

Ympäristöministeriön ohje rakennustyön suorituksesta ja valvonnasta

YM5/601/2015

Ympäristöministeriö antaa rakennustyön suorituksesta ja valvonnasta seuraavat ohjeet. Ohjeet ovat voimassa toistaiseksi.

Helsingissä 12.3.2015

Ylijohtaja *Helena Säteri*

Ylitarkastaja *Mirkka Saarela*
Hallitussihteeri *Minna Välimäki*

Sisällys

1. Yleistä	3
1.1 Johdanto	3
1.2 Rakentamisen ohjausjärjestelmä	3
2. Rakennusvalvontaviranomainen ja rakennustyön valvonta	5
2.1 Rakennustyön suhteutettu viranomaisvalvonta	5
2.2. Rakennusvalvontaviranomainen ja pakkokeinot.....	6
3. Rakennushankkeen osapuolten tehtävät	8
3.1 Rakennushankkeeseen ryhtyvän huolehtimisvelvollisuus	8
3.2. Pääsuunnittelija, rakennussuunnittelija ja erityissuunnittelijat	9
3.2.1 Pääsuunnittelija.....	9
3.2.2 Rakennussuunnittelija	10
3.2.3 Erityissuunnittelijat	11
3.2.4 Suunnittelijoiden ilmoittaminen ja kelpoisuuden arviointi	12
3.3 Vastaava työnjohtaja ja erityisalojen työnjohtajat	14
3.3.1 Vastaava työnjohtaja.....	14
3.3.2 Erityisalojen työnjohtajat.....	16
3.3.3 Työnjohtajien hyväksyminen ja hyväksymisen peruutus.....	17
3.3.4. Työnjohtajan tehtävän alkaminen ja päättyminen	19
4. Aloituskokous	20
4.1 Aloituskokouksen merkitys ja tarve	20
4.2 Aloituskokouksen ajankohta ja läsnäolovelvolliset.....	21
4.3 Aloituskokouksen sisältö	21
5. Rakennustyön aloittaminen ja valmistelevat työt	23
5.1 Rakennustyön aloittaminen.....	23
5.2 Ennen rakentamisen aloittamista sallitut toimet.....	24
6. Rakennustyön tarkastusasiakirja	26
6.1 Rakennustyön tarkastusasiakirjan merkitys ja sisältö	26
6.2 Rakennushankkeen osapuolten tehtävät tarkastusasiakirjamenettelyssä	27
7. Rakennustyönaikaiset viranomaiskatselmuks ja -tarkastukset	29
7.1 Rakennustyönaikaiset viranomaiskatselmuks	29
7.1.1 Katselmuks viranomaistoimena.....	29
7.1.2 Läsnäolovelvolliset ja ajankohta	30
7.1.3 Katselmuksen perusteella määrättävät toimenpiteet.....	31
7.2 Rakennustyönaikaiset viranomaistarkastukset	32

8. Rakennustyöaikainen poikkeaminen suunnitelmasta ja työmaajärjestelytoimet rakennustyön haittojen välttämiseksi	33
8.1 Rakennustyöaikainen poikkeaminen suunnitelmasta	33
8.2 Työmaajärjestelytoimet rakennustyön haittojen välttämiseksi.....	34
9. Erityismenettely, laadunvarmistusselvitys, asiantuntijatarkastus ja ulkopuolinen tarkastus.....	36
9.1. Erityismenettely.....	36
9.2 Laadunvarmistusselvitys	38
9.3 Asiantuntijatarkastus.....	40
9.4 Ulkopuolinen tarkastus.....	41
10. Rakennuttajavalvonta.....	43
11. Loppukatselmus ja osittainen loppukatselmus	46
11.1 Loppukatselmus.....	46
11.1.1 Loppukatselmuksen ja rakennuksen käyttöönoton edellytykset.....	46
11.1.2 Loppukatselmuksessa läsnäolovelvolliset ja loppukatselmuksen ajankohta	47
11.1.3 Loppukatselmuspöytäkirja	47
11.1.4 Loppukatselmuksen perusteella määrättävät toimenpiteet ja muutoksenhaku.....	48
11.2 Osittainen loppukatselmus	48
11.3 Suorituskyvyttömyysvakuuden toteaminen ja Verohallinnon todistus tiedonantovelvollisuuden täyttämistä	49
11.3.1 Suorituskyvyttömyysvakuuden toteaminen.....	49
11.3.2 Verohallinnon antama todistus tiedonantovelvollisuuden täyttämistä	50

1. Yleistä

1.1 Johdanto

Rakennustyön suoritusta ja valvontaa, rakennushankkeeseen ryhtyvän huolehtimisvelvollisuutta, rakennuksen suunnittelijoita sekä rakennustyönjohtoa koskevaa sääntelyä uudistettiin maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) 1.9.2014 voimaan tulleella muutoksella (41/2014). Muutoksen tarkoituksena oli saattaa sääntely vastaamaan Suomen perustuslain (731/1999) säädöstasoa ja asetuksenantovaltuutta koskevia vaatimuksia. Muutoksessa suurin osa maankäyttö- ja rakennusasetuksen (895/1999) 12 lukuun ja rakentamisen valvonnasta ja teknisestä tarkastuksesta annettuun ympäristöministeriön asetukseen (Suomen rakentamismääräyskokoelman osa A1) sekä osa maankäyttö- ja rakennusasetuksen 10 lukuun ja rakennuksen suunnittelijoista ja suunnitelmista annettuun ympäristöministeriön asetukseen (Suomen rakentamismääräyskokoelman osa A2) sisältyneistä säännöksistä siirrettiin maankäyttö- ja rakennuslain 17 ja 20 lukuun. Sisällöllisesti sääntely säilyi pääosin ennallaan.

Tähän oppaaseen on koottu uudistetut rakennustyön suoritusta ja valvontaa koskevat säännökset. Opas sisältää lisäksi uudistetut rakennushankkeeseen ryhtyvän huolehtimisvelvollisuutta sekä rakennustyönjohtoa ja suunnittelijoita koskevat säännökset, lukuun ottamatta kelpoisuutta koskevia säännöksiä. Oppaassa selostetaan säännösten sisältöä sekä annetaan niitä koskevia suositusluonteisia soveltamisohjeita yhtenäisen soveltamisen tueksi. Opas on tarkoitettu työkaluksi rakennushankkeeseen ryhtyvälle ja rakennushankkeen muille osapuolille sekä kuntien rakennusvalvontaviranomaisille.

Opas on tehty ympäristöministeriön ja Rakennustarkastusyhdistys RTY ry:n yhteistyönä. Oppaan ovat laatineet yhdessä hallitussihteeri Minna Välimäki (YM) ja ylitarkastaja Mirikka Saarela (YM) sekä virastopäällikkö Lauri Jääskeläinen (RTY), rakenneyksikön päällikkö Risto Levanto (RTY) ja vs. tarkastuspäällikkö Pasi Timo (RTY).

1.2 Rakentamisen ohjausjärjestelmä

Rakentamisen ohjausjärjestelmän keskeisenä tavoitteena on edistää toimivaa, terveellistä, turvallista ja viihtyisää elinympäristöä. Tähän pyritään sekä informaatio-ohjauksella että normiohjauksella. Rakentamisen informaatio-ohjauksella tarkoitetaan suositusluonteisia ohjeita ja oppaita. Rakentamisen normiohjaus muodostuu säädösten eli lakien ja asetusten oikeudellisesti velvoittavista säännöksistä. Lait antaa eduskunta. Asetuksista laajakantoiset ja periaatteellisesti tärkeitä asioita sisältävät asetukset antaa valtioneuvosto. Valtaosa rakentamista koskevasta sääntelystä on teknisluontoista, jolloin asetukset antaa ympäristöministeriö. Asetukset perustuvat aina laissa oleviin asetuksenantovaltuuksiin.

Rakentamista koskevia keskeisiä säädöksiä ovat maankäyttö- ja rakennuslaki (132/1999, MRL) ja maankäyttö- ja rakennusasetus (895/1999, MRA). Lisäksi rakentamista koskevia säännöksiä on ympäristöministeriön asetuksissa. Perinteisesti rakentamista koskevat ympäristöministeriön asetukset on julkaistu ympäristöministeriön määräyskokoelmassa, Suomen rakentamismääräyskokoelman osina, ja ne ovat sisältäneet sekä velvoittavia määräyksiä että suositusluonteisia ohjeita ja selostuksia.

