukseen on liitettävä kirjallinen ilmoitus, jossa hakija sitoutuu vastuuvollisena johtamaan rakennustyötä.

Jos joku on kunnassa enintään viittä vuotta aikaisemmin hyväksytty vastaavaksi työnjohtajaksi vastaavanlaiseseen rakentamiseen, hyväksyntää kelpoisuuden toteamiseksi ei tarvita. Tällöin riittää ilmoitus vastaavana työnjohtajana toimimisesta sekä 3 momentissa tarkoitettu sitoumus.

Ohje

Yleisötiloja palvelevat rakennelmat tai laitokset on yleensä katsottava laissa tarkoitetuiksi rakennuksiksi (MRL 113 §). Tällaisia ovat esimerkiksi ulkoilmateattereiden ja urheilu- tai näytöstilojen katsomorakenteet. Viranomaisvalvonnan tarve määrää hankkeen luvanvaraisuuden ja lain muun soveltamisen.

Selostus

*Rakennusasetus 68 ja 132 § 3 momentti 1 virke (930/1989):
”[Edellä 1 momentissa tarkoitettuna] vastaavana työnjohtajana saa toimia ainoastaan henkilö, joka on suorittanut teknillisen oppilaitoksen rakennusosaston opintolinjalla teknikon tutkinnon tai aikaisemman sitä vastaavan tutkinnon taikka muussa oppilaitoksessa sitä korkeamman rakennusalan tutkinnon.” - - -*

4.1.3 Määräys

Erittäin vaativassa rakennushankkeessa tai sen erittäin vaativassa osassa on vastaavalla työnjohtajalla oltava vähintään tehtävään soveltuva teknillisen oppilaitoksen tai ammattikorkeakoulun rakennusosastolla tai rakennustekniikan koulutusohjelmassa suoritettu insinöörin tai rakennusmestari AMK taikka insinööri AMK tutkinto, kokemusta rakennustyön johtamisesta vähintään 5 vuotta sekä hyvä perehtyneisyys kyseisen alan työnjohtotehtävissä.

Teknillisen oppilaitoksen rakennusosaston opintolinjalla suoritettu teknikon tutkinto tai aikaisempi sitä vastaava tutkinto tulevat kysymykseen, jos henkilö työtodistuksin ja muin selvityksin osoittaa toimineensa menestyksellisesti vaativuudeltaan vastaavissa tehtävissä.

4.1.4 Määräys

Jos rakennustyöhön on erityismenettelyn piiriin kuuluville osa-alueille asetettu erityisalan työnjohtaja tai rakentamismääräyskokoelman kantavia rakenteita koskevista osista tarkoitettu vaativuusluokan AA tai I-rakenneluokan työnjohtaja, sovelletaan maankäyttö- ja rakennusasetuksen yleisiä säännöksiä vastaavan työnjohtajan pätevydestä.

4.1.5 Määräys

Kun henkilö hakee kunnassa ensimmäistä kertaa hyväksyntää vastaavaksi työnjohtajaksi, hänen on esitettävä koulutusta ja työkokemusta koskevilla todistuksilla tai muulla luotettavalla tavalla selvitys kelpoisuudestaan tähän tehtävään. Vastaavalla työnjohtajalla tulee työn toteuttamiseen ja johtamiseen tarvittavien käytännön tietojen lisäksi olla riittävät tiedot rakentamista koskevista säännöksistä, määräyksistä ja viranomaisohjeista.

4.1.6 Määräys

Vastaavaa työnjohtajaa koskevassa hakemuksessa tai ilmoituksessa on esitettävä hakijan samanaikaisesti hoidettavina olevat tehtävät, joilla voi olla merkitystä työnjohtajan tehtävistä suoriutumiseen. Hakemukseen tai ilmoitukseen liitetään tarvittaessa selvitys tai sopimus, josta ilmenevät vastaavan työnjohtajan tehtävät hankkeessa sekä niihin käytettävä aika. Rakennustyön vastaavalla työnjohtajalla tulee olla tosiasialliset edellytykset hoitaa tehtävänsä säännösten vaatimalla tavalla ja huolellisuudella.

Ohje

Vastaavan työnjohtajan kelpoisuutta arvioitaessa voidaan ottaa huomioon asianmukainen toiminta vastaavana työnjohtajana muussa kunnassa, suunnittelussa ja rakennustyön valvonnassa hankittu kokemus, ammatillisen pätevyuden osoittamiseksi suoritettu ammattitutkinto ja erikoisammattitutkinto, näissä määräyksissä mainittuja tutkintoja vastaavat jatko-opinnot ja ulkomaiset oppinäytteet tai rakentamisen toimialajärjestön pätevyystodistus taikka muu tähän verrattava selvitys.

Rakentamismääräyskokoelman kantavia rakenteita koskevista osista tarkoitettujen työnjohtajien ja niissä mainittujen muiden toimijoiden pätevyys vaativuus- tai rakenneluokan mukaiseen tehtävään osoitetaan ensisijaisesti pätevyuden toteamiselimien tai toimialajärjestön antamalla todistuksella taikka muulla tähän verrattavalla selvityksellä. Muussa tapauksessa pätevyys osoitetaan tutkinto- ja työtodistuksin sekä muin selvityksin.

Selostus

Vastaavan työnjohtajan tehtävät ja vastuu rakennushankkeessa voidaan myös jakaa alueellisesti tai ajallisesti.

4.2 Kiinteistöjen vesi- ja viemärlaitteistojen sekä ilmanvaihtolaitteistojen rakentamisesta vastaavat työnjohtajat

Maankäyttö- ja rakennusasetus 71 §

Rakennustyössä tulee olla kiinteistön vesi- ja viemärlaitteiston rakentamisesta sekä ilmanvaihtolaitteiston rakentamisesta vastaava työnjohtaja sen mukaan kuin tehtävien vaativuus edellyttää. – –

4.2.1 Määräys

Rakennushankkeissa, joissa kvv- ja iv-töiden mahdolliset virheet ja laiminlyönnit voivat vakavasti vaarantaa terveellisyyttä, turvallisuutta, energiataloudellisuutta tai ympäristöä, kvv- ja iv-työnjohtajalta edellytetään erityistä pätevyyttä.

4.2.2 Määräys

Vaativan kvv- ja iv-laitteiston rakentamisesta vastaavalla työnjohtajalla on oltava vähintään lvi-tekniikan tutkinto, vähintään kolmen vuoden kokemus vaativuudeltaan vastaavissa kvv- ja vastaavasti iv-laitteistojen rakennustöiden johtamiseen perehdyttävissä tehtävissä sekä hyvä perehtyneisyys kyseisen alan työnjohtotehtävissä.

Riittävänä pätevyytenä pidetään myös tehtävään soveltuvaa lvi-työtekniikan tutkintoa tai putkiasentajan ja vastaavasti ilmastointiasentajan erikoisammattitutkintoa sekä vähintään viiden vuoden kokemusta vaativuudeltaan vastaavissa kvv- ja vastaavasti iv-laitteistojen rakennustöiden johtamiseen perehdyttävissä tehtävissä sekä hyvää perehtyneisyyttä kyseisen alan työnjohtotehtävissä.

4.2.3 Määräys

Jos tehtävä vaativuudeltaan vähäisemmässä kuin edellä tarkoitettussa kvv- tai iv-työssä edellyttää kvv- tai iv-työnjohtajan asettamista, riittävänä pätevyytenä tutkinnon puuttuessa pidetään vähintään kuuden vuoden kokemusta vaativuudeltaan vastaavissa kvv- ja vastaavasti iv-työn asennustehtävissä. Tästä ajasta vähintään puolet tulee olla hankittu asennustöiden johtamiseen perehdyttävissä tehtävissä.

Ohje

Tällaisia vaativia kvv- ja iv-asennustöitä ovat yleensä hankkeet, joiden suunnittelutehtävän vaativuus kuuluu rakentamismääräyskokoelman osan A2 mukaan luokkaan AA/A (erityisvaatimus/perusvaatimus). Myös jotkut rakentamismääräyskokoelman osan A2 mukaiset B-vaativuusluokan (tavanomaiset) suunnittelutehtävät voivat työnjohtotehtävän osalta edellyttää edellä mainittua erityistä pätevyyttä.

Vaikeat rakentamisolosuhteet, työn toteutuksessa käytettävät erityismenetelmät, erityisosaamista vaativa työkokonaisuus tai muu vaikea taikka rakennusvirheiden kannalta riskillinen työvaihe edellyttävät edellä mainittua erityistä pätevyyttä hankkeessa tai osassa sitä. Tällaisia ovat usein myös vaativat korjaus- ja muutostyöt, vaikka alkuperäinen rakennushanke ei tällainen olisi ollut.

Ohje

Muun samantasoisien tai korkeamman teknisen loppututkinnon kuin lvi-tekniikan loppututkinnon suorittaneen henkilön kelpoisuutta arvioitaessa otetaan huomioon työnjohtotehtävän vaativuus, henkilön koulutukseen sisältyvien lvi-tekniikan alaan kuuluvien kurssien määrä ja kesto, kokemus lvi-laitteistojen rakennustöiden johtamisessa sekä perehtyneisyys alan työnjohtotehtävissä.

4.2.4 Määräys

Jos rakennustyöhön ei liity kiinteistön vesi- ja viemäri-laitteiston tai ilmanvaihtolaitteiston rakentamisessa tarvittavia erityisosaamista vaativia töitä, erillistä mainittujen erityisalojen työnjohtajaa ei tarvita. Jos rakennustyö koskee vain pääosin näiden erityisalojen työnjohtajan vastattavina olevia töitä, erityisalan työnjohtaja voi toimia myös rakennustyön vastaavana työnjohtajana.

4.3 Muiden erityisalojen vastuulliset työnjohtajat

Maankäyttö- ja rakennusasetus 71 §

– – Rakennustyössä voi lisäksi olla rakennusluvassa tai erityisestä syystä rakennustyön aikana määrättäviä muiden erityisalojen vastuullisia työnjohtajia. Erityisalan työnjohtajien hyväksyntää koskee soveltuvien osin, mitä vastaavasta työnjohtajasta säädetään.

Rakennustyön erityisalan työnjohtajien kelpoisuutta arvioitaessa otetaan huomioon maankäyttö- ja rakennuslain 123 §:n 1 ja 2 momentin säännökset. Vähimmäiskelpoisuudesta annetaan tarkempia säännöksiä Suomen rakentamismääräyskokoelmassa.

4.3.1 Määräys

Jos rakennushanke tai osa siitä on erittäin vaativa tai jollei muusta syystä vastaavan työnjohtajan pätevyyttä katsota riittäväksi, tulee rakennusluvassa, aloitusko- kouksessa tai erityisestä syystä rakennustyön aikana edellyttää, että rakennustyön johtaminen määräyksessä mainitulta osalta annetaan erityisalan vastaavalle työnjohtajalle, jolla on rakennustyön vaativuutta vastaava pätevyys.

4.3.2 Määräys

Mitä edellä säädetään vastaavan työnjohtajan pätevyys- destä, koskee soveltuvien osin edellä tarkoitetun erityis- alan työnjohtajan pätevyyttä.

Selostus

Niissä tapauksissa, joissa erityisalan työnjohtajaa ei tarvita, vastaava työnjohtaja huolehtii myös erityisalan työn johtamisesta ja siihen kuuluvista tehtävistä.

Ohje

Erityisalan työnjohtajan asettaminen voi tulla kyseeseen mm. silloin, kun rakennustyö koskee vaativia pohja-, puu- tai erikoisrakenteita taikka jännitettyjen betonirakenteiden valmistusta rakennuspaikalla.

Ohje

Joillakin erityisaloilla saattaa muukin pätevyys tulla kyseeseen, jos henkilö työtodistuksin ja muin selvityksin osoittaa toimineensa menestyksellisesti kyseisellä erityisalalla.

Selostus

Muun kuin edellä tarkoitetun erityisalan vastaavan työnjohtajan asettaminen voi tulla kyseeseen erityisen vaativan lämmitys- ja jäähdytysjärjestelmän, keskuspölyimurilaitteiston tai automa- tiikka- ja säätölaitteiden taikka muun talotekniikkaan kuuluvan riskillisen työvaiheen asennustyön johtamisessa Tässä tarkoitetun erityisalan työnjohtajan pätevyyttä arvioitaessa noudatetaan soveltuvien osin kvv- ja iv-työnjohtajan pätevyysvaatimuksia.

4.4 Työnjohtajan tehtävät ja vastuu

Maankäyttö- ja rakennusasetus 73 §

Vastaavan työnjohtajan tehtävät ja vastuu alkavat välittömästi sen jälkeen, kun hänet on hyväksytty tai ilmoitus työnjohtajana toimimisesta on jätetty. Näistä tehtävistä ja vastuusta voidaan vapautua vain pyytämällä kirjallisesti vapautus tehtävästä tai siten, että hyväksytään toinen henkilö vastaavan työnjohtajan tilalle.

Vastaavan työnjohtajan tulee huolehtia siitä, että:

- 1) rakentamisen aloittamisesta ilmoitetaan rakennusvalvontaviranomaiselle;
- 2) rakennustyö suoritetaan myönnetyn luvan mukaisesti ja siinä noudatetaan rakentamista koskevia säännöksiä ja määräyksiä;
- 3) rakennustyön aikana ryhdytään tarvittaviin toimiin havaittujen puutteiden tai virheiden johdosta;
- 4) luvassa määrätyt katselmuksat pyydetään riittävän ajoissa ja suoritetaan aloituskokouksessa tai muutoin määrätyt tarkastukset ja toimenpiteet asianmukaisissa työvaiheissa;
- 5) rakennustyömaalla ovat käytettävissä hyväksytyt piirustukset ja tarvittavat erityispiirustukset, ajan tasalla oleva rakennustyön tarkastusasiakirja, mahdolliset testaustulokset sekä muut tarvittavat asiakirjat.

Mitä vastaavasta työnjohtajasta säädetään, koskee soveltuvin osin erityisalan työnjohtajaa.

4.4.1 Määräys

Vastaavan työnjohtajan tulee huolehtia siitä, että erityisalojen työnjohtajat sekä Suomen rakentamismääräyskokoelman kantavia rakenteita koskevissa osissa tarkoitetut työnjohtajat hoitavat heille säädetyt ja määrätyt tehtävänsä ja että erityisalojen osatehtävät muodostavat hänen tehtäviensä kanssa sellaisen kokonaisuuden, joka täyttää rakennushankkeen hyvälle toteutukselle asetetut vaatimukset.

4.4.2 Määräys

Vastaavan työnjohtajan tulee huolehtia siitä, että rakennustyössä on riittävä ja rakennustyön vaativuutta vastaavan pätevyyden omaava rakentamismääräyskokoelman kantavia rakenteita koskevissa osissa rakennuspaikalla tapahtuvaa rakentamista tai asennusta varten edellytetty työjohto.

Selostus

Vastaavalla työnjohtajalla on rakentamisen laatuun vaikuttavissa kysymyksissä keskeinen asema ja vastuu suhteessa rakentamisen viranomaisvalvontaan siitäkin huolimatta, että hän on yksityisoikeudellisessa sopimussuhteessa toimeksiantajaansa. Hän on rakennustyössä samassa asemassa kuin pääsuunnittelija suunnittelun osalta. Hän vastaa rakennustyön kokonaisuudesta ja eri rakennusvaiheiden yhteensovittamisesta.

4.4.3 Määräys

Vastaavan työjohtajan tulee varmistaa, että tarvittavat selvitykset rakennushankkeen riskillisistä vaiheista ja haitallisista vaikutuksista on tehty ja huolehtia siitä, että ryhdytään tarpeellisiin toimenpiteisiin rakennustyön riskien ja haittojen välttämiseksi ennen rakennustyön aloittamista ja sen aikana.

4.4.4 Määräys

Mitä rakentamismääräyskokoelmassa säädetään vastaavasta työjohtajasta, koskee soveltuvin osin myös erityisalan työjohtajaa.

Selostus

Rakennustyön jääminen vaille vastaavaa työjohtajaa johtaa työn keskeytymiseen. Osittaisen loppukatselmuksen jälkeenkin rakennustyössä tulee olla vastaava työjohtaja, jos rakentamista koskevat työt tai rakennustyön viimeistely sitä vaativat.

5

RAKENNUSTYÖN ALOITTAMINEN

5.1 Aloittamisen edellytykset

Maankäyttö- ja rakennuslaki 144 § 1 momentti

Lupaviranomainen voi perustellusta syystä ja edellyttäen, ettei täytäntöönpano tee muutoksenhakuja hyödyttömäksi, antaa oikeuden rakennustyön tai muun toimenpiteen suorittamiseen osaksi tai kokonaan ennen kuin rakennus-, toimenpidetäi maisematyölupaa taikka 161, 162 tai 163 §:ssä säädettyä laitteiden sijoittamista, muuttamista tai poistamista koskeva päätös on saanut lainvoiman (aloittamisoikeus). Oikeudesta päätetään edellä tarkoitetun päätöksen yhteydessä.

5.1.1 Määräys

Rakennushankkeeseen ryhtyvän tulee ennen rakennustyön aloittamista varmistaa luvan lainvoimaisuus tai muu rakennustyön aloittamisen edellytys ja tarvittaessa osoittaa se rakennusvalvontaviranomaiselle.

Selostus

Rakennustyön aloittaminen voi edellyttää muidenkin päätösten huomioon ottamista, kuten suunnittelutarveratkaisun, poikkeamispäätöksen tai ympäristönsuojelulain (86/2000) mukaisen ympäristöluvan lainvoimaisuutta taikka näihin sisältyvän edellytyksen täyttymistä.

Maankäyttö- ja rakennuslaki 122 § 2 momentti

Vastaavan työjohtajan ja erityisalan työjohtajan hyväksyy kunnan rakennusvalvontaviranomainen. Rakennustyötä ei saa aloittaa tai jatkaa, ellei työssä ole hyväksyttyä vastaavaa työjohtajaa. Hyväksyntä tulee peruuttaa, jos siihen tehtävien laiminlyömisestä johdosta tai muusta vastaavasta syystä on aihetta.

5.2 Aloittamisilmoitus

Maankäyttö- ja rakennuslaki 149 § 3 momentti (1. virke)

Rakennustyöstä on ennen sen aloittamista tehtävä ilmoitus kunnan rakennusvalvontaviranomaiselle (aloittamisilmoitus). - - -

5.2.1 Määräys

Riittävän ajoissa pidetty aloituskokous korvaa erillisen aloittamisilmoituksen. Jos rakennustyön järjestämisessä tapahtuu olennaisia muutoksia, tästä on tehtävä erillinen ilmoitus. Olennaisia ovat sellaiset muutokset, joiden johdosta voi syntyä epäselvyyttä rakennustyön johdon vastuusuhteista tai epävarmuutta rakennushankkeeseen ryhtyvän huolehtimisvelvollisuuden toteutumisesta.

Ohje

Tässä tarkoitettuja muutoksia voivat olla esimerkiksi urakoitsijan, vastuullisen työnjohton tai aloituskokouksen pöytäkirjaan merkittyjen rakennusvaiheiden tarkastusten vastuuhenkilöiden vaihdos rakennustyön aikana.

Maankäyttö- ja rakennusasetus 72 § 1 ja 4 momentti

Rakennustyö katsotaan aloitetuksi, kun ryhdytään rakennuksen perustuksen valutöihin tai perustukseen kuuluvien rakennusosien asentamiseen. Lupaa vaativassa rakennuksen korjaus- ja muutostyössä rakennustyö katsotaan aloitetuksi, kun ryhdytään rakenteiden tai rakennusosien purkamiseen tai rakentamiseen.

Maankäyttö- ja rakennusasetus 49 § 3 momentti

Rakennusluvassa, aloituskokouksessa tai erityisestä syystä rakennustyön aikana määrätään erityissuunnitelmien ja selvitysten toimittamisesta kunnan rakennusvalvontaviranomaiselle. Tämä ei kuitenkaan ole tarpeen, jos on kysymys pienehköistä, rakenteiltaan ja teknisiltä ominaisuuksiltaan yksinkertaisesta rakennuksesta.

5.2.2 Määräys

Edellä tarkoitetut erityissuunnitelmat ja selvitykset on toimitettava rakennusvalvontaviranomaiselle ennen näitä koskevaan työvaiheeseen ryhtymistä.

5.3 Rakentamista valmistelevat toimet

Maankäyttö- ja rakennusasetus 72 § 2 momentti

Kaivaminen, louhiminen, puiden kaataminen tai muu näihin verrattava rakentamista valmisteleva toimenpide voidaan suorittaa ennen rakennustyön aloittamista noudattaen, mitä maisematyöluvasta säädetään.

5.3.1 Määräys

Myös rakentamista valmistelevan toimenpiteen aloittamisesta on tehtävä ilmoitus samalla tavoin kuin rakennustyön aloittamisestakin.

Selostus

Maankäyttö- ja rakennuslain 128 §:n 2 momentin mukaan maisematyölupaa ei tarvita yleis- tai asemakaavan toteuttamiseksi tarpeellisten töiden suorittamiseen. Lupaa ei myöskään tarvita myönnetyn rakennus- tai toimenpideluvan mukaisten töiden suorittamiseen eikä vaikutuksiltaan vähäisiin toimenpiteisiin.

Maankäyttö- ja rakennusasetus 72 § 3 momentti

Rakennuksen perustuksen paalutustyö voidaan suorittaa ennen rakennustyön aloittamista kunnan rakennusvalvontaviranomaiselle toimitetun paalutussuunnitelman mukaisesti.

5.3.2 Määräys

Ennen rakennustyön aloittamista suoritettavassa paalutustyössä tulee olla rakennusvalvontaviranomaisen hyväksymä vastaava työnjohtaja tai erityisalan työnjohtaja. Rakennusvalvontaviranomaiselle tulee ilmoittaa paalutustyön aloittamisesta ennen työhön ryhtymistä.

Selostus

Kun lyhyitä lyöntipaaluja joudutaan korvaamaan kantavaan maakerrokseen tai kallioon ulottuvalla niin sanotulla kaivonrenkasperustuksella, tämä rinnastetaan edellä tarkoitettuun paalutustyöhön.

5.4 Pohjarakentaminen ja varotoimet rakentamisessa

Maankäyttö- ja rakennuslaki 141 §

Lupapäätökseen voidaan ottaa tarpeelliset määräykset. Määräykset voivat koskea muun ohessa rakennustyön tai toimenpiteen suorittamista ja niistä mahdollisesti aiheutuvien haittojen rajoittamista.

Maankäyttö- ja rakennusasetus 49 § 2 momentti

Rakennuslupahakemukseen tulee liittää selvitys rakennuspaikan perustamis- ja pohjaolosuhteista ja tarvittaessa terveellisyydestä ja korkeusasemasta sekä näiden edellyttämästä perustamistavasta ja tarvittavista muista toimenpiteistä.

Selostus

Pohjarakentamista koskevat tarkemmat säännökset ovat Suomen rakentamismääräyskokoelman osassa B3.