Rakentamista koskevaa sääntelyä on uudistettu rakenteellisesti maankäyttö- ja rakennuslain 1.1.2013 ja 1.9.2014 voimaan tulleilla muutoksilla (958/2012 ja 41/2014). Muutoksissa on ollut tavoitteena saattaa rakentamista koskeva sääntely vastaamaan paremmin Suomen perustuslain (731/1999, PL) vaatimuksia. Muutoksissa eri säädösten tasolla olevaa sääntelyä on koottu maankäyttö- ja rakennuslakiin siten, että laissa ovat perustuslaissa edellytetyt perussäännökset yksilön oikeuksista ja velvollisuuksista sekä täsmälliset ja tarkkarajaiset asetuksenantovaltuudet.

Maankäyttö- ja rakennuslain 1.1.2013 voimaan tulleen muutoksen (958/2012) myötä Suomen rakentamismääräyskokoelma tullaan uudistamaan vuoden 2017 loppuun mennessä. Kuten ennenkin, ympäristöministeriö ylläpitää Suomen rakentamismääräyskokoelmaa, johon kootaan maankäyttö- ja rakennuslain nojalla annetut rakentamista koskevat säännökset ja rakentamismääräykset sekä ministeriön ohjeet. Rakentamismääräyskokoelmaan voidaan koota myös valtion muiden viranomaisten antamia rakentamista koskevia määräyksiä. Rakentamismääräyskokoelma sisältää siten jatkossakin keskeisen rakentamista koskevan normi- ja informaatio-ohjauksen. Ympäristöministeriön rakentamista koskevat asetukset kuitenkin julkaistaan jatkossa osana Suomen säädöskokoelmaa, eivätkä asetukset enää sisällä suositusluonteisia ohjeita ja selostuksia. Siirtymäkauden aikana Suomen rakentamismääräyskokoelmassa julkaistuja, 1.1.2013 voimassa olleita määräyksiä sovelletaan kunnes uudet säännökset on annettu, enintään kuitenkin vuoden 2017 loppuun saakka.

2. Rakennusvalvontaviranomainen ja rakennustyön valvonta

2.1 Rakennustyön suhteutettu viranomaisvalvonta

MRL 124 §

Viranomaisvalvonta rakentamisessa

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 vaatavuus, 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.

MRL 149 §

Rakennustyö ja sen valvonta

Rakennustyö on tehtävä siten, että se täyttää rakentamista koskevien säännösten ja määräysten sekä hyvän rakennustavan vaatimukset.

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

Rakennustyön viranomaisvalvonta on suhteutettua ja kohdistettua. Viranomaisvalvonta sovitetaan rakennushankkeen vaativuuden, rakennushankkeeseen ryhtyvän ja hankkeen suunnittelusta ja toteuttamisesta vastaavien henkilöiden asiantuntemuksen ja ammattitaidon sekä muiden valvonnan tarpeeseen vaikuttavien seikkojen pohjalta. Viranomaisvalvonta kohdistetaan viranomaisen päättämässä työvaiheissa ja laajuudessa rakentamisen hyvän lopputuloksen kannalta merkittäviin seikkoihin. Viranomaisvalvonta koskee vain sellaista rakennustyötä, joka edellyttää viranomaisen lupaa tai hyväksyntää.

Viranomaisvalvonnan laatu ja laajuus riippuvat ensinnäkin rakennushankkeen vaativuudesta. Viranomaisvalvonnan tarve kasvaa silloin, kun rakennushanke on erityisen vaativa ja etenkin silloin, kun rakennushanke sisältää yleisön ja julkisen edun kannalta riskejä. Sen sijaan viranomaisvalvonnan tarve vähenee silloin, kun rakennushankkeesta voi sen mahdollisesti epäonnistuessa aiheutua seuraamuksia lähinnä vain rakennushankkeeseen ryhtyvälle itsellensä.

Rakennushankkeen vaativuuden lisäksi viranomaisvalvonnan tarpeeseen vaikuttavat rakennushankkeeseen ryhtyvän sekä rakennushankkeen suunnittelusta ja toteuttamisesta vastaavien henkilöiden asiantuntemus ja ammattitaito. Rakennusvalvontaviranomaisen tehtävänä on omalta osaltaan varmistua siitä, että rakennushankkeeseen ryhtyvällä on riittävät edellytykset huolehtimisvelvollisuutensa täyttämiseksi ja että rakennushankkeessa on tarvittavat kelpoisuusvaatimukset täyttävät suunnittelijat ja työnjohtajat. Viranomaisvalvonta kohdistetaan rakentamisen virheriskit ja rakentamiselle asetettu vaativuustaso huomioon ottaen siihen, että hankkeen suunnittelusta ja toteuttamisesta vastuulliset täyttävät lupapäätöksessä, aloituskokouksessa ja rakennustyön aikana heille määrätty tai muutoin kuuluvat velvollisuutensa.

Rakennustyön viranomaisvalvonnan tarkoituksena on ennen kaikkea ennalta ehkäistä rakennusvirheitä sekä tukea käytäntöjä, joilla edistetään hyvää rakennustapaa. Viranomaisvalvonta ei ole kaiken kattavaa, eikä sillä pystytä eikä ole tarkoitus varmistaa, että rakennustyö tehdään kaikilta osin oikein. Lopullinen vastuu rakentamisen kelvollisuudesta on rakennushankkeeseen ryhtyvällä itsellään.

2.2. Rakennusvalvontaviranomainen ja pakkokeinot

MRL 180 §

Rakennustyön keskeyttäminen

Jos rakennustyöhön tai muuhun toimenpiteeseen ryhdytään tai se toteutetaan vastoin tämän lain tai sen nojalla annettuja säännöksiä tai määräyksiä taikka myönnetyn luvan tai viranomaishyväksynnän 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. Päätöstä on muutoksenhausta huolimatta noudatettava, jollei valitusviranomainen toisin määrää.

MRL 182 §

Uhkasakko ja teettämisuhka

Jos joku ryhtyy toimiin tämän lain tai sen nojalla annettujen säännösten tai määräysten vastaisesti taikka lyö laimin niihin perustuvan velvollisuutensa, kunnan rakennusvalvontaviranomainen, kunnan määräämä monijäseninen toimielin 13 a luvun mukaisissa asioissa tai Turvallisuus- ja kemikaalivirasto markkinavalvontaviranomaisena voi päätöksellään velvoittaa niskoittelijan määrääjässä oikaisemaan sen, mitä on tehty tai lyöty laimin. (22.8.2014/682)

Viranomaisen antamaa kieltoa tai määräystä voidaan tehostaa uhkasakolla tai uhallalla, että tekemättä jätetty toimenpide teetetään laiminlyöjän kustannuksella.

Uhkasakkoa ja teettämisuhkaa koskevassa asiassa sovelletaan muutoin, mitä uhkasakkolaissa (1113/1990) säädetään.

Hallintopakolla tarkoitetaan viranomaisen käytettävissä olevia hallinnollisia keinoja, joita tarvitaan, kun hallintopäätöksiin sisältyviä veloituksia ei täytetä vapaaehtoisesti. Yleensä hallintopakon käyttöä edeltää viranomaisen kehoitus oikaista virhe. Maankäyttö- ja rakennuslain keskeisimmät keinot ovat rakennustyön keskeyttäminen (MRL 180 §), joka on välitön pakkokeino sekä uhkasakko ja teettämishukka (MRL 182 §), jotka ovat välillisiä hallintopakkoja.

Rakennustyön keskeyttämisen edellytyksenä on, että rakennustyöhön tai muuhun toimenpiteeseen ryhdytään tai se toteutetaan vastoin maankäyttö- ja rakennuslakia tai sen nojalla annettuja säännöksiä tai määräyksiä taikka myönnetyn luvan tai viranomaishyväksynnän vastaisesti. Tällainen tilanne voi olla esimerkiksi silloin, jos tarvittava lupa puuttuu tai hankkeessa ei ole vastaavaa työnjohtajaa. Välittömän keskeyttämismääräyksen antaa viranhaltija ja se on tehtävä kirjallisesti. Keskeyttämisestä on viipymättä ilmoitettava kunnan rakennusvalvontaviranomaiselle, joka päättää, pysytetäänkö työn keskeyttäminen voimassa. Päätöstä on muutoksenhausta huolimatta noudatettava, jollei valitusviranomainen toisin määrää. Keskeyttämismääräyksen kohdetta tulee kuulla ennen päätöstä. Keskeytettyä rakennustyötä voi jatkaa sitten, kun keskeyttämisen peruste on poistunut.