5.4.1 Määräys

Edellä tarkoitettussa selvityksessä tulee tarvittaessa erityisesti käsitellä ja ratkaista

- rakennuksen korkeusasema rakennuspaikalla todettuna tai rakennuspaikasta tehdyn pintavaaituskartan perusteella,
- pohjavedenpinnan muutoksesta aiheutuvat haitat, kuten maanpinnan tai rakennusten painuminen, puupaaluperustusten lahoaminen tai haitalliset vaikutukset kasvillisuuteen ja kunnallistekniikkaan,
- rakennuspaikasta tai vesistön läheisyydestä aiheutuva tulvariski,
- maaperän radonpitoisuus ja selvitys mahdollisen haitan torjumisesta,
- rakennuspaikan saastuneet maamassat ja niiden käsittely tai sijoitus, sekä
- rakennuksen korjaus- ja muutostyöstä johtuvat vaikutukset terveydelle tai ympäristölle.

5.4.2 Määräys

Kaivu- ja louhintatyön yhteydessä on ryhdyttävä toimenpiteisiin pohjaveden pinnan muutoksen estämiseksi niin, ettei ympäristön tila rakennustyön johdosta olennaisesti huonone eivätkä ympäristössä olevat rakennukset tai muut rakenteet vahingoitu.

Ohje

Rakennustyön aikana esiintyviä haitallisia vaikutuksia, jotka yleensä edellyttävät yhteydenottoa asianomaisiin viranomaisiin, voivat olla muun muassa pohjavedenpinnan rakennustyön aikaisesta muutoksesta aiheutuvat haitat, pohjaveden pilaantumisvaara sekä rakennustyöstä aiheutuva melu, tärinä ja pöly.

Ympäristöviranomaisen lupaharkintaa edellyttää myös jätevesien johtaminen umpisäiliöön tai maastoon sekä joissakin tapauksissa maalämmön käyttämiseen perustuvan lämmitysjärjestelmän rakentaminen.

Selostus

Rakennustyöhön liittyvästä meluntorjuntailmoituksesta säädetään ympäristönsuojelulain 60 §:ssä.

ALOITUSKOKOUS

6.1 Kokouksen järjestämisen tarve

Maankäyttö- ja rakennuslaki 121 § 1 momentti

Rakennusluvassa tai ennen rakennustyön aloittamista tarvittaessa järjestettävässä rakennustyön aloituskokouksessa voidaan täsmentää, mitä rakennushankkeeseen ryhtyvältä edellytetään huolehtimisvelvollisuutensa täyttämiseksi. Sen yhteydessä voidaan rakennushankkeeseen ryhtyvältä myös edellyttää selvitys toimenpiteistä rakentamisen laadun varmistamiseksi.

6.1.1 Määräys

Jos pääpiirustuksissa tai lupaan liittyvissä selvityksissä ei ole esitetty jotakin hankkeen toteuttamisen tai sen haitallisten vaikutusten estämisen kannalta keskeistä suunnitteluratkaisua, aloituskokouksessa tai ennen työn aloittamista on tarvittaessa edellytettävä tätä koskevan suunnitelman toimittamista ja selvitystä työn toteutuksen tarkastamistavasta.

**Maankäyttö- ja rakennusasetus 74 §
1 momentti**

Rakentamisessa säädetyn huolehtimisvelvollisuuden täyttämiseksi tarvittavasta aloituskokouksesta määrätään rakennusluvassa. Rakennushankkeeseen ryhtyvän tulee sopia kunnan rakennusvalvontaviranomaisen kanssa aloituskokouksen ajankohdasta ja kutsua kokous koolle ennen rakennustyön aloittamista. Aloituskokouksessa tulee olla läsnä ainakin rakennushankkeeseen ryhtyvä tai tämän edustaja, rakennuksen pääsuunnittelija sekä vastaava työnjohtaja.

6.1.2 Määräys

Aloituskokouksen tarvetta ja sen järjestämistapaa harkittaessa otetaan huomioon hankkeen vaativuus, rakennushankkeeseen ryhtyvän käytössä oleva asiantuntemus, tiedossa olevien toteuttajien pätevyys sekä muut rakentamisen hyvään lopputulokseen vaikuttavat tekijät. Aloituskokous voidaan järjestää myös rakennuslupaa edeltävää maisematyölupaa koskevissa hankkeissa.

Selostus

*Edellä tarkoitettuna suunnitteluratkaisuna voidaan pitää muun muassa sade- ja salaojavesien johtamista yleiseen viemäri-
laitokseen tai avo-ojaan taikka niiden imeyttämistä tontilla tai rakennuspaikalla.*

Ohje

Kertarakentajan kohdalla aloituskokous on tarpeen jo neuvontasyistä, Muutoin tarve määräytyy mm. arvioitujen riskien mukaan. Erittäin vaativassa rakennushankkeessa aloituskokous tulisi pääsääntöisesti järjestää jo tehtävien vastuiden selkeyttämiseksi.

Aloituskokouksesta voidaan luopua hankkeissa, joissa kokemuksesta tiedetään olevan osaavan suunnittelu-, toteutus- ja valvontahenkilöstön ja lupahakemuksen käsittelyn yhteydessä rakennushankkeeseen ryhtyvän selvityksen pohjalta on voitu varmistua rakennushankkeeseen ryhtyvän huolehtimisvelvollisuuden riittävästä täyttymisestä.

6.2 Aloituskokouksen vaikutus rakentamisessa

Maankäyttö- ja rakennusasetus 74 § 2 momentti

Aloituskokouksessa todetaan ja merkitään pöytäkirjaan lupa-asiakirjoissa rakennushankkeeseen ryhtyvälle määrättyt velvoitteet, hankkeen suunnittelun ja rakennustyön keskeiset osapuolet, rakennusvaiheiden vastuuhenkilöt ja työvaiheiden tarkastuksia suorittavat henkilöt sekä muut selvitykset ja toimenpiteet rakentamisen laadusta huolehtimiseksi.

6.2.1 Määräys

Edellä tarkoitetun aloituskokouksen tuloksena on kirjallinen sitoumus niistä selvityksistä ja toimenpiteistä, joilla rakennushankkeeseen ryhtyvä täyttää huolehtimisvelvollisuutensa. Vastaavan työnjohtajan on ilman viivytystä ilmoitettava rakennusvalvontaviranomaiselle, jos rakennustyön aikana tulee tarvetta poiketa tai poiketaan aloituskokouksessa osoitetuista menettelyistä.

Ohje

Rakennusvaiheen tarkastusten vastuuhenkilöinä voivat toimia suunnittelijat, vastaava työnjohtaja, erityisalan työnjohtajat sekä rakennushankkeeseen ryhtyvän valvontaorganisaatioon kuuluvat henkilöt. Erittäin vaativassa rakennustyössä rakennusvaiheen tarkastuksen vastuuhenkilönä on yleensä tähän rakennusvaiheeseen kuuluva vastaava erityissuunnittelija tai muu kyseiseen erityisalaan perehtynyt henkilö. Eri rakennusvaiheisiin sisältyviä työvaihetarkastuksia voivat edellä mainittujen lisäksi suorittaa työmaan työnjohtoon kuuluvat henkilöt, rakennushankkeeseen ryhtyvän käyttämät valvojat sekä muut aloituskokouksessa sovitut erityisalan ammattihenkilöt.

Selostus

Rakennusvaiheen tarkastusten vastuuhenkilön tehtävänä on varmistaa esimerkiksi riskillisiin työvaiheisiin liittyvien selvitysten, työmaan laatusuunnitelmien mukaisten työvaiheiden aloituspalaverien sekä mallikatselmusten avulla, että työn suorittajat ovat selvillä tarkastettavaan työvaiheeseen liittyvistä virheriskeistä, suunnitelmista ja työn suoritukseen ja rakennustuotteiden käyttöön liittyvistä ohjeista.

Lisäksi vastuuhenkilön huolehtii siitä, että työvaiheiden tarkastuksia suorittavat henkilöt ovat selvillä tarkastamansa työvaiheen riskeistä ja kaikki tarkastusasiakirjassa esitetyt rakennusvirheiden kannalta riskilliset työvaiheet tulevat tarkastetuiksi ja merkityiksi rakennustyön tarkastusasiakirjaan.

Ohje

Selvityksiä ja toimenpiteitä, joilla laajuudeltaan merkittävässä rakennushankkeissa huolehditaan rakentamisen laadusta, voivat olla muun muassa hankkeen eri osapuolten laatu-, turvallisuus- ja ympäristöjärjestelmät, hankkeen laatusuunnitelmat, ennakkokokeet, rakennustyön tarkastusasiakirjan käyttäminen, työn aikaiset laadunvalvontakokeet ja mittaukset, rakennustuotetietojen kokoaminen rakennuksen käyttö- ja huolto- ohjetta varten sekä varmistuminen rakennustuotteiden kelpoisuudesta. Muun muassa ilmoitukset työsuojeluviranomaisille, turvallisuusasiakirjan laatiminen sekä rakennustöiden turvallisuussuunnittelu ovat olennaisia työsuojelusäädösten edellyttämiä toimenpiteitä.

Selostus

Rakennushankkeen suunnittelun ja rakennustyön keskeisiä osapuolia ovat pääsuunnittelija, rakennussuunnittelija, erityissuunnitelmien kokonaisuudesta vastaavat suunnittelijat, muut erityissuunnittelijat, vastaava työnjohtaja ja erityisalojen työnjohtajat sekä rakennuttajan järjestämään valvontaan ja toteutusorganisaatioihin kuuluvat henkilöt. Työturvallisuudesta säädetään valtioneuvoston asetuksessa rakennustyön turvallisuudesta (629/1994, 426/2004).

6.2.2 Määräys

Aloituskokouksessa todetaan ja merkitään pöytäkirjaan rakennushankkeen keskeisten osapuolten tarkastustehdävät, rakennushankkeeseen ryhtyvän oman valvonnan järjestämistapa, viranomaisvalvonnan tehdävät työn suorituksen valvonnassa sekä järjestelyt rakennustuotteiden kelpoisuuden toteamiseksi. Aloituskokouksessa kiinnitetään toimijoiden huomiota rakennustyötä koskevien työturvallisuussäädösten noudattamiseen.

6.2.3 Määräys

Jos rakennuksen viemäriä ei liitetä vesihuoltolaitoksen viemäriin, aloituskokouksessa tai viimeistään ennen kyseisen työvaiheen aloittamista tulee varmistaa, että työmaalla on käytössä luvassa edellytetty asianmukainen suunnitelma jätevesijärjestelmästä. Loppukatselmuksessa tulee varmistaa, että käyttö- ja huolto-ohjeet jätevesijärjestelmän osalta täyttävät vaatimukset.

6.3 Kokouksen järjestämistapa

6.3.1 Määräys

Aloituskokouksen puheenjohtajana toimii yleensä rakennusvalvontaviranomaisen edustaja. Rakennushankkeeseen ryhtyvän valitsema henkilö toimii pöytäkirjan pitäjänä.

6.3.2 Määräys

Rakennushankkeen laadusta ja laajuudesta riippuen aloituskokoukseen kutsutaan myös rakennussuunnittelija, erityissuunnitelmien kokonaisuudesta vastaavat suunnittelijat, muut erityissuunnittelijat, erityisalojen työnjohtajat, rakennushankkeeseen ryhtyvän ja toteuttajien tarpeelliseksi katsomat henkilöt sekä rakennusvalvontaan osallistuvat kunnan muut viranomaiset.

Selostus

Valtioneuvoston asetuksessa talousjätevesien käsittelystä vesihuoltolaitosten viemäriverkostojen ulkopuolisilla alueilla (542/2003) säädetään mm. jätevesijärjestelmän suunnitelmasta sekä järjestelmän käytöstä ja huollosta.

Ohje

Aloituskokous on syytä järjestää niin ajoissa, että rakentamisen huolehtimisvelvollisuuden täyttämiseksi mahdollisesti tarvittavat lisäselvitykset eivät viivytä rakennustyön aloittamista. Tällaisena aikana voidaan pitää vähintään yhtä viikkoa ennen aiottua rakennustyön aloittamista.