Uhkasakkoa tai teettämishukkaa voidaan käyttää, jos joku ryhtyy toimiin maankäyttö- ja rakennuslain tai sen nojalla annettujen säännösten tai määräysten vastaisesti taikka lyö laimin niihin perustuvan velvollisuutensa. Tällöin rakennusvalvontaviranomainen voi päätöksellään velvoittaa niskoittelijan määrääjässä oikaisemaan sen, mitä on tehty tai lyöty laimin. Kieltoa tai määräystä voidaan tehostaa uhkasakolla tai uhalla, että tekemättä jätetty toimenpide teetetään laiminlyöjän kustannuksella. Uhkasakkoa ja teettämishukkaa koskevassa asiassa sovelletaan muutoin, mitä uhkasakkoissa (1113/1990) säädetään. Välillisiä pakkokeinoja voidaan asettaa päävelvoitteen tehosteeksi. Esimerkiksi MRL 170 §:n mukaisen keskeneräisen rakennustyön loppuunsaattamista koskevaa päävelvoitetta voidaan siten tehostaa sakon tai teettämisen uhalla.

Hallintopakkoasiaa ei voi johtosäännöllä siirtää viranhaltijan ratkaistavaksi, vaan toimivalta kuuluu monijäseniselle toimielimelle (MRL 21 §). Valvontamaksu voidaan velvoiteasioissa periä korotettuna ottaen huomioon valvontatoimenpiteistä kunnalle aiheutuneet kulut (MRL 145 §). Poliisi on velvollinen antamaan virka-apua rakennusvalvontaviranomaiselle maankäyttö- ja rakennuslain säännösten ja määräysten valvonnassa (MRL 184 §).

3. Rakennushankkeen osapuolten tehtävät

3.1 Rakennushankkeeseen ryhtyvän huolehtimisvelvollisuus

MRL 119 §

Rakennushankkeeseen ryhtyvän huolehtimisvelvollisuus

Rakennushankkeeseen ryhtyvän on huolehdittava siitä, että rakennus suunnitellaan ja rakennetaan rakentamista koskevien säännösten ja määräysten sekä myönnetyn luvan mukaisesti. Rakennushankkeeseen ryhtyvällä on oltava hankkeen vaativuus huomioon ottaen riittävät edellytykset sen toteuttamiseen.

Rakennushankkeeseen ryhtyvän on huolehdittava myös siitä, että rakennushankkeessa on kelpoisuusvaatimukset täyttävät suunnittelijat ja työnjohtajat ja että muillakin rakennushankkeessa toimivilla on heidän tehtäviensä vaativuus huomioon otettuna riittävä asiantuntemus ja ammattitaito.

Rakennushankkeeseen ryhtyvän eli hankkeen alullepanijan on huolehdittava siitä, että rakennus suunnitellaan ja rakennetaan säännösten ja määräysten sekä myönnetyn luvan mukaisesti. Rakennushankkeeseen ryhtyvällä on myös oltava hankkeen vaativuus huomioon ottaen riittävät edellytykset sen toteuttamiseen. Lisäksi rakennushankkeeseen ryhtyvän on huolehdittava, että rakennushankkeessa on tarvittavat kelpoisuusvaatimukset täyttävät suunnittelijat ja työnjohtajat ja että muillakin rakennushankkeessa toimivilla on tehtäviensä vaativuus huomioon otettuna riittävä asiantuntemus ja ammattitaito.

Rakennushankkeeseen ryhtyvän huolehtimisvelvollisuus merkitsee vastuuta rakentamisen kelpoisuudesta. Työn suorituksen valvonta ja työn tarkastaminen ovat rakennushankkeeseen ryhtyvän huolehtimisvelvollisuuden ulottuvuuksia. Käytännössä rakennushankkeeseen ryhtyvä täyttää huolehtimisvelvollisuutensa hankkimalla hankkeen suunnitteluun, toteutukseen ja tarkastukseen riittävän asiantuntemuksen yksityisoikeudellisin sopimuksin.

3.2. Pääsuunnittelija, rakennussuunnittelija ja erityissuunnittelijat

3.2.1 Pääsuunnittelija

MRL 120 a §

Pääsuunnittelija

Rakentamisen suunnittelussa on oltava suunnittelun kokonaisuudesta ja laadusta vastaava pääsuunnittelija. Pääsuunnittelijan on rakennushankkeen ajan huolehdittava, että rakennussuunnitelma ja erityissuunnitelmat muodostavat kokonaisuuden siten, että rakentamista koskevien säännösten ja määräysten sekä hyvän rakennustavan vaatimukset täyttyvät.

Pääsuunnittelijan on huolehdittava myös siitä, että rakennushankkeeseen ryhtyvä saa tiedon huolehtimisvelvollisuutensa kannalta merkityksellisistä suunnittelua koskevista seikoista.

Valtioneuvoston asetuksella voidaan antaa tarkempia säännöksiä pääsuunnittelijan tehtävistä

Pääsuunnittelija on rakentamisen suunnittelun kokonaisuudesta ja laadusta vastaava luonnollinen henkilö. Pääsuunnittelija tarvitaan kaikissa rakennushankkeissa niiden koosta ja luonteesta riippumatta. Esimerkiksi pientalon valmistalotoimituksessa pääsuunnittelija toimii asiantuntijana rakennustyyppiä valittaessa, arvioitaessa rakennuksen soveltumista rakennuspaikalle sekä suunniteltaessa rakennuksen sijoittumista.

Pääsuunnittelija on yleisimmin rakennussuunnittelija, mutta erityistapauksissa pääsuunnittelijana voi toimia myös erityissuunnittelija. Tällaisia erityistapauksia voivat olla rakennushankkeet, joissa esimerkiksi ympäristöllisten, rakennussuojelullisten, arkkitehtonisten ja toiminnallisten seikkojen huomioon ottamisen tarve on vähäistä rakennussuunnittelun ja muiden erityisalojen kuin pääsuunnittelijana toimivan erityissuunnittelijan oman erityissuunnittelualan osalta. Tällainen hanke voi liittyä esimerkiksi kalliorakentamiseen tai rakennuksen teknisten järjestelmien korjaamiseen tai uusimiseen siten, että rakennuksen tilat ja näkyvät pinnat säilytetään pääosin entisellään.

Pääsuunnittelijan tehtävistä säädetään MRL 120 a §:ssä. Pääsuunnittelija vastaa rakentamisen suunnittelun kokonaisuudesta ja laadusta. Tämä edellyttää, että on hänen oltava mukana rakennushankkeessa riittävän aikaisesta vaiheesta lähtien ja koko rakennushankkeen suunnittelun ja toteutuksen ajan. Pääsuunnittelija huolehtii, että rakennussuunnitelma ja erityissuunnitelmat muodostavat kokonaisuuden. Pääsuunnittelijan tehtävänä on huolehtia myös siitä, että rakennushankkeeseen ryhtyvä saa oikea-aikaisesti tiedon huolehtimisvelvollisuutensa kannalta merkityksellisistä suunnittelua koskevista seikoista. Tällaisia ovat esimerkiksi rakennushankkeessa tarvittavat asiakir-

jat, näiden täydennystarpeet ja toimittamisvelvollisuus sekä tarvittava viranomaishyväksyntä tai -lupa.

MRA 48 §

Pääsuunnittelijan tehtävät

Pääsuunnittelijan on huolehdittava yhteistyössä rakennushankkeeseen ryhtyvän kanssa hankkeen laadun ja laajuuden edellyttämällä tavalla:

- 1) hankkeen aikataulusta ja suunnitteluajan riittävydestä;*
- 2) suunnittelun lähtötietojen kattavuudesta ja ajantasaisuudesta sekä lähtötietojen toimittamisesta muille suunnittelijoille;*
- 3) suunnitelmien riittävydestä;*
- 4) lupa-asiakirjojen ja erityissuunnitelmien ja selvitysten laatimisesta ja toimittamisesta rakennusvalvontaviranomaiselle;*
- 5) lupapäätöksen jälkeen suunnitelmiin tehtävien muutosten suunnittelun yhteensovittamisesta ja muutosten edellyttämän hyväksynnän tai luvan hakemisesta;*
- 6) suunnittelijoiden vastuunjaosta ja yhteistyöstä sekä suunnittelun yhteensovittamisen menettelyistä.*

Sen lisäksi, mitä 1 momentissa säädetään, pääsuunnittelijan tehtävänä on yhteistyössä rakennushankkeeseen ryhtyvän kanssa korjaus- ja muutostyön laadun ja laajuuden edellyttämällä tavalla selvittää ennen suunnittelun aloittamista rakennuksen rakennushistoria, rakennuksen ominaispiirteet ja kunto, aiemmin tehdyt korjaukset ja muutokset ja rakennustyön aikana rakenteita avattaessa tai purettaessa ilmi tulevien seikkojen vaikutukset suunnitteluun.

Pääsuunnittelijan yksityiskohtaisista tehtävistä säädetään MRA 48 §:ssä.

3.2.2 Rakennussuunnittelija

MRL 120 b §

Rakennussuunnittelija

Rakentamisen suunnittelussa on oltava rakennussuunnitelmasta vastaava rakennussuunnittelija. Rakennussuunnittelijan on huolehdittava, että hänellä on käytössään suunnittelussa tarvittavat lähtötiedot, ja että rakennussuunnitelma täyttää rakentamista koskevien säännösten ja määräysten sekä hyvän rakennustavan vaatimukset. Lisäksi hänen on tehtävä rakennussuunnitelmaan rakennustyönaikaiset muutokset sekä laadittava 117 i §:n mukainen rakennuksen käyttö- ja huolto-ohje rakennussuunnitelman sisällön osalta.

Rakennussuunnittelija on rakennussuunnitelmasta vastaava luonnollinen henkilö. Rakennussuunnitelma sisältää MRL 120 §:n 2 momentin mukaan rakennuksen pääpiirustukset, joihin kuuluvat asemapiirros sekä pohja-, leikkaus- ja julkisivupiirustukset. Pääpiirustusten tarkemmasta sisällöstä ja esitystavasta säädetään ympäristöministeriön asetuksessa rakentamista koskevista suunnitelmista ja selvityksistä.

Rakennussuunnittelijaa tarvitaan kaikissa rakennushankkeissa. Hänen tehtävänä on laatia rakennussuunnitelma ja huolehtia, että se täyttää rakentamista koskevien säännösten ja määräysten sekä hyvän rakennustavan vaatimukset. Rakennussuunnittelijan on huolehdittava, että hänellä on käytössään suunnittelussa tarvittavat lähtötiedot. Käytännössä yleistä on, että pääsuunnittelijana ja rakennussuunnittelijana toimii sama henkilö, koska pääsuunnittelijan on tunnettava rakennussuunnitelma erittäin hyvin voidakseen selviytyä pääsuunnittelijalle säädetyistä tehtävistä.

3.2.3 Erityissuunnittelijat

MRL 120 c §

Erityissuunnittelija

Tarvittavan erityissuunnitelman laatii erityissuunnittelija. Erityissuunnittelijan on huolehdittava, että hänellä on käytössään suunnittelussa tarvittavat lähtötiedot, ja että erityissuunnitelma täyttää rakentamista koskevien säännösten ja määräysten sekä hyvän rakennustavan vaatimukset. Lisäksi hänen on tehtävä erityissuunnitelmaan rakennustyönäikaiset muutokset sekä laadittava 117 i §:n mukainen rakennuksen käyttö- ja huolto-ohje oman erityisalansa osalta.

Jos erityissuunnitelman on laatinut useampi kuin yksi erityissuunnittelija, rakennushankkeeseen ryhtyvän on nimettävä heistä yksi tämän erityisalan kokonaisuudesta vastaavaksi erityissuunnittelijaksi. Vastaavan erityissuunnittelijan on huolehdittava, että erillistehtävinä laaditut suunnitelman osat muodostavat keskenään toimivan kokonaisuuden.

MRL 134 a § 1 momentti

Erityissuunnitelmien toimittaminen

Rakennusvalvontaviranomainen voi määrätä rakennusluvassa, aloituskokouksessa tai erityisestä syystä rakennustyön aikana laadittavaksi ja toimitettavaksi rakennushankkeen laadun tai laajuuden vuoksi tarpeellisia erityissuunnitelmia.

Erityissuunnittelija on erityissuunnitelmasta vastaava luonnollinen henkilö. Erityissuunnitelmat sisältävät MRL 120 §:n 2 momentin mukaan tarpeelliset muut piirustukset, laskelmat ja selvitykset kuin pääpiirustukset. Erityissuunnitelmien tarkemmasta sisäl-

löstä ja esitystavasta säädetään yleispiirteisesti ympäristöministeriön asetuksessa rakentamista koskevista suunnitelmista ja selvityksistä. Lisäksi ympäristöministeriön asetus pohjarakenteista (465/2014) ja ympäristöministeriön asetus kantavista rakenteista (477/2014) sisältävät pohjarakenne- ja rakennesuunnitelmien ja niihin liittyvien asiakirjojen sisältöä koskevia erityisiä säännöksiä.

Erityissuunnittelijan tarve määräytyy käytännössä sen mukaan, mitä erityissuunnitelmia rakennushankkeen toteuttaminen edellyttää. Rakennusvalvontaviranomainen voi määrätä rakennusluvassa, aloituskokouksessa tai erityisestä syystä rakennustyön aikana laadittavaksi ja toimitettavaksi rakennushankkeen laadun tai laajuuden vuoksi tarpeellisia erityissuunnitelmia.

Erityissuunnittelijan tehtävänä on laatia erityissuunnitelma ja huolehtia, että se täyttää rakentamista koskevien säännösten ja määräysten sekä hyvän rakennustavan vaatimukset. Erityissuunnittelijan on huolehdittava, että hänellä on käytössään suunnittelussa tarvittavat lähtötiedot.

Jos erityissuunnitelman on laatinut useampi kuin yksi erityissuunnittelija, rakennushankkeeseen ryhtyvän on nimettävä heistä yksi tämän erityisalan kokonaisuudesta vastaavaksi erityissuunnittelijaksi. Vastaavan erityissuunnittelijan on huolehdittava, että erillistehtävinä laaditut suunnitelman osat muodostavat keskenään toimivan kokonaisuuden. Vaikka vastaava erityissuunnittelija huolehtii toimivan kokonaisuuden muodostumisesta, vastuu kunkin erillissuunnitelman sisällöstä säilyy sen laatineella erityissuunnittelijalla itsellään.

Lisäksi ympäristöministeriön asetus pohjarakenteista (465/2014) ja ympäristöministeriön asetus kantavista rakenteista (477/2014) sisältävät pohjarakennesuunnittelijan ja rakennesuunnittelijan tehtäviä koskevia erityisiä säännöksiä. Pohjarakennesuunnittelijan ja rakennesuunnittelijan tehtävänä on asetusten mukaan muun muassa laatia kyseisten rakenteiden toteutusasiakirjat sekä huolehtia, että kyseiset rakennesuunnitelmat tarkastetaan ennen niiden toimittamista rakennusvalvontaviranomaiselle.

3.2.4 Suunnittelijoiden ilmoittaminen ja kelpoisuuden arviointi

MRL 120 g §

Suunnittelijoiden ilmoittaminen

Rakennushankkeeseen ryhtyvän on ilmoitettava viimeistään rakennuslupahakemuksen yhteydessä kirjallisesti rakennusvalvontaviranomaiselle, kenet hän on valinnut pääsuunnittelijaksi ja rakennussuunnittelijaksi. Ilmoitukseen on sisällytettävä suunnittelijan suostumus tehtävään sekä kelpoisuuden arvioimiseksi tarvittavat tiedot suunnittelijan koulutuksesta ja kokemuksesta.

Erityissuunnittelijaa koskeva ilmoitus on tehtävä ennen erityissuunnitelman toimittamista rakennusvalvontaviranomaiselle. Ilmoittamiseen sovelletaan lisäksi, mitä 1

momentissa säädetään ilmoituksen sisällöstä.

Rakennushankkeeseen ryhtyvän on ilmoitettava kirjallisesti rakennusvalvontaviranomaiselle myös suunnittelijan vaihtumisesta kesken rakennushankkeen. Ilmoittamiseen sovelletaan lisäksi, mitä 1 momentissa säädetään ilmoituksen sisällöstä.

Ympäristöministeriön asetuksella voidaan antaa tarkempia säännöksiä 1 ja 2 momentissa tarkoitetun ilmoituksen sisällöstä.

MRL 120 f § (17.1.2014/41)

Suunnittelijan kelpoisuuden arviointi

Rakennusvalvontaviranomaisen on arvioitava sille ilmoitetun suunnittelijan 120 d ja 120 e §:n mukainen kelpoisuus kyseiseen tehtävään.