Rakennushankkeeseen ryhtyvän pyynnöstä voidaan aloituskokous järjestää ennen hankkeeseen liittyvän rakennus- tai maisematyöluvan myöntämistä.

Ohje

Aloituskokouksia voidaan tarvittaessa järjestää rakentamisen eri vaiheissa ennen rakennuksen turvallisuuden ja terveellisyyteen tai sen pitkäaikaiskestävyyteen vaikuttavien töiden aloittamista. Erillisiä aloituskokouksia voidaan hankkeen vaativuudesta riippuen järjestää esimerkiksi ennen kiinteistön vesi- ja viemärlaitteistojen ja ilmanvaihtolaitteistojen sekä ennen erittäin vaativan rakennusvaiheen tai rakenteen toteutuksen aloittamista.

Selostus

Jos rakennustyötä valmisteleviin töihin liittyy ympäristön tilaan tai toimivuuteen vaikuttavia toimenpiteitä, kuten työmaan perustaminen, vähäisinä pidettävät maisemaa muuttavat toimenpiteet, puiden kaataminen ja maanrakennustyöt, katualueen tai muun yleisen alueen käyttö rakentamisessa taikka erityiset liikennejärjestelyt, yhteydenotto rakennusvalvontaviranomaiseen voi olla tarpeen jo ennen aloituskokouksen järjestämistä.

RAKENNUSTYÖN TARKASTUSASIAKIRJA

7.1 Tarkastusasiakirjan pitäminen

Maankäyttö- ja rakennuslaki 150 § 3 momentti

Rakentamisen asianmukaisen toteuttamisen varmistamiseksi ja tarkastusten todentamiseksi rakennustyömaalla pidetään rakennustyön tarkastusasiakirjaa. Siihen tehdään merkinnät katselmuksista, viranomaisen toimittamista tarkastuksista sekä yksityisen vastattaviksi määrätystä työn suorituksen tarkastuksista.

Maankäyttö- ja rakennusasetus 77 § 1 momentti (1. virke)

Rakennusluvassa määrätty tai aloituskokouksessa sovitut rakennusvaiheiden vastuuhenkilöt sekä työvaiheiden tarkastuksia suorittavat henkilöt varmentavat suorittamansa tarkastuksen rakennustyön tarkastusasiakirjaan. - - -

7.1.1 Määräys

Rakennustyön tarkastusasiakirjan pitäminen on rakennushankkeeseen ryhtyvän huolehtimisvelvollisuuteen kuuluva ja rakentamisen hyvään lopputulokseen vaikuttava menettely. Sen tulee hankkeen laadusta ja laajuudesta riippuen sisältää ne olennaiset asiat, jotka ovat tarpeen sen varmistamiseksi, että hanke tulee toteutetuksi rakentamista koskevien säännösten ja määräysten sekä myönnetyn luvan ja hyväksytyjen tai viranomaiselle toimitettujen suunnitelmien ja hyvän rakennustavan mukaisesti. Jokaisessa rakennushankkeessa tulee keskeiset riskit ennalta määritellä ja sisällyttää niitä koskevat työ- ja rakennusvaiheiden tarkastukset työmaan tarkastusasiakirjaan.

Ohje

Rakentamisen virheriskien tunnistajana on yleensä kyseisen rakennusvaiheen erityissuunnittelija tai hankkeen vastaava erityissuunnittelija. Rakennusvalvontaviranomainen voi rakennusluvassa, aloituskokouksessa tai erityisestä syystä rakennustyön aikana edellyttää rakennushankkeeseen ryhtyvältä, että erityissuunnittelija tai muu erityisalan asiantuntija toimii tietyn rakennusvaiheen vastuuhenkilönä ja tarkastaa määrätty työvaiheet. Tämä voi koskea myös rakennustuotteen valmistuksen tarkastamista.

Ohje

Eri rakennustyyppinä varten kehitettyjä tarkastusasiakirjamalleja sekä erityishanketta varten laadittuja tarkastusasiakirjamenettelyjä samoin kuin rakennustyön työmaapäiväkirjaa voidaan käyttää näissä hankkeissa tarkastusasiakirjana tai sen osana. Rakennushankkeeseen ryhtyvän sekä suunnittelijoiden ja toteuttajien laatu-, turvallisuus- tai ympäristöjärjestelmään sisältyvä ja työvaiheiden virheriskeihin perustuva tarkastusten kirjaaminen voi myös toimia osana tarkastusasiakirjaa. Olennaista on, että tarkastettavat riskilliset yksityiskohdat sisällytetään tarkastusasiakirjaan riittävässä laajuudessa.

7.1.2 Määräys

Tarkastusasiakirjaan kuuluvia olennaisia asioita ovat muun muassa:

- rakennustyön aloittamisen edellytysten tarkistaminen,
- kunkin tarkastettavan työvaiheen toteuttamisen edellytysten varmistaminen,
- rakennuksen turvallisuuteen ja terveellisyysyteen sekä pitkäaikaiskestävyyteen liittyvien keskeisten työvaiheiden tarkastukset,
- kantavien rakenteiden keskeisten virheriskien selvittäminen rakenneosien valmistuksessa, rakennustyön toteutuksessa ja rakennuksen käytössä sekä tähän perustuva tarkastusten varmentaminen,
- rakennustyön aikaisen kosteuden haitallisten vaikutusten ehkäiseminen ja rakennuksen kuivatuksen varmistaminen,
- rakentamisen suunnitelmien mukaisuuden varmentaminen tai maininta poikkeamisen hyväksymisestä,
- rakennuksen käyttö- ja huolto-ohjetta varten tarpeellisen tiedon kokoaminen,
- rakennustuotteiden kelpoisuuden toteaminen,
- katselmusten ja muiden viranomaistarkastusten merkitseminen, sekä
- loppukatselmuksen toimittamisen edellytysten varmistaminen.

Tarkastusasiakirjaa pidettäessä tulee erityinen huomio kohdistaa rakentamisen keskeisiin työvaiheisiin, kuten riskillisiin rakenteisiin liittyvien velvoitteiden täyttämiseen sekä tähän perustuvaan tarkastusten varmentamiseen.

7.2 Tarkastusten varmentaminen

7.2.1 Määräys

Työvaihetarkastukset varmennetaan rakennustyön tarkastusasiakirjaan, kun kaikki työvaiheeseen liittyvät tarkastukset on todettu suoritetuiksi. Rakennusvaiheen tarkastusten vastuuhenkilö varmentaa suorittamansa tarkastuksen rakennustyön tarkastusasiakirjaan tai tarkastusasiakirjasta laadittavaan yhteenvetoon, kun rakennusvaiheeseen kuuluvat työvaihetarkastukset on asianmukaisesti tehty, rakentaminen tältä osin vastaa suunnitelmia ja se on muutoinkin toteutettu hyvän rakennustavan mukaisesti.

7.2.2 Määräys

Varmennusmerkintään tulee sisältyä tarkastajan nimi- kirjoitus nimen selvennyksineen sekä varmennuksen päivämäärä. Sähköisessä muodossa olevaan tarkastusasiakirjaan tehdään varmennusmerkinnät siten kuin asiasta erikseen määrätään.

Ohje

Tarkastusasiakirjan tarkoituksena on korvata ja täydentää rakennushankkeeseen kohdistuvaa viranomaisvalvontaa sekä yhteinäistää ja helpottaa rakentamisen valvontakäytäntöä ja asioiden kirjaamista. Pääpaino on kokemukseen perustuvassa ennalta ehkäisevässä laadunohjauksessa ja -valvonnassa.

Ohje

Tarkastettaessa laajoja kokonaisuuksia useissa eri osissa voidaan osatarkastukset varmentaa erillisiin laaduntarkastuskortteihin, piirustussarjoihin tai pöytäkirjoihin, jotka liitetään rakennustyön tarkastusasiakirjaan.

**Maankäyttö- ja rakennusasetus 77 §
1 momentti (2. virke)**

- - - Tarkastusasiakirjaan merkitään myös rakennuttajan, suunnittelijan, urakoitsijan tai käytetyn asiantuntijan perusteltu huomautus, joka koskee rakennussuorituksen poikkeamista säännösten mukaisuudesta.

7.2.3 Määräys

Säännöksistä poikkeamisella tarkoitetaan lähinnä poikkeamista rakentamisen olennaisia teknisiä vaatimuksia täsmentävistä Suomen rakentamismääräyskokoelman määräyksistä. Vastaavan työnjohtajan on ilman viivytystä saatettava tarkastusasiakirjaan tehty merkintä poikkeamisesta rakennusvalvontaviranomaisen tietoon.

7.3 Tarkastusasiakirjan yhteenveto ja sen arkistointi

**Maankäyttö- ja rakennusasetus 77 §
2 momentti**

Tarkastusasiakirjan pitämisestä tehdään merkintä loppukatselmuspöytäkirjaan ja sen yhteenveto arkistoidaan rakennuksen lupa-asiakirjojen yhteyteen.

7.3.1 Määräys

Loppukatselmuspöytäkirjaan merkitään käytetty tarkastusasiakirjamenettely sekä arvioidaan tarkastusasiakirjan merkintöjen vastaavuus luvassa edellytettyihin tai aloituskokouksessa osoitettuihin tarkastuksiin. Tarkastusasiakirjan pitämisestä vastuullinen henkilö varmentaa rakennusvalvontaviranomaisen arkistoon toimitettavan yhteenvedon tarkastusasiakirjasta allekirjoituksellaan ja nimen selvennyksin.

Ohje

Jos tarkastusasiakirjan pitämisestä vastuullinen henkilö on joku muu kuin rakennushankkeeseen ryhtyvän edustaja, kuten vastaava työnjohtaja, varmentaa rakennushankkeeseen ryhtyvän edustaja, esimerkiksi hänen palkkaamansa valvoja, tarkastusasiakirjan yhteenvedossa allekirjoituksellaan työvaihetarkastukset tehdyiksi ja kirjatuiksi.

Ohje

Rakennustyön tarkastusasiakirjan yhteenveto voidaan tehdä tähän tarkoitukseen laaditulle lomakkeelle tai vapaamuotoisena esityksenä. Se sisältää ainakin kiinteistö- ja lupatiedot, aloituskokouksessa sovitut rakennusvaiheiden tarkastusten vastuuhenkilöiden tarkastusmerkinnät, tarkastusasiakirjaan tehdyt merkinnät poikkeamisesta säännösten mukaisuudesta sekä selvitys poikkeamisen johdosta tehdyistä toimenpiteistä.

LAADUNVARMISTUSSELVITYS

Maankäyttö- ja rakennuslaki 121 § 1 momentti

Rakennusluvassa tai ennen rakennustyön aloittamista tarvittaessa järjestettävässä rakennustyön aloituskokouksessa voidaan täsmentää, mitä rakennushankkeeseen ryhtyvältä edellytetään huolehtimisvelvollisuutensa täyttämiseksi. Sen yhteydessä voidaan rakennushankkeeseen ryhtyvältä myös edellyttää selvitys toimenpiteistä rakentamisen laadun varmistamiseksi.

Maankäyttö- ja rakennusasetus 74 § 3 momentti (1. virke)

Aloituskokouksen perusteella rakennusvalvontaviranomainen harkitsee, tarvitaanko erillistä selvitystä toimenpiteistä rakentamisen laadun varmistamiseksi (laadunvarmistusselvitys). - - -

8.1 Määräys

Laadunvarmistusselvitys on tarpeen, kun rakennushanke tai osa siitä on erittäin vaativa tai kun aloituskokouksessa osoitettujen järjestelyjen ja menettelyjen nojalla ei voida perustellusti olettaa, että rakentamisessa saavutetaan säännösten ja määräysten edellyttämä taso. Laadunvarmistusselvitys voi koskea koko rakennushanketta tai sen työvaihetta. Selvityksen tarvetta harkittaessa otetaan huomioon hankkeen vaativuus, rakennuksen turvallisuuteen, terveellisyyteen tai pitkäaikaiskestävyyteen eri rakennusvaiheissa liittyvät riskit, rakennuttajan oman tai sopimusjärjestelyin hankitun valvonnan riittävyys, toteuttamisorganisaatio sekä rakennusvaiheiden tarkastusten vastuuhenkilöiden ja muiden työvaihetarkastuksia suorittavien henkilöiden pätevyys kyseiseen tehtävään.