Rakennusvalvontaviranomaisen on tehtävä pyydettyä päätös suunnittelijan kelpoisuudesta toimia kyseisessä suunnittelutehtävässä.

MRL 134 a § 2 momentti

Erytyissuunnitelmien toimittaminen

Jos rakennusvalvontaviranomainen on määrännyt toimitettavaksi erityissuunnitelman, rakennushankkeeseen ryhtyvän on huolehdittava siitä, että suunnitelma toimitetaan rakennusvalvontaviranomaiselle ennen kuin ryhdytään työvaiheeseen, jota suunnitelma koskee.

Suunnittelijoiden ilmoittaminen on rakennushankkeeseen ryhtyvälle kuuluva velvollisuus. Kirjallisessa ilmoituksessa on osoitettava suunnittelijan suostumus suunnittelutehtävässä toimimiseen sekä kelpoisuuden arvioimiseksi tarvittavat tiedot suunnittelijan koulutuksesta ja kokemuksesta.

Pääsuunnittelija ja rakennussuunnittelija on ilmoitettava rakennusvalvontaviranomaiselle viimeistään rakennuslupahakemuksen yhteydessä. Erytyissuunnittelijaa koskeva ilmoitus on tehtävä ennen erityissuunnitelman toimittamista rakennusvalvontaviranomaiselle. Rakennushankkeeseen ryhtyvän on huolehdittava siitä, että toimitettavaksi määrätty erityissuunnitelma toimitetaan rakennusvalvontaviranomaiselle ennen kuin ryhdytään työvaiheeseen, jota suunnitelma koskee. Suositeltavaa kuitenkin on, että erityissuunnitelma toimitetaan rakennusvalvontaviranomaiselle mahdollisuuksien mukaan jo rakennuslupahakemuksen yhteydessä tai muutoin mahdollisimman aikaisessa vaiheessa.

Jos suunnittelija vaihtuu kesken hankkeen, rakennushankkeeseen ryhtyvän on ilmoitettava kirjallisesti uusi suunnittelija, suostumus suunnittelutehtävässä toimimiseen sekä

kelpoisuuden arvioimiseksi tarvittavat tiedot suunnittelijan koulutuksesta ja kokemuksesta.

Rakennusvalvontaviranomaisen tehtävänä on arvioida sille ilmoitetun suunnittelijan kelpoisuus kyseiseen tehtävään. Kelpoisuus määräytyy suunnittelijan riittävästä koulutuksesta ja kokemuksesta suhteessa tehtävän vaativuuteen. Suunnittelutehtävien vaativuusluokista säädetään MRL 120 d §:ssä ja sen nojalla annetussa valtioneuvoston asetuksessa rakentamisen suunnittelutehtävien vaativuusluokkien määräytymisestä. Suunnittelijoiden kelpoisuusvaatimuksista säädetään MRL 120 e §:ssä. Sekä suunnittelutehtävien vaativuusluokkien määräytymisestä että suunnittelijoiden kelpoisuusvaatimuksista on lisäksi annettu erilliset ympäristöministeriön ohjeet. Tämän vuoksi niitä ei käsitellä tarkemmin tässä oppaassa.

Jos ilmoitettu suunnittelija ei täytä kelpoisuusvaatimuksia, rakennushankkeeseen ryhtyvä käytännössä vaihtaa suunnittelijaa ja tekee tästä uuden ilmoituksen. Kelpoisuudesta on pyydettyessä tehtävä erillinen valituskelpoinen päätös.

3.3 Vastaava työnjohtaja ja erityisalojen työnjohtajat

3.3.1 Vastaava työnjohtaja

MRL 122 §:n 1 momentti

Rakennuslupaa edellyttävässä rakennustyössä on oltava rakennustyötä johtava vastaava työnjohtaja. Toimenpidelupaa edellyttävässä työssä on oltava vastaava työnjohtaja vain silloin, kun se on kohteen käytön aikaiseen turvallisuuteen tai terveellisyyteen liittyvien syiden taikka maiseman ja ympäristönäkökohtien vuoksi välttämätöntä.

Rakennuslupaa edellyttävässä rakennustyössä on oltava rakennustyötä johtava vastaava työnjohtaja. Rakennuslupaa edellyttävällä rakennustyöllä tarkoitetaan tässä yhteydessä kaikkia niitä toimenpiteitä, jotka maankäyttö- ja rakennuslain mukaan edellyttävät rakennuslupaa. Jos rakennuslupaa edellyttävässä rakennushankkeessa ei tehdä ollenkaan rakennustyötä, vastaavaa työnjohtajaakaan ei tarvita. Tällainen tilanne on esimerkiksi silloin, jos vain rakennuksen käyttötarkoitus muutetaan ilman rakennustyön tekemistä.

Toimenpidelupaa edellyttävässä rakennustyössä vastaava työnjohtaja on oltava vain silloin, kun se on rakennettavan kohteen käytön aikaiseen turvallisuuteen ja terveellisyyteen liittyvien syiden taikka maiseman ja ympäristönäkökohtien vuoksi välttämätöntä.

MRL 122 §:n 2 ja 3 momentti

Vastaavan työnjohtajan on vastattava rakennustyön kokonaisuudesta ja laadusta sekä huolehdittava, että rakennustyö tehdään myönnetyn luvan, rakentamista koskevien säännösten ja määräysten sekä hyvän rakennustavan mukaisesti.

Vastaavan työnjohtajan on huolehdittava, että rakennustyön aloittamisesta ilmoitetaan rakennusvalvontaviranomaiselle ja että rakennustyön tarkastusasiakirja pidetään rakennustyömaalla ajan tasalla.

MRA 73 §

Vastaavan työnjohtajan tehtävät

Vastaavan työnjohtajan on huolehdittava hankkeen laadun ja laajuuden edellyttämällä tavalla, että;

- 1) viranomaiskatselmukset pyydetään riittävän ajoissa ja tarkastukset ja toimenpiteet tehdään asianmukaisissa työvaiheissa;*
- 2) rakennustyömaalla ovat käytettävissä hyväksytyt pääpiirustukset, tarvittavat erityissuunnitelmat, rakennustyön tarkastusasiakirja ja muut asiakirjat;*
- 3) tarvittavat selvitykset rakennushankkeen riskillisistä vaiheista ja haitallisista vaikutuksista ovat tehdyt;*
- 4) ennen rakennustyön aloittamista ja sen aikana ryhdytään tarpeellisiin toimenpiteisiin rakennustyön riskien ja haittojen välttämiseksi;*
- 5) rakennustyön aikana ryhdytään tarpeellisiin toimenpiteisiin havaittujen puutteiden tai virheiden johdosta;*
- 6) rakennustyössä on rakennustyön vaativuuden edellyttämä erityisalan työnjohtaja, joka hoitaa hänelle säädetyt tehtävänsä.*

Sen lisäksi, mitä 1 momentissa säädetään, vastaavan työnjohtajan on korjaus- ja muutostyön laadun ja laajuuden edellyttämällä tavalla rakennustyön aikana huolehdittava rakenteita avattaessa ja purettaessa ilmi tulleiden seikkojen huomioon ottamisesta rakennustyössä.

Mitä 1 momentin 1—5 kohdassa ja 2 momentissa säädetään vastaavasta työnjohtajasta, sovelletaan myös erityisalan työnjohtajaan.

Perussäännökset vastaavan työnjohtajan tehtävistä ovat MRL 122 §:n 2 ja 3 momentissa. Vastaava työnjohtaja vastaa rakennustyön kokonaisuudesta ja laadusta sekä huolehtii, että rakennustyö tehdään myönnetyn luvan, rakentamista koskevien säännösten ja määräysten sekä hyvän rakennustavan mukaisesti. Lisäksi vastaava työnjohtaja huolehtii, että rakennustyön aloittamisesta ilmoitetaan rakennusvalvontaviranomaiselle ja että rakennustyön tarkastusasiakirja pidetään rakennustyömaalla ajan tasalla.

Vastaavan työnjohtajan tehtävistä on tarkempia säännöksiä MRA 73 §:ssä. Vastaavan työnjohtajan on huolehdittava mainitun pykälän 1 momentin kuudessa eri kohdassa mainituista tehtävistä hankkeen laadun ja laajuuden edellyttämällä tavalla. Rakennushankkeet ovat laadultaan ja laajuudeltaan erilaisia, minkä vuoksi myös vastaavan työnjohtajan tehtävien painotus vaihtelee eri rakennushankkeiden välillä. Vastaavan työnjohtajan tehtävien kannalta merkitystä on myös MRA 83 §:llä, jossa säädetään rakennustyön haittojen välttämisestä. MRA 83 §:n sisältöä käsitellään tarkemmin kappaleessa 8.2.

Käytännössä vastaava työnjohtaja vastaa rakennustyön suorittamisesta myös viranomaisiin päin. Suositeltavaa on, että vastaava työnjohtaja ilmoittaa rakennusvalvontaviranomaiselle huomaamistaan tai ilmoitetuista virheistä tai erityistä huomiota vaativasta tilanteesta, kuten rakennustyönaikaisista vaurioista tai muista epäkohdista rakenteissa, teknisissä järjestelmissä tai rakennustuotteissa.

Vastaavalla työnjohtajalla on rakentamisen laatuun vaikuttavissa kysymyksissä keskeinen asema ja vastuu suhteessa rakentamisen viranomaisvalvontaan siitäkin huolimatta, että hän on yksityisoikeudellisessa sopimussuhteessa toimeksiantajaansa. Järjestäytyneen ja hyvin hoidetun rakennustyön olennaisena osana ovat vastaavan työnjohtajan asiantuntemus ja osaaminen, hänen hyvät työskentelymahdollisuutensa, työmaan jatkuva johtaminen ja seuraaminen sekä tukeutuminen tarvittaessa viranomaisiin. Vastaava työnjohtaja on rakennustyössä samassa asemassa kuin pääsuunnittelija suunnittelun osalta. Tämän vuoksi rakennushankkeeseen ryhtyvän kannattaa kiinnittää rakennushankkeeseensa mahdollisimman asiantunteva ja osaava vastaava työnjohtaja, joka on myös rakennushankkeen muista osapuolista riippumaton. Jos vastaavana työnjohtajana kuitenkin on rakennusurakoitsijan palveluksessa, rakennushankkeeseen ryhtyvä voi etujensa valvomisen varmistamiseksi harkita erillisen valvojan palkkaamista.

Maankäyttö- ja rakennuslaissa ja -asetuksessa säädettyjen tehtävien lisäksi vastaava työnjohtaja voi huolehtia muistakin tehtävistä, joista sovitaan rakennushankkeeseen ryhtyvän ja vastaavan työnjohtajan keskinäisellä yksityisoikeudellisella sopimuksella.

3.3.2 Erityisalojen työnjohtajat

MRL 122 a §

Erityisalojen työnjohtajat

Rakennuslupaa edellyttävässä rakennustyössä on vastaavan työnjohtajan lisäksi oltava kiinteistön vesi- ja viemärlaitteiston rakentamisesta sekä ilmanvaihtolaitteiston rakentamisesta vastaavat työnjohtajat, jos se on laitteistojen rakentamisen vaativuuden vuoksi tarpeellista.

Jos rakennuslupaa edellyttävä rakennustyö tai osa siitä on vaativa, rakennusvalvontaviranomainen voi rakennusluvassa, aloituskokouksessa tai erityisestä syystä rakennustyön aikana määrätä, että rakennustyössä on oltava myös muiden erityisalojen työnjohtajia.

Erityisalan työnjohtajan on huolehdittava, että kyseisen erityisalan rakennustyö tehdään myönnetyn luvan, rakentamista koskevien säännösten ja määräysten sekä hyvän rakennustavan mukaisesti.

Valtioneuvoston asetuksella voidaan antaa tarkempia säännöksiä erityisalojen työnjohtajien työnjohtotehtävistä.

Rakennuslupaa edellyttävässä rakennustyössä on oltava kiinteistön vesi- ja viemärlaitteiston rakentamisesta sekä ilmanvaihtolaitteiston rakentamisesta vastaavat työnjohtajat silloin, kun se on laitteistojen rakentamisen vaativuuden vuoksi tarpeellista. KVV- ja

IV-työnjohtajia ei tarvita yleensä esimerkiksi silloin, kun kyseessä on helpohkon vesi- ja viemäriverkkoon kuulumattoman laitteiston tai pääosin painovoimaiseen ilmanvaihtoon perustuvan pienehkön laitteiston rakentaminen. Tällöin laitteiston rakentamisen valvonta voi jäädä vastaavan työnjohtajan vastuulle.

Rakennusvalvontaviranomainen voi rakennusluvassa, aloituskokouksessa tai erityisesti syystä rakennustyön aikana määrätä, että rakennustyössä on oltava myös muiden erityisalojen työnjohtajia. Edellytyksenä on, että rakennuslupaa edellyttävä rakennustyö tai osa siitä on vaativaa. Tällaisia muiden erityisalojen työnjohtajia ovat esimerkiksi kantavien rakenteiden rakennustyöstä vastaava työnjohtaja, pohjarakenteiden rakennustyöstä vastaava työnjohtaja, paalutus- ja louhintatyöstä vastaava työnjohtaja, paikalla valettavista jännitetyistä betonirakenteista vastaava työnjohtaja, kosteudenhallinnasta vastaava työnjohtaja, kosteusvauriokorjauksesta vastaava työnjohtaja ja purkamistyöstä vastaava työnjohtaja.

MRL 122 a §:n mukaan erityisalan työnjohtajan on huolehdittava, että kyseisen erityisalan rakennustyö tehdään myönnetyn luvan, rakentamista koskevien säännösten ja määräysten sekä hyvän rakennustavan mukaisesti. Lisäksi MRA 73 §:n 3 momentissa säädetään, että mitä 1 momentin 1—5 kohdassa ja 2 momentissa säädetään vastaavan työnjohtajan tehtävistä, sovelletaan myös erityisalan työnjohtajaan. Erityisalan työnjohtaja siis huolehtii näistä tehtävistä vastuullaan olevan erityisalan rakennustyön osalta.

3.3.3 Työnjohtajien hyväksyminen ja hyväksymisen peruutus

MRL 122 d §

Työnjohtajan hyväksymistä koskeva hakemus

Rakennushankkeeseen ryhtyvän on haettava rakennusvalvontaviranomaiselta vastaavan työnjohtajan hyväksymistä ennen rakennustyön aloittamista. Erityisalan työnjohtajan hyväksymistä rakennushankkeeseen ryhtyvän on haettava ennen kyseisen erityisalan rakennustöiden aloittamista.

Hakemuksessa on selvitettävä työnjohtajan kelpoisuus kyseiseen työnjohtotehtävään. Vastaavaa työnjohtajaa koskevaan hakemukseen on liitettävä kirjallinen ilmoitus, jossa työnjohtaja sitoutuu vastuuvollisena johtamaan rakennustyötä.

MRL 122 e §

Työnjohtajan ja erityisalan työnjohtajan hyväksyminen

Rakennusvalvontaviranomainen hyväksyy vastaavan työnjohtajan tai erityisalan työnjohtajan, jos tämä täyttää 122 c §:ssä säädetyt kelpoisuusvaatimukset.

Rakennusvalvontaviranomaisen on peruutettava hyväksyminen, jos siihen on tehtävien olennaisen laiminlyömisestä tai muusta vastaavasta syystä syytä. Rakennusvalvontaviranomaisen on tarvittaessa kuultava työnjohtajaa.

Jos rakennusvalvontaviranomainen on hyväksynyt henkilön enintään viittä vuotta aikaisemmin vastaavaksi työnjohtajaksi tai erityisalan työnjohtajaksi vastaavanlaiseen rakentamishankkeeseen kunnassa, uutta hyväksyntää ei tarvitse hakea. Tällöin riittää, että rakennusvalvontaviranomaiselle ilmoitetaan vastaavana työnjohtajana tai erityisalan työnjohtajana toimimisesta sekä toimitetaan 122 d §:n 2 momentissa tarkoitettu ilmoitus.

Rakennushankkeeseen ryhtyvän on haettava rakennusvalvontaviranomaiselta vastaavan työnjohtajan hyväksymistä ennen rakennustyön aloittamista ja erityisalan työnjohtajan hyväksymistä ennen kyseisen erityisalan rakennustyön aloittamista. On huomiotava, että työnjohtajan hyväksymistä hakee nimenomaan rakennushankkeeseen ryhtyvä. Ennen maankäyttö- ja rakennuslain 1.9.2014 voimaan tullutta muutosta (14/2014) työnjohtajan hyväksymistä haki työnjohtaja itse.