8.2 Määräys

Laadunvarmistusselvitykseen merkitään olennainen tieto niistä toimista, joilla rakennushankkeeseen ryhtyvä osoittaa varmistavansa rakentamisen suunnitelman mukaisuuden sekä säännökset ja määräykset ja hyvän rakennustavan täyttävän lopputuloksen.

Ohje

Jollei laadunvarmistusselvityksen tarpeellisuudesta ole päätetty jo rakennusluvassa ja jos rakennushankkeeseen ryhtyvän esittämiä laadunvarmistustoimenpiteitä ei pidetä riittävinä, tämä yksilöidään aloituskokouksessa annettavassa päätöksessä. Rakennustyötä ei saa aloittaa tai jatkaa, ennen kuin rakennusvalvontaviranomainen on hyväksynyt laadunvarmistusselvityksen.

Selostus

Asianosaisen oikeudesta saada laadunvarmistusselvitystä koskeva päätös kunnan rakennusvalvontaviranomaisen käsiteltäväksi on voimassa, mitä maankäyttö- ja rakennuslain 187 §:ssä säädetään viranhaltijan tekemästä päätöksestä.

Ohje

Laadunvarmistusselvitystä edellyttäenistä syistä johtuen siihen voidaan vaatia sisällytettäväksi muun muassa seuraavia selvityksiä ja toimenpiteitä:

- selvitys erityissuunnittelun, rakennustyön ja käytön riskeistä turvallisuuden, terveellisyyden tai pitkäaikaiskestävyyden kannalta (riskianalyysi),
- esitys rakennustyön tarkastusasiakirjaksi laadunvarmistustoimenpiteineen,
- jo olevaa rakennusta koskeva kuntotutkimus rakennuksen korjaus- ja muutostyössä,
- erityissuunnittelijan, vastaavan erityissuunnittelijan, asiantuntijatarkastuksen tai ulkopuolisen tarkastuksen käyttäminen rakennustyön valvonnassa ja rakennustuotteiden valmistuksen tarkastamisessa,
- rakennusvaiheiden tarkastusten vastuuhenkilöt ja muut työvaihetarkastuksia suorittavat henkilöt sekä heidän koulutuksensa ja kokemuksensa,

- rakennusaikataulu toteutumisarvioineen toiminnan laadun arvioimiseksi,
- tarjous- ja sopimusvaiheen vaatimukset laadun varmistamisen osalta,
- suunnitelmakatselmukset,
- rakennushankkeeseen ryhtyvän hyväksymä työmaan laatusuunnitelma, joka sisältää laadunvarmistukseen liittyvät laadunohjaus- ja valvontamenettelyt sekä urakoitsijan sisäiset laadunvalvontatoimenpiteet, sekä
- tarkastusten vastuuhenkilöiden johdolla toteutettavat mallikatselmukset sekä muut laadun varmistamiseksi sovitut katselmukset, vastaanottotarkastukset ja mittaukset.

**Maankäyttö- ja rakennusasetus 74 §
3 momentti (2. virke)**

--- Aloituskokouksessa tai laadunvarmistus selvityksessä osoitettuja menettelyjä on noudatettava rakennustyössä.

8.3 Määräys

Vastaavan työnjohtajan on ilman viivytystä ilmoitettava rakennusvalvontaviranomaiselle, jos rakennustyön aikana tulee tarvetta poiketa tai poiketaan laadunvarmistus selvityksessä osoitetuista menettelyistä.

9

RAKENNUSTYÖN AIKAISET KATSELMUKSET

9.1 Rakennuksen paikka ja korkeusasema

Maankäyttö- ja rakennuslaki 150 § 1 momentti

Rakennuksen paikan ja korkeusaseman merkitsemisestä, näiden tarkastamisesta perustustyön valmistuttua sekä rakennustyön aikana suoritettavista katselmuksista määrätään rakentamista koskevassa luvassa.

Maankäyttö- ja rakennusasetus 75 §

Ennen rakentamisen aloittamista kunnan asianomaisen viranomaisen on huolehdittava rakennuksen paikan ja sen korkeusaseman merkitsemisestä hyväksytyjen piirustusten mukaisesti, jos rakennusluvassa näin määrätään.

Rakennuksen perustustyön tai sitä vastaavan rakennusvaiheen valmistuttua rakentamista ei saa jatkaa ennen kuin katselmuksessa on todettu 1 momentissa tarkoitettu rakennuksen paikka ja sen korkeusasema.

9.1.1 Määräys

Edellä mainitussa tapauksessa rakennuspaikalla tulee olla asianomaisen viranomaisen antama todistus rakennuksen paikan ja korkeusaseman toteamisesta ja niiden suhteesta hyväksytyissä pääpiirustuksissa esitettyihin mittoihin.

Maankäyttö- ja rakennuslaki 165 § 1 momentti

Jos rakennuspaikkana olevan kiinteistön maanpinnan luonnollista korkeutta muutetaan tai suoritetaan muita toimenpiteitä, jotka muuttavat luonnollista vedenjuoksua kiinteistöllä, kiinteistönomistaja tai haltija on velvollinen huolehtimaan siitä, ettei toimenpiteistä aiheudu huomattavaa haittaa naapurille. Mikäli kiinteistön omistaja tai haltija laiminlyö velvollisuutensa, kunnan rakennusvalvontaviranomaisen on hakemuksesta määrättävä haitan korjaamisesta tai poistamisesta.

9.1.2 Määräys

Sadevesien johtaminen rakennuspaikalta on järjestettävä siten, etteivät sadevedet häiritsevästi tai haitallisesti valu naapurikiinteistön puolelle eikä katu- tai muulle yleiselle alueelle. Jos rakennus sijaitsee niin lähellä tontin tai rakennuspaikan rajaa, että kattovesien johtamisesta pintaratkaisuna tai imeyttämällä voi seurata niiden kulkeutuminen naapurikiinteistön puolelle, kattovedet on johdettava suoraan sadevesiviemärijärjestelmään.

Selostus

Sadevesien johtaminen sadevesiviemärijärjestelmään omalla rakennuspaikalla järjestetään tarvittaessa rakennuspaikalle ja sen rajalle rakennettavilla vastakallistuksilla, pengerryksillä tai käyttämällä tukimuuria.

9.2 Työnaikaiset katselmusvaiheet

Maankäyttö- ja rakennusasetus 76 § 1 momentti

Rakennustyön aikana tarpeen mukaan toimitettaviksi määrättäviä katselmuksia ovat pohjakatselmus, rakennekatselmus sekä lämpö-, vesi- ja ilmanvaihtolaitteiden katselmus. Näiden lisäksi voidaan rakennusluvassa määrätä suoritettaviksi muitakin katselmuksia. Katselmuksia saadaan tarvittaessa yhdistää tai toimittaa vaiheittain.

9.2.1 Määräys

Pohjakatselmus toimitetaan, kun perustamiseen liittyvät kaivu-, louhinta-, paalutus- tai maapohjan täyttö- ja vahvistustyöt on tehty.

Rakennekatselmus toimitetaan, kun kantavat rakenteet sekä niihin liittyvät veden-, kosteuden-, äänen- ja lämmöneristystyöt sekä paloturvallisuuteen liittyvät työt on tehty.

Ohje

Katselmuksia voi olla tarpeellista toimittaa vaiheittain ja niin, että tiettyyn rakennusvaiheeseen kuuluvia rakenteita ei ole peitetty. Erittäin vaativissa rakennushankkeissa valvontatoimenpiteet kohdistetaan riskillisten työvaiheiden, kuten kantavien rakenteiden liitosten ja rakennuksen kokonaisvakauteen vaikuttavien yksityiskohtien tarkastamiseen.

Lämpö-, vesi- ja ilmanvaihtolaitteiden katselmukset toimitetaan, kun lämmityslaitteistot, vesi- ja viemäri-laitteistot, ilmanvaihtolaitteistot ja savuhormit on tehty, mitattu ja säädetty.

**Maankäyttö- ja rakennusasetus 76 §
2 momentti**

Rakennushankkeeseen ryhtyvän edustajan, vastaavan työnjohtajan, katselmukseen liittyvän erityisalan työnjohtajan sekä tarvittaessa rakennuksen suunnittelijoiden on oltava läsnä katselmuksessa. Katselmus saadaan kuitenkin toimittaa, vaikka joku edellä mainituista ei olisi paikalla.

9.2.2 Määräys

Jos rakennustyön tarkastusasiakirjaan on katselmusvaihetta koskevassa asiassa merkitty perusteltu huomautus siitä, että rakennussuoritus poikkeaa säännösten mukaisuudesta, merkinnän tehneen henkilön tulee olla läsnä katselmuksessa.

Ohje

Katselmuksessa tulisi yleensä olla läsnä myös siihen liittyvien rakennusvaiheiden tarkastusten vastuuhenkilöt sekä tarvittaessa myös työvaiheiden tarkastajat.

9.3 Katselmusten merkitys rakentamisessa

**Maankäyttö- ja rakennusasetus 76 §
3 momentti**

Katselmuksessa on tarkoitus todeta, onko tiettyyn rakennusvaiheeseen kuuluvat toimenpiteet ja tarkastukset sekä tarvittavat selvitykset tehty ja onko havaittujen epäkohtien tai puutteiden johdosta edellytetyt toimenpiteet suoritettu.

**Maankäyttö- ja rakennusasetus 76 §
4 momentti (1. ja 2. virke)**

Rakennustyömaalla voidaan lisäksi suorittaa rakentamisen valvomiseksi tarpeellisia muitakin tarkastuksia ja työmaakäyntejä. Katselmuksen ja tarkastuksen suorittamisesta tehdään merkintä rakennustyön tarkastusasiakirjaan tai lupa-asia- kirjoihin. - - -

Ohje

Tässä tarkoitettuja toimenpiteitä, tarkastuksia ja selvityksiä ovat rakennusluvassa määrättyjen tai aloituskokouksessa osoitettujen tarkastus- ja valvontamenettelyjen noudattaminen, rakennustyön suoritukseen ja työstä aiheutuvien haittojen välttämiseen liittyvien velvoitteiden täyttäminen sekä rakennustyön tarkastusasiakirjan pitäminen niin, että sen merkinnät vastaavat kulloistakin rakennusvaihetta työn suorituksen tarkastamisessa ja rakennustuotteiden kelpoisuuden toteamisessa.

Maankäyttö- ja rakennuslaki 150 § 2 momentti

Jos katselmus tai tarkastus on antanut aiheutta huomautuksiin, tulee kirjallisesti määrätä tarvittavista toimenpiteistä ja määräajasta epäkohdan tai virheen poistamiseksi ja korjaamiseksi. Asianosaisella on oikeus saattaa määräys oikaisuvaatimuksella kunnan rakennusvalvontaviranomaisen käsiteltäväksi.

9.3.1 Määräys

Vastaavan työnjohtajan tulee välittömästi ilmoittaa rakennusvalvontaviranomaiselle huomaamistaan tai ilmoitetuista virheistä tai erityistä huomiota vaativasta tilanteesta, kuten rakennustyön aikaisista vaurioista tai muista epäkohdista rakenteissa, teknisissä järjestelmissä tai rakennustuotteissa.