Työnjohtajan hyväksymistä koskevassa hakemuksessa on selvitettävä työnjohtajan kelpoisuus kyseiseen työnjohtotehtävään. Käytännössä kelpoisuus osoitetaan koulutusta ja työkokemusta koskevilla todistuksilla tai muulla luotettavalla selvityksellä. Vastaavaa työnjohtajaa koskevaan hakemukseen on lisäksi liitettävä kirjallinen ilmoitus, jossa vastaava työnjohtaja sitoutuu vastuuvollisena johtamaan rakennustyötä.

Työnjohtotehtävien vaativuusluokista säädetään MRL 122 b §:ssä. Työnjohtajien kelpoisuusvaatimuksista eri vaativuusluokkiin kuuluvissa työnjohtotehtävissä säädetään MRL 122 c §:ssä. Sekä työnjohtotehtävien vaativuusluokista että työnjohtajien kelpoisuusvaatimuksista on erillinen ympäristöministeriön ohje, joten niitä ei käsitellä tarkemmin tässä oppaassa.

Rakennusvalvontaviranomaisen on hyväksyttävä työnjohtaja, jos tämä täyttää MRL 122 c §:ssä säädetyt kelpoisuusvaatimukset. Jos rakennusvalvontaviranomainen on hyväksynyt henkilön enintään viittä vuotta aikaisemmin työnjohtajaksi vastaavanlaiseen rakennushankkeeseen, uutta hyväksyntää ei tarvita. Tällöinkin rakennusvalvontaviranomaiselle on kuitenkin ilmoitettava työnjohtajana toimimisesta. Vastaavan työnjohtajan osalta on lisäksi toimitettava edellä mainittu kirjallinen ilmoitus, jossa vastaava työnjohtaja sitoutuu vastuuvollisena johtamaan rakennustyötä.

Rakennusvalvontaviranomaisen on peruutettava hyväksyminen, jos siihen on tehtävien olennaisen laiminlyömisestä johdosta tai muusta vastaavasta syystä aiheutta. Tehtävien olennaisesta laiminlyönnistä voi olla kyse esimerkiksi silloin, kun rakennustyö on toteutettu olennaisesti vahvistetuista pääpiirustuksista poiketen tai jos työmaalla on karkeasti laiminlyöty rakenteiden sääsuojaukset. Muulla vastaavalla syyllä tarkoitetaan esimerkiksi ilmennytta osaamattomuutta tai luottamuspulaa tai muuta vastaavaa olosuhdetta. Käytännössä peruuttamista edeltää rakennushankkeeseen ryhtyvän, työnjohtajan ja rakennusvalvontaviranomaisen yhteydenotot, joissa viranomainen soveltaa hallintolakiä ja hallinto-oikeudellisia periaatteita kuten asianosaisen kuulemistä koskevia periaatteita.

3.3.4. Työnjohtajan tehtävän alkaminen ja päättyminen

MRL 122 f

Työnjohtajan tehtävän alkaminen ja päättyminen

Vastaavan työnjohtajan ja erityisalan työnjohtajan tehtävät ja vastuu alkavat välittömästi sen jälkeen, kun hänet on hyväksytty tai ilmoitus työnjohtajana toimimisesta on jätetty, ja päättyvät loppukatselmukseen. Työnjohtaja voi vapautua tehtävästä ennen loppukatselmusta vain pyytämällä kirjallisesti rakennusvalvontaviranomaiselta vapautusta tai siten, että rakennusvalvontaviranomainen hyväksyy toisen henkilön työnjohtajan tilalle.

MRL 149 c §:n 3 momentti

Rakennustyön aloittaminen

Rakennustyötä ei saa aloittaa ennen kuin vastaava työnjohtaja ja tarvittaessa erityisalan työnjohtaja on hyväksytty. Rakennustyö on keskeytettävä kunnes hankkeelle on hyväksytty uusi työnjohtaja, jos työnjohtajan hyväksyminen peruutetaan tai tämä eroaa tehtävästä.

Vastaavan työnjohtajan ja erityisalan työnjohtajan tehtävien ja vastuun päättymisestä ei ollut säännöksiä ennen maankäyttö- ja rakennuslain 1.9.2014 voimaan tullutta muutosta (41/2014). Nykyisin MRL 122 f §:ssä säädetään, että työnjohtajan tehtävät ja vastuu alkavat heti, kun hänet on hyväksytty tai ilmoitus työnjohtajana toimimisesta on jätetty, ja päättyvät loppukatselmukseen. Niin kauan kuin tehtävät ja vastuu ovat voimassa, työnjohtajan on muun muassa huolehdittava siitä, että ryhdytään tarvittaviin toimenpiteisiin rakennustyön riskien ja haittojen välttämiseksi ennen rakennustyön aloittamista ja sen aikana.

Ennen loppukatselmusta työnjohtaja voi vapautua vastuusta ja tehtävistä joko pyytämällä rakennusvalvontaviranomaiselta kirjallisesti vapautusta tai siten, että rakennusvalvontaviranomainen hyväksyy toisen henkilön työnjohtajan tilalle.

Rakennustyötä ei saa aloittaa ennen kuin vastaava työnjohtaja ja tarvittaessa erityisalan työnjohtaja on hyväksytty. Jos työnjohtajan hyväksyntä peruutetaan tai tämä eroaa tehtävästään, rakennustyö on keskeytettävä kunnes hankkeelle on hyväksytty uusi työnjohtaja.

4. Aloituskokous

MRL 121 §

Aloituskokous

Rakennusvalvontaviranomainen voi tarvittaessa määrätä rakennusluvassa rakennustyön aloituskokouksen pitämisestä. Aloituskokouksen tarvetta harkittaessa otetaan huomioon rakennushankkeen vaativuus ja sen toteuttajien asiantuntemus ja ammattitaito sekä muut rakentamisen hyvään lopputulokseen vaikuttavat tekijät. Aloituskokous voidaan järjestää myös maisematyölupaa edellyttävissä hankkeissa.

Rakennushankkeeseen ryhtyvän on huolehdittava, että aloituskokous pidetään ennen rakennustyön aloittamista. Aloituskokouksessa on oltava läsnä ainakin rakennusvalvontaviranomaisen edustaja, rakennushankkeeseen ryhtyvä tai tämän edustaja, rakennuksen pääsuunnittelija sekä vastaava työnjohtaja.

Aloituskokouksessa todetaan ja merkitään pöytäkirjaan rakennushankkeeseen ryhtyvää koskevat velvoitteet, suunnittelun ja rakennustyön keskeiset toimijat ja heidän tarkastustehtävänsä, viranomaiskatselmukset ja -tarkastukset sekä muut selvitykset ja toimenpiteet rakentamisen laadusta huolehtimiseksi. Aloituskokouksessa sovittuja menettelyitä on noudatettava rakennustyössä.

4.1 Aloituskokouksen merkitys ja tarve

Rakennustyön aloituskokous on rakentamisen laadun parantamiseen tarkoitettu keskeinen menettely. Menettelyä käytetään ensisijaisesti rakennusluvanvaraisessa rakentamisessa, mutta sitä voidaan käyttää myös maisematyölupaa edellyttävissä hankkeissa. Aloituskokouksen tarkoituksena on selvittää, onko rakennushankkeeseen ryhtyvällä riittävät edellytykset selviytyä valitsemansa henkilöstön avulla rakennushankkeestaan niin, että säännösten ja määräysten edellyttämä vaatimustaso ja hyvä rakennustapa toteutuvat rakentamisessa.

Rakennusvalvontaviranomainen voi tarvittaessa määrätä aloituskokouksen pitämisestä rakennusluvassa. Aloituskokouksen tarvetta harkittaessa otetaan huomioon rakennushankkeen vaativuus ja sen toteuttajien asiantuntemus ja ammattitaito sekä muut rakentamisen hyvään lopputulokseen vaikuttavat tekijät. Muita rakentamisen hyvään lopputulokseen vaikuttavia tekijöitä voivat olla muun muassa rakennushankkeen eri osapuolten laatu-, turvallisuus- ja ympäristöjärjestelmät, rakennushankkeen laatusuunnitelmat sekä työnaikaiset laadunvalvontakokeet ja mittaukset.