Selostus

Rakennusvalvontaviranomaisen suorittama valvonta on luonteeltaan pistokokeenomaista. Rakennustyön viranomaisvalvontaan liittyvällä työvaiheiden tarkastusten todentamisella seurataan, että rakennustyöstä ja sen valvonnasta ja tarkastamisesta vastuulliset huolehtivat heille kuuluvista tehtävistään. Rakentamisen aikana tapahtuneet virheet, laiminlyönnit ja rakennustyön huono laatu sekä puutteellisuudet ja muut epäkohdat tarkastusasiakirjan pitämisessä voivat johtaa rakennustyön keskeyttämiseen.

10

RAKENNUKSEN KÄYTTÖÖNOTTO JA LOPPUKATSELMUS

Maankäyttö- ja rakennuslaki 153 § 1 momentti

Rakennusta tai sen osaa ei saa ottaa käyttöön ennen kuin se on loppukatselmuksessa käyttöön hyväksytty. Muuhun lakiin perustuvat ja rakennuksen käyttöturvallisuuteen olennaisesti vaikuttavat tarkastukset on suoritettava tätä aikaisemmin.

Selostus

Muuhun lakiin perustuvia tarkastuksia ovat esimerkiksi väestön- suoja-, palo-, sähkö- ja hissitarkastukset sekä öljylämmityslaitteiden tarkastukset. Myös jätevesien johtaminen umpikaivoon tai maastoon sekä maalämmitysjärjestelmät saattavat edellyttää kunnan ympäristöviranomaisen tarkastusta.

10.1 Määräys

Rakennus tai sen osa voidaan hyväksyä käyttöön otettavaksi suorittamalla sitä koskeva osittainen loppukatselmus. Osittaisessa loppukatselmuksessa tulee erityisesti huolehtia siitä, että käyttöön hyväksytty rakennuksen osa on turvallinen, terveellinen ja käyttökelpoinen. Sen tulee myös olla erotettu työmaaksi jäävästä osasta turvallisesti ja niin, ettei mahdollinen palo tai työmaapöly pääse työmaalta käyttöön hyväksytyyn rakennuksen osaan.

10.2 Määräys

Rakennusvalvontaviranomaisen tulee tarvittaessa ennalta määrätä, miltä osin julkisivu- ja pihatöiden tulee olla valmiit ennen rakennuksen käyttöön hyväksymistä sekä asettaa loppukatselmuksessa määräaika niiden töiden loppuunsaattamiselle, joiden viivästyminen voi aiheuttaa kohtuutonta haittaa tai häiriötä rakennuksen käyttäjille tai muulle ympäristölle.

Ohje

Rakennuksen julkisivun tulisi vähäisiä viimeistelyitä lukuun ottamatta yleensä olla valmis ennen rakennuksen käyttöön hyväksymistä. Aina on kuitenkin syytä huolehtia, ettei kosteus tai muu haitta pääse turmelemaan rakennusta julkisivutöiden keskeneräisyyden vuoksi. Rakennuksen valmistuessa kesäaikaan pihamaiden ja muun ympäristön on yleensä oltava rakennuksen käyttötarkoituksen edellyttämällä tavalla käytettävissä. Pihan ja julkisivun viimeistelyt tehdään heti, kun olosuhteet sen sallivat.

10.3 Määräys

Loppukatselmuksen edellytyksenä on, että rakennustyö on valmis, rakennus on kaikilta osin otettavissa käyttöön ja viranomaisvalvonnan kannalta säädetyt ja määrätyt tarkastukset ja niiden vaatimat toimet on suoritettu. Rakennushankkeeseen ryhtyvän tulee pyytää loppukatselmuksen toimittamista riittävän ajoissa ennen rakennuksen aiottua käyttöönottoa. Loppukatselmuksella on aina haettava luvan voimassaoloaikana.

Maankäyttö- ja rakennuslaki 153 § 2 momentti

Loppukatselmuksella haettaessa tulee rakennuksen käyttö- ja huolto-ohjeen, jos sellainen on määrätty laadittavaksi, olla riittävässä laajuudessa valmis ja luovutettavissa rakennuksen omistajalle.

10.4 Määräys

Rakennuksen käyttö- ja huolto-ohjeen tulee edistää rakennuksen, rakennusosien ja laitteiden pitkäkestoisuutta, niiden oikea-aikaisia ja ennalta suunniteltuja korjaus-, kunnossapito- ja huoltotoimenpiteitä sekä yleensäkin rakennuksen asianmukaista ja riskitöntä käyttöä. Kantavien rakenteiden suunnittelussa ja toteutuksessa arvioidut ja osoitetut riskikohdat tulee ottaa tarkkailun, varmistusten, huoltotoimien ja ennalta suunniteltujen korjausten piiriin. Näiden rakenteiden tulee myös olla tarkastettavissa silloinkin, kun ne ovat peitettyjä tai muutoin vaikeasti havaittavia.

10.5 Määräys

Loppukatselmuksessa kiinnitetään huomiota muun muassa siihen, että

- rakennusluvassa tai aloituskokouksessa määrätty tai osoitetut velvoitteet on täytetty,
- rakennustyön tarkastusasiakirja on asianmukaisesti pidetty ja sen yhteenveto on arkistoitavissa,
- tarkastusasiakirjan yhteenveto on riittävä suhteessa siihen, mitä rakennusluvassa tai aloituskokouksessa on edellytetty,
- mahdolliset käytön rajoitukset, kuten henkilöiden sallittu enimmäismäärä, kantavien tai muutoin riskillisten rakenteiden tai laitteiden enimmäiskuormat, tiloissa sallitut palokuormat sekä pelastautumisen ja liikkumisesteettömyyden kannalta tarpeellinen opastus on järjestetty asianmukaisesti,
- eri rakennusvaiheiden toteutuksen kelpoisuutta osoittavat asiakirjat (esimerkiksi paalutus-, mittaus- ja tarkastuspöytäkirjat, betonin koetulokset ja vertailulujuuslaskelmat) ovat asianmukaisia, sekä
- muihin lakeihin perustuvat tarkastukset on suoritettu.

Ohje

Kun lupa koskee rakennuksen rakentamista tai siihen verrattavaa toimenpidettä, riittävänä aikana voidaan pitää vähintään kahta viikkoa. Muussa tapauksessa voidaan yhtä viikkoa yleensä pitää riittävänä. Tänä aikana selvitetään, ovatko loppukatselmuksen toimittamiselle olemassa edellytykset ja tarvittaessa ilmoitetaan, mitä rakennushankkeeseen ryhtyvän tulee vielä tehdä ennen loppukatselmuksella.

Selostus

Rakennuksen käyttöönotto ilman asianmukaista loppukatselmuksella tai käyttöönoton jälkeen vielä tarvittavan loppukatselmuksen jättäminen pyytämättä voivat johtaa hallintopakomenettelyyn ja tästä aiheutuviin valvontamaksuihin asian järjestämiseksi.

Selostus

Rakennuksen käyttö- ja huolto-ohjetta koskevat tarkemmat säännökset ovat Suomen rakentamismääräyskokoelman osassa A 4.

Ohje

Kantavien rakenteiden kriittisissä pisteissä järjestetyt siirtymämittaukset ja esimerkiksi lämpötilaa ja kosteutta koskevat olosuhdemittaukset antavat usein ennakkovaroituksen tulevista ongelmista. Rakennusvalvontaviranomainen voi kiinnittää huomiota tällaisten seurantarjestelmien sekä muiden riskejä rajaavien toimenpiteiden tarpeeseen.

Ohje

Erittäin vaativan rakennushankkeen loppukatselmuksessa rakennusvalvontaviranomainen voi asettaa rakennuksen käyttöönottamista koskevan ehdon, jolla rakennushankkeeseen ryhtyvä tai omistaja veloitetaan tietyn ajan suorittamaan riskillisiin rakenteisiin liittyviä seurantatoimenpiteitä, kuten määräajoin tapahtuvia tarkastuksia ja mittauksia sekä tiedottamaan toimenpiteiden tuloksista rakennusvalvontaviranomaiselle.

Selostus

Loppukatselmuksen tarkoituksena on saada luotettava ja oikea käsitys siitä, miten rakentamisen huolehtimisvelvollisuus on täytetty ja virheriskit vältetty. Loppukatselmuksipöytäkirjaan voidaan merkitä huomautuksia, jotka koskevat rakennustyön sellaista suoritusta, millä voi olla haitallista vaikutusta rakentamisen lopputulokseen. Tällaisia ovat muun muassa rakennustyön tarkastusasiakirjan jättäminen joltakin osin vajaaksi, rakennuksen käyttöönotto ennen osittaista loppukatselmuksella ja rakenteiden peittäminen, jos niiden on edellytetty olevan tarkastettavissa.

Loppukatselmuksesta laaditaan pöytäkirja, johon merkitään muun muassa rakennustyön tarkastusasiakirjan pitämistä, rakennuksen käyttö- ja huolto-ohjeen valmistamista, muita pidettyjä tarkastuksia, rakennuskohteen käyttöön hyväksymistä ja mahdollista suunnitelmista poikkeamista koskevat tiedot.

10.6 Määräys

Rakennusvalvontaviranomainen toteaa asuinrakennuksen käyttöön hyväksymiseksi tarvittavan loppukatselmuksen yhteydessä, onko sille toimitettu todistus asuntokauppalaisa (843/1994) tarkoitetusta suorituskyvyttömyysvakuudesta.

Jos todistusta ei toimiteta, rakennusvalvontaviranomaisen on ilmoitettava siitä Kuluttajavirastolle viipymättä loppukatselmuksen toimittamisen jälkeen. Ilmoituksessa on mainittava rakennuspaikka ja rakennus, jossa loppukatselmus on toimitettu, rakennusluvan hakija ja hänen hakemuksessa ilmoitetut yhteystietonsa sekä tieto todistuksen puuttumisesta. Todistuksen toimittamatta jättäminen ei estä loppukatselmuksen suorittamista.

Maankäyttö- ja rakennuslaki 153 § 3 momentti

Rakennusta ei saa hyväksyä käyttöön otettavaksi, jos siinä tarkoitettuun toimintaan tarvitaan ympäristönsuojelulain mukainen lupa, ennen kuin tämä lupa on saanut lainvoiman.

10.7 Määräys

Ympäristöluvassa asetetut rakentamiseen liittyvät ehdot tai rajoitukset tulee ottaa huomioon loppukatselmusta toimitettaessa.

Ohje

Kuluttajavirastolle voidaan lähettää määräyksen tarkoitettamana ilmoituksena esimerkiksi jäljennös loppukatselmuspöytäkirjasta, josta ilmenevät edellä määräyksessä mainitut seikat, Ilmoitus voidaan lähettää myös sähköisenä.

Selostus

Asuntokauppalain mukaan uuden asunnon ensimmäisen myyjän, käytännössä siis yleensä rakennusliikkeen tai rakennuttajan, on asetettava suorituskyvyttömyysvakuus rakennusvirheiden varalta.

Rakennusvalvontaviranomaiselle toimitettava todistus voi olla pankin tai muun luottolaitoksen, lääninhallituksen taikka vakuutusyhtiön antama todistus vakuuden asettamisesta. Todistuksesta ilmenee, mitä rakentamishanketta todistus koskee, minkälainen vakuus on asetettu ja kenen hyväksi se on voimassa.

Suorituskyvyttömyysvakuuden asettamisvelvoite koskee sellaisia asuinhuoneistoja tai –rakennuksia, joita myydään kuluttajille. Sitä määräyksen soveltamisalan ulkopuolelle jäävät muun muassa yksityisten itselleen rakennuttamat asuinrakennukset.

Rakennusvalvontaviranomaisen tehtävänä ei ole selvittää tai tarkistaa vakuuden asianmukaisuutta. Kuluttajavirastolle kuuluu tarvittaessa tutkia, onko asianomainen laiminlyönyt asuntokauppalaisissa säädetyn velvoitteen.

Selostus

Ympäristönsuojelulain 101 §:ssä säädetään ympäristöluvassa tarkoitettujen toiminnan aloittamismahdollisuudesta muutoksenhausta huolimatta.

Selostus

Asianosaisen oikeudesta saada loppukatselmukseen liittyvä ratkaisu kunnan rakennusvalvontaviranomaisen käsiteltäväksi on voimassa, mitä maankäyttö- ja rakennuslain 187 §:ssä säädetään viranhaltijan tekemästä päätöksestä.

RAKENNUTTAJAVALVONTA JA MUU YKSITYINEN TARKASTUS

11.1 Rakennuttajavalvonta

Maankäyttö- ja rakennuslaki 151 § 1 ja 2 momentti

Kunnan rakennusvalvontaviranomainen voi hakemuksesta sallia, että muu kuin asuinrakennuksen rakentaminen saadaan hyväksytyin valvontasuunnitelman mukaisesti uskoa rakennuttajan valvottavaksi (rakennuttajavalvonta). Hyväksyessään valvontasuunnitelman rakennusvalvontaviranomainen päättää, miltä osin viranomaisvalvontaa ei tarvita.

Rakennuttajan on huolehdittava siitä, että valvontasuunnitelmaa noudatetaan ja rakennusvalvontaviranomaiselle hyvissä ajoin kirjallisesti ilmoitetaan tarpeesta poiketa siitä. Rakennuttajavalvontaa koskeva päätös voidaan peruuttaa, jos havaitaan, ettei ole edellytyksiä näin järjestetyille rakennustyön valvonnalle.

11.1.1 Määräys

Rakennuttajavalvonnan myöntämisen pääasiallinen peruste on rakennushankkeessa mukana olevien yritysten ja henkilöiden pätevyys sekä aikaisempi kokemus vastaavanlaisesti toteutetuista hankkeista.

Maankäyttö- ja rakennusasetus 78 §

Kunnan rakennusvalvontaviranomaisen hyväksymä rakennuttajavalvonta vapauttaa rakennushankkeeseen ryhtyvän osaksi tai kokonaan rakennustyöhön kohdistuvasta rakennusaikaisesta viranomaisvalvonnasta. Tällöinkin tarpeellisessa loppukatselmuksessa tarkastetaan, että rakennuttaja on huolehtinut valvontatehtävästään ja että rakennus on myönnetyn luvan mukainen ja otettavissa käyttöön.

Rakennuttajavalvontaa koskevassa valvontasuunnitelmassa (valvontasuunnitelma) esitetään selvitys rakennushankkeesta, rakennuttajasta, tämän käytännöstä valvontaorganisaatiosta ja asiantuntijoista sekä rakennustyön suorittajista ja vastuullisesta työnjohdosta siltä osin kuin nämä ovat hakijan tiedossa. Hyväksyntää harkittaessa tulee ottaa huomioon rakennuttajan edellytykset huolehtia rakennustyön valvonnasta esitetyn valvontasuunnitelman mukaisesti. Valvontasuunnitelmaa tulee täydentää vastuullisen työnjohdon osalta ja muilta hyväksynnässä edellytetyiltä osin heti, kun mainitut asiat ovat rakennushankkeeseen ryhtyvän tiedossa.

11.1.2 Määräys

Rakennusvalvontaviranomaisen tulee kaikki asiaan vaikuttavat näkökohdat huomioon ottaen harkita, voidaanko valvontasuunnitelmassa esitetyin selvityksin ja toimenpitein täyttää säännösten ja määräysten vaatimukset ja toteuttaa aiottu rakentaminen hyväksytyjen lupa-asiakirjojen mukaisesti.

11.1.3 Määräys

Rakennushankkeeseen ryhtyvän on otettava yhteyttä rakennusvalvontaviranomaiseen ainakin seuraavissa tapauksissa:

- rakennustyössä käytetään rakennustuotteita, joiden kelpoisuudesta ei ole riittävää varmuutta,
- rakennustyössä käytetään uusia työmenetelmiä, joista ei ole aikaisempaa yleistä kokemusta,
- rakentamisessa havaitaan sellainen virhe tai vaurio, jonka korjaustoimenpiteiden arviointi saattaa edellyttää ulkopuolista asiantuntemusta, tai
- rakennuttajavalvonnan hyväksymisen edellytyksissä tapahtuu muutos, joka vaatii rakennusvalvontaviranomaisen mahdollista uutta harkintaa.

Edellä olevissa tapauksissa sovitaan toimintatavoista ja tarpeellisista selvityksistä huomioon ottaen myös mahdollisuus rakennuttajavalvonnan peruuttamiseen.

Maankäyttö- ja rakennuslaki 151 § 5 momentti

Hyväksytty rakennuttajavalvonta tai asiantuntijatarkastus ei supista rakennusvalvontaviranomaisen toimivaltaa tarvittaessa puuttua luvanvastaiseen taikka säännöksistä tai määräyksistä poikkeavaan rakentamiseen.

Ohje

Rakennuttajavalvontaa harkittaessa voidaan kiinnittää huomiota seuraaviin seikkoihin, jotka tukevat rakennuttajavalvonnan hyväksymistä:

- rakentaminen suoritetaan hakijan erityisessä intressissä, kuten omaan käyttöön tai omalla alueella,
- työn suunnitteluun, toteuttamiseen ja valvontaan osallistuvilla on rakennustyön laajuus ja vaativuus huomioon ottaen riittävä pätevyys,
- rakennuttajalla on käytössään hankkeen toteutuksesta riippumaton valvontaorganisaatio, jonka voidaan tehtävän laatu, laajuus ja vaativuus huomioon ottaen katsoa olevan riittävän pätevä,
- rakennuttajalla, hänen asiantuntijoillaan ja rakennustyön toteuttajilla on laatu-, turvallisuus- ja /tai ympäristöjärjestelmä,
- suunnittelusopimuksiin kuuluvat asiantuntijavalvonta ja suunnittelijan toiminta tarkastuksen vastuuhenkilönä suunnittelemansa rakennusvaiheen osalta, sekä
- suunnittelija tai muu riittävän ammattitaitoinen ja pätevä henkilö tarkastaa suostumuksensa mukaisesti rakennustyön suunnitelmanmukaisuuden ja asiakirjoihin tehtävällä merkinnällä varmentaa suorittamansa tarkastuksen (asiantuntijatarkastus).

Rakennuttajavalvontaa harkittaessa otetaan huomioon turvallisuuteen ja terveellisyyteen liittyvät riskit. Rakennuksen käyttötavalla ja henkilömäärällä on merkitystä asiaa harkittaessa.

Selostus

Määräys aloituskokouksesta ja sen järjestämistavasta voidaan antaa myös rakennuttajavalvonnan hyväksymisen yhteydessä. Rakennuttajavalvontaa voidaan käyttää myös hankkeissa, joiden suunnittelu, toteutus ja mahdollisesti myös valvonta ovat saman toimittajan alaisuudessa ja tarkoitettu kyseistä hanketta varten.

11.1.4 Määräys

Rakennusvalvontaviranomaisen tehtävänä on yleisesti seurata rakennuttajavalvontaa työn aikana. Ennakoarviointi rakentamisen lopputuloksesta perustuu ennen muuta rakennushankkeessa mukana olevien tahojen pätevyyden selvittämiseen hyvän rakentamisen edellytysten täyttämiseksi.

11.2 Asiantuntijatarkastus

Maankäyttö- ja rakennuslaki 151 § 3 momentti

Rakennusvalvontaviranomainen voi sallia, että rakennussuunnitelman tai selvityksen laatija taikka muu rakennushankkeeseen ryhtyvän palveluksessa oleva riittävän ammattitaitoinen henkilö tarkastaa rakennustyön suunnitelmanmukaisuuden (asiantuntijatarkastus). Suoritettu tarkastus on varmentettava asiakirjoihin tehtävällä merkinnällä.

11.2.1 Määräys

Rakennusvalvontaviranomaisen hyväksymä asiantuntijatarkastus täydentää rakennustyön aikaista viranomaisvalvontaa. Asianomaisen suostumus tarkastustehtävään annetaan kirjallisesti. Asiantuntijatarkastuksesta päätettäessä kiinnitetään huomiota henkilön kykyyn itsenäisesti vastata tehtävästään.

Selostus

Asiantuntijatarkastus soveltuu käytettäväksi myös asuntorakentamisessa. Siihen on usein hyvät edellytykset myös vastaavalla erityissuunnittelijalla.

11.3 Ulkopuolinen tarkastus

Maankäyttö- ja rakennuslaki 151 § 4 momentti

Lupahakemusta käsiteltäessä tai rakennustyön aikana rakennusvalvontaviranomainen voi, jos se on tarpeen rakennushankkeen arvioimiseksi, vaatia hakijan esittämään asiantuntijalausannon siitä, täyttääkö suunniteltu ratkaisu tai rakentaminen sille tämän lain nojalla asetetut vaatimukset (ulkopuolinen tarkastus). Rakennushankkeeseen ryhtyvä vastaa tästä aiheutuvista kustannuksista.

11.3.1 Määräys

Ulkopuolinen tarkastus on tarpeen, kun rakentamisessa käytetään rakennuksen turvallisuuteen, terveellisyteen tai pitkäaikaiskestävyyteen merkittävästi vaikuttavia suunnittelu- tai toteutusmenetelmiä, joiden kelpoisuudesta ei ole varmuutta tai aikaisempaa kokemusta. Tarkastus on tarpeen myös, kun rakentamisessa havaitaan tai voidaan epäillä tapahtuneen sellainen virhe, jonka vaikutuksia tai korjaamista ei voida luotettavasti arvi-

Ohje

Rakennesuunnittelun ulkopuolinen tarkastus voi tulla kyseeseen, kun rakennesuunnittelutehtävän vaativuus kuuluu rakentamismääräyskokoelman osan A2 mukaan luokkaan AA (erityisvaatimus) ja tilojen käyttötarkoitus, kuormitukset, palokuormat, suunnittelu-, laskenta- tai mitoitusmenetelmä, ympäristövaatimukset taikka suunnitteluratkaisu poikkeaa tavanomaisesta. Ulkopuolisen tarkastuksen tulisi sisältää ainakin seuraavat asiat: laskentamenetelmät, kuormitukset ja kuormitusyhdistelmät, sisäiset ja ulkoiset rasitusolosuhteet, rakennuksen perustaminen, rakennuksen kokonaisva-

oida tai toteuttaa ilman ulkopuolista selvitystä. Erittäin vaativissa rakennushankkeissa ulkopuolinen tarkastus kohdistetaan riskianalyyssissä osoitettuihin kohtiin. Tarkastuksen suorittajan tulee olla riippumaton rakennushankkeessa mukana olevista tahoista.

11.3.2 Määräys

Rakennushankkeeseen ryhtyvälle annetaan ulkopuolisen tarkastuksen vaatimisesta kirjallinen päätös. Päätöksessä tulee mainita tarkastukseen johtaneet syyt, millainen ja minkä tasoinen asiantuntijaselvitys tulee kysymykseen sekä miltä osin tarkastusta edellytetään.

kavuus, tärkeimmät kantavien rakenteiden liitosten ja paloturvallisuuden periaatteet sekä rakennusfysikaaliset ominaisuudet.

Selostus

Ulkopuolisen tarkastuksen tarve voi tulla kyseeseen mm. seuraavissa tapauksissa:

- rakennushanke sisältää suuria yleisötiloja,
- kantavan rakenteen kannalta keskeisen rakenteen valmistusosatoimituksessa silloin, kun tuotteen valmistaja on ottanut vastatakseen myös rakenneosan suunnittelusta,
- tilanteissa, joissa vaativan kohteen erityissuunnittelija kuuluu toteutusorganisaatioon tai asiallisesti on siitä riippuvainen,
- kun rakenteisiin tai laitteisiin käytettävän rakennusmateriaalin tai -tuotteen kelpoisuus joudutaan esimerkiksi vaativien ympäristöolosuhteiden, kuten lämmön, kosteuden tai kemiallisten tekijöiden johdosta selvittämään rakennuspaikkakohtaisesti, tai
- jos rakennustyö on tehty ilman asianmukaista lupaa taikka ilman tai vastoin rakennusluvassa, aloituskokouksessa tai muutoin yksilöityä tarkastusmenettelyä eikä rakentamisen riskitömyyttä ja mahdollisia korjaustoimia voida muilla keinoin selvittää.

Ohje

Laajoja tutkimustoimia vaativissa asiantuntijaselvityksissä tulevat yleensä kysymykseen puolueettomat tutkimuslaitokset ja korkeakoulut ja muut tehtäviin soveltuvat asiantuntijaorganisaatiot. Suunnitteluun liittyvissä asiantuntijaselvityksissä riippumattoman ja päteväksi tunnetun suunnittelutoimiston tai erityissuunnittelijan käyttäminen on yleensä riittävä.

Selostus

Asianosaisen oikeudesta saada ulkopuolista tarkastusta koskeva päätös kunnan rakennusvalvontaviranomaisen käsiteltäväksi on voimassa, mitä maankäyttö- ja rakennuslain 187 §:ssä säädetään viranhaltijan tekemästä päätöksestä.

12

TYÖMAAJÄRJESTELYT JA TOIMET RAKENNUSTYÖN AIKANA

Maankäyttö- ja rakennusasetus 83 §

Rakennushankkeeseen ryhtyvän on huolehdittava katualueen tai muun yleisen alueen sekä kunnallisteknisten ja näitä vastaavien laitteiden varjelemisesta vahingolta ja vahinkojen korjaamisesta. Rakennusluvassa tai rakennustyön aikana voidaan määrätä haittojen välttämiseksi tarpeellisista toimenpiteistä.

Lisäksi rakennusluvassa tai rakennustyön aikana voidaan määrätä työmaan aitaamisesta, suojarakenteista henkilö- ja omaisuusvahinkojen estämiseksi, toimenpiteistä liikenne- ja muiden häiriöiden välttämiseksi sekä rakennustyön järjestämisestä niin, ettei työmaasta aiheudu kohtuutonta haittaa naapureille ja ohikulkijoille.

12.1 Määräys

Kaivu- ja perustustyötä tehtäessä katu- ja muu yleinen alue on tuettava niin, ettei alue eivätkä sillä olevat laitteet ja johdot vahingoitu. Laitteet ja johdot on tarvittaessa suojattava jäätymiseltä ja muilta haitoilta.

12.2 Määräys

Kaivu-, perustus- tai muu niihin verrattava työ on suoritettava siten, ettei naapuritontilla tai rakennuspaikalla oleva rakennus tai laite vahingoitu. Henkilöitä ja omaisuutta uhkaavan vaaran torjumiseksi on ryhdyttävä toimiin silloinkin, kun vaaran voidaan katsoa aiheutuvan siitä, että naapuritontilla tai -rakennuspaikalla oleva rakennus on virheellisesti rakennettu.

12.3 Määräys

Jos jonkin viranomaisen tai laitoksen hallinnassa oleva johto, laite, varuste tai sitä osoittava merkki on rakennustyön vuoksi vahingoittunut, tästä on ilmoitettava asianomaiselle viranomaiselle tai laitokselle. Rakennustyön johdosta vahingoittunut katu, tie tai muu yleinen alue on viivytyksettä kunnostettava.

12.4 Määräys

Mikäli kiintopistettä tai rajaa osoittavia merkkejä on rakennustyön vuoksi siirrettävä tai poistettava, tätä on pyydyttävä asianomaiselta viranomaiselta tai laitokselta. Ennalta on hyvissä ajoin ilmoitettava ja saatava suostumus palopostien, johtojen ja niihin kuuluvien laitteiden sijaintia osoittavien merkkien poistamiseen.

12.5 Määräys

Rakennustyömaalla on noudatettava hyvää järjestystä ja työmaa on hoidettava niin, ettei se aiheuta epäsiisteyttä tai rumenna ympäristökuvaa, jos se vain on vältettävissä. Työmaa-aidat on pidettävä siisteinä ja työmaan edustalla oleva katualue jalankululle ja muulle liikenteelle käyttökelpoisessa kunnossa ja turvallisena.

12.6 Määräys

Rakentaminen sekä kaivu- ja purkutyö on järjestettävä niin, ettei katu tai muu yleinen alue kohtuuttomasti likaannu tai roskaannu. Alue on välittömästi siistittävä epäkohtiin johdaneiden töiden loputtua. Rakentamisen työmenetelmien tulee olla sellaiset, että estetään pölyn ja muiden haitallisten aineiden leviäminen ympäristöön sekä kohtuuton melu.

12.7 Määräys

Rakentaminen sekä kaivu- ja purkutyö on järjestettävä niin, että rakennushankkeessa säilytettäväksi määritelty ympäristö, kuten puusto ja muu kasvillisuus voidaan suojata ja niiden säilyminen turvata.

Selostus

Rakennusosien kuljetuksesta, niiden säilytyksestä työmaalla sekä asennuksesta säädetään Suomen rakentamismääräyskokoelman kantavia rakenteita koskevissa osissa.

Kunnan rakennusjärjestys voi sisältää muita määräyksiä työmaajärjestelyistä ja toimista rakennustyön aikana.

RAKENNUSTYÖN VALVONTAAN LIITTYVIÄ SÄÄNNÖKSIÄ

Maankäyttö- ja rakennuslaki 154 §

Rakennuksen tai sen osan purkaminen tulee järjestää niin, että luodaan edellytykset käyttökelpoisten rakennusosien hyväksikäyttämiseksi ja huolehditaan syntyvän rakennusjätteen käsittelystä.

Maankäyttö- ja rakennusasetus 55 §

2 momentti

Rakentamista sekä rakennuksen tai sen osan purkamista koskevassa lupahakemuksessa tai ilmoituksessa on esitettävä selvitys rakennusjätteen määrästä ja laadusta sekä sen lajittelusta, jollei jätteen määrä ole vähäinen. Hakemuksessa tai ilmoituksessa on erikseen ilmoitettava terveydelle tai ympäristölle vaarallisesta rakennus- tai purkujätteestä ja sen käsittelystä.

13.1 Määräys

Työmaan rakennus- tai purkujätteen käsittely on järjestettävä kunnan asianomaisen viranomaisen edellyttämällä tavalla ja näistä jätteistä on tehtävä tälle tarvittavat ilmoitukset.

Selostus

Valtioneuvosto on jätelain (1072/1993) nojalla antanut 3.4.1997 rakennusjätteitä koskevan päätöksen (295/1997), jonka tarkoituksena on vähentää rakennusjätteen määrää ja haitallisuutta sekä lisätä sen hyödyntämistä.

Maankäyttö- ja rakennusasetus 84 §

Rakennuksen omistajan tulee asettaa kadulta, muulta liikenneväylältä ja tontin sisäiseltä liikennealueelta näkyvään paikkaan rakennuksen ja porrashuoneen tunnusta ilmaiseva numero tai kirjain sen mukaan kuin kunta on asiasta päättänyt. Osoitmerkinnän tulee opastaa myös hälytys- ja huoltoajoa sekä muuta liikennöimistä kiinteistölle.

Maankäyttö- ja rakennuslaki 149 § 4 momentti

Rakennusvalvontaviranomainen voi hakemukselta antaa naapurin kuultuaan luvan naapurin alueen käyttämiseen hakijalle välttämättömän rakennustyön tai muun toimenpiteen suorittamiseksi, jollei tästä aiheudu naapurille sanottavaa haittaa tai häiriötä. Hakijan on toimenpiteen jälkeen kunnostettava naapurin alue ja saatettava se käyttöä edeltäneeseen tilaan.

Selostus

Luvan täytäntöönpanossa sovelletaan hallintolainkäyttölain 586 /1996 31 §:ää.

Maankäyttö- ja rakennuslaki 170 §

Jollei aloitettua rakennustyötä tai muuta toimenpidettä ole saatu valmiiksi ennen luvan tai viranomaishyväksynnän raukeamista, kunnan rakennusvalvontaviranomaisen tulee velvoittaa asianomainen määräajassa saattamaan työ loppuun taikka ryhtymään muihin toimenpiteisiin, jotka terveellisuuden, turvallisuuden taikka ympäristölle aiheutuvan haitan tai häiriön vuoksi ovat tarpeen.

Jos rakennus on osaksi tai kokonaan tuhoutunut, rakennustyö on jätetty kesken tai rakennuksen käyttämisestä on luovuttu, rakennuspaikka ympäristöineen on saatettava sellaiseen kuntoon, ettei se vaaranna turvallisuutta tai rumenna ympäristöä. Rakennus on myös riittävästi suojattava säältä ja mahdolliselta vahingonteolta.

Maankäyttö- ja rakennuslaki 182 §

Jos joku ryhtyy toimiin tämän lain tai sen nojalla annettujen säännösten tai määräysten vastaisesti taikka lyö laimin näihin perustuvan velvollisuutensa, kunnan rakennusvalvontaviranomainen sekä asianomainen ministeriö markkinavalvontaviranomaisena voi päätöksellään velvoittaa niskoittelijan määräajassa oikaisemaan sen, mitä on tehty tai lyöty laimin.

Viranomaisen antamaa kieltoa tai määräystä voidaan tehostaa uhkasakolla tai uhalla, että tekemättä jätetty toimenpide teetetään laiminlyöjän kustannuksella. Uhkasakkoa ja teettämisuhkaa koskevassa asiassa sovelletaan muutoin, mitä uhkasakkolaissa (1113/1990) säädetään.

Maankäyttö- ja rakennuslaki 183 §**1 ja 2 momentti**

Kunnan rakennusvalvontaviranomaisella on oikeus tämän lain mukaisen valvontatehtävän hoitamiseksi päästä rakennuskohteeseen ja suorittaa siinä tarkastuksia ja tutkimuksia.

Jos on perusteltu syy epäillä, että rakentamista tai rakennuksen kunnossapitoa koskevia säännöksiä, määräyksiä tai kieltoja on rikottu, rakennusvalvontaviranomaisella on oikeus päästä myös rakennukseen tai huonetiloihin. Tarkastuksen toimittamisesta on ilmoitettava vähintään yhtä vuorokautta aikaisemmin rakennuksen tai huonetilan omistajalle ja haltijalle.

Maankäyttö- ja rakennuslaki 187 §

Viranhaltijan päätökseen asiassa, joka kunnan rakennusvalvontaviranomaiselta tai muulta kunnan viranomaiselta on siirretty hänen ratkaistavakseen, ei saa hakea muutosta valittamalla. Päätökseen tyytymättömällä on oikeus saada asia asianomaisen viranomaisen käsiteltäväksi (oikaisuvaatimus). Oikeus vaatimuksen tekemiseen määräytyy samojen perusteiden mukaan kuin asianomaisen valitusoikeus.

Oikaisuvaatimus on tehtävä kirjallisesti viranhaltijalle 14 päivän kuluessa päätöksen antamisesta. Päätökseen on liitettävä ohjeet oikaisuvaatimuksen tekemisestä. Vaatimus on viipymättä otettava asianomaisen viranomaisen käsiteltäväksi.

Jos rakennusvalvontatehtävä on sopimuksen nojalla annettu toisen kunnan viranhaltijan hoidettavaksi, tämän tekemää hallintopäätöstä koskevan oikaisuvaatimuksen käsittely määräytyy rakentamisen sijaintikunnan tai toimenpiteen suorittamispaikan mukaisesti.