Kertarakennuttajan kohdalla aloituskokous on yleensä tarpeen jo neuvontasyistä. Toisaalta aloituskokouksesta voidaan luopua rakennushankkeissa, joissa on osaava suunnittelu-, toteutus- ja valvontahenkilöstö ja joissa voidaan lupahakemuksen käsitteilyn yhteydessä varmistua rakennushankkeeseen ryhtyvän huolehtimisvelvollisuuden riittävästä täyttymisestä.

Aloituskokouksessa sovittuja menettelyitä on noudatettava rakennustyössä. Aloituskokouksessa sovittujen ja määrättyjen menettelyjen noudattamisvelvollisuus kohdistuu rakennushankkeeseen ryhtyvään sekä muihin rakennushankkeessa mukana oleviin toimijoihin kuten pääsuunnittelijaan ja vastaavaan työnjohtajaan, jos kyse on heidän velvollisuuksiinsa kuuluvista asioista.

4.2 Aloituskokouksen ajankohta ja läsnäolovelvolliset

Rakennushankkeeseen ryhtyvä huolehtii aloituskokouksen järjestämisestä. Aloituskokous on pidettävä ennen rakennustyön aloittamista. Käytännössä rakennushankkeeseen ryhtyvä sopii rakennusvalvontaviranomaisen kanssa aloituskokouksen ajankohdasta. Aloituskokous on järjestettävä niin ajoissa, että rakennushankkeeseen ryhtyvän huolehtimisvelvollisuuden täyttämiseksi mahdollisesti tarvittavat lisäselvitykset eivät viivytä rakennustyön aloittamista.

MRL 149 c §:n mukaan lupaa tai ilmoitusta edellyttävästä rakennustyöstä on ennen sen aloittamista tehtävä aloittamisilmoitus rakennusvalvontaviranomaiselle. Aloittamisilmoitusta ei kuitenkaan tarvitse tehdä, jos ennen rakennustyön aloittamista on pidetty aloituskokous.

Aloituskokouksessa on oltava läsnä ainakin rakennusvalvontaviranomaisen edustaja, rakennushankkeeseen ryhtyvä tai tämän edustaja, rakennuksen pääsuunnittelija sekä vastaava työnjohtaja. Puheenjohtajana toimii yleensä rakennusvalvontaviranomaisen edustaja ja pöytäkirjan pitäjänä rakennushankkeeseen ryhtyvän valitsema henkilö.

4.3 Aloituskokouksen sisältö

Aloituskokouksessa todetaan ja merkitään pöytäkirjaan rakennushankkeeseen ryhtyvää koskevat velvoitteet, suunnittelun ja rakennustyön keskeiset toimijat ja heidän tarkastustehtävänsä, viranomaiskatselmukset ja -tarkastukset sekä muut selvitykset ja toimenpiteet rakentamisen laadusta huolehtimiseksi.

Rakennushankkeeseen ryhtyvää koskevia velvoitteita voivat olla esimerkiksi lupapäätökseen merkityt ehdot suunnitelmien ja katselmusten toimittamisesta, rasitteiden perustamisesta sekä rakennustyön aloittamisesta tai sen haitallisten vaikutusten rajoittamisesta. Muita todettavia velvoitteita voivat olla esimerkiksi erityismenettelyyn (MRL 150 d §), asiantuntijatarkastukseen (MRL 150 b §), ulkopuoliseen tarkastukseen (MRL 150 c §) tai laadunvarmistusselvitykseen (MRL 121 a §) sekä erityisalojen työnjohtajiin liittyvät kysymykset. Koska rakennustyön tarkastusasiakirjan (MRL 150 f §) pitäminen on rakennushankkeeseen ryhtyvän huolehtimisvelvollisuuteen kuuluvaa, tarkastusasiakirjamenettelyn läpikäyminen aloituskokouksessa on rakennushankkeeseen ryhtyvän velvollisuuksien kannalta keskeistä.

Rakennushankkeen suunnittelun ja rakennustyön keskeisiä toimijoita ovat yleensä pääsuunnittelija, rakennussuunnittelija, erityissuunnittelijat, vastaava työnjohtaja ja erityisalojen työnjohtajat. Lisäksi heitä voivat olla esimerkiksi rakennuttaja- ja valvontatehtäviä hoitavat yritykset ja henkilöt sekä merkittävimmät urakoitsijat. Lisäksi aloituskoko-

uksen pöytäkirjaan on hyvä merkitä keskeisten rakennustuotteiden toimittajat ja heidän vastuuhenkilönsä.

Aloituskokouksessa käsitellään rakennushankkeessa toimitettavien viranomaiskatselmusten käytännöt ja sovitaan yleensä ensimmäisen viranomaiskatselmuksen ajankoh- ta (päivämäärä tai työvaihe). Pöytäkirjaan kirjataan yleensä myös ne rakennushank- keeseen ryhtyvän ilmoittamat henkilöt, jotka voivat edustaa rakennushankkeeseen ryh- tyvää rakennusvalvontaviranomaisen toimittamissa viranomaiskatselmuksissa ja lop- pukatselmuksessa. Katselmuksiin osallistuvat suunnittelijat kirjataan pöytäkirjaan siltä osin, mitä tässä vaiheessa heidän osallistumistarpeestaan arvioidaan.

Muita selvityksiä ja toimenpiteitä rakentamisen laadusta huolehtimiseksi voivat olla muun muassa rakennushankkeen eri osapuolten laatu-, turvallisuus ja ympäristöjärjes- telmät, rakennushankkeen laatusuunnitelmat, olosuhde- ja kosteudenhallintasuunni- telma, ennakkokokeet, rakennustyön tarkastusasiakirjan käyttäminen, rakennustyönai- kaiset laadunvalvontakokeet ja mittaukset, rakennustuotetietojen kokoaminen raken- nuksen käyttö- ja huolto- ohjetta varten sekä varmistuminen rakennustuotteiden kelpoi- suudesta. Myös mahdollinen laadunvarmistus selvitys, mahdolliset erityis menettelytoi- menpiteet sekä ympäristöministeriön kantavista rakenteista annetussa asetuksessa (477/2014) ja ympäristöministeriön pohjarakenteista annetussa asetuksessa (465/2014) edellytetyt rakenteiden toteutuksen työsuunnitelma ja seuraamusten vaka- vuudesta riippuen siihen mahdollisesti liittyvä toteutuksen laatusuunnitelma voivat kuu- lua muihin pöytäkirjaan merkittäviin selvityksiin ja toimenpiteisiin.

Rakennustyömaan työmaajärjestelyt käsitellään yleensä aloituskokouksen yhteydessä rakennushankkeen ja rakennuspaikan edellyttämässä laajuudessa.

5. Rakennustyön aloittaminen ja valmistelevat työt

5.1 Rakennustyön aloittaminen

MRL 149 c §

Rakennustyön aloittaminen

Lupaa tai ilmoitusta edellyttävästä rakennustyöstä on ennen sen aloittamista tehtävä aloittamisilmoitus rakennusvalvontaviranomaiselle. Aloittamisilmoitusta ei kuitenkaan tarvitse tehdä, jos ennen rakennustyön aloittamista on pidetty aloituskokous.

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

Rakennustyötä ei saa aloittaa ennen kuin vastaava työnjohtaja ja tarvittaessa erityisalan työnjohtaja on hyväksytty. Rakennustyö on keskeytettävä kunnes hankkeelle on hyväksytty uusi työnjohtaja, jos työnjohtajan hyväksyminen peruutetaan tai tämä eroaa tehtävästä.

Lupaa tai ilmoitusta edellyttävästä rakennustyöstä on ennen sen aloittamista tehtävä aloittamisilmoitus rakennusvalvontaviranomaiselle, paitsi jos asiassa on järjestetty aloituskokous. Rakennustyö katsotaan aloitetuksi, kun ryhdytään perustusten valutöihin tai perustukseen kuuluvien rakennusosien rakentamiseen. Rakennuksen korjaus- ja muutostyössä rakennustyö katsotaan vastaavasti aloitetuksi, kun ryhdytään rakenteiden tai rakennusosien purkamiseen tai rakentamiseen.

MRL 122 §:n mukaan vastaavan työnjohtajan on huolehdittava, että rakennustyön aloittamisesta ilmoitetaan rakennusvalvontaviranomaiselle.

Lupaa tai ilmoitusta edellyttävän rakennustyön aloittamisessa on huomioitava seuraavat asiat:

Lainvoimainen lupa tai aloittamisoikeus

Rakennustyön aloittaminen edellyttää pääsääntöisesti lainvoimaista lupaa. Lupapäätös saa lainvoiman, kun säädetty muutoksenhaku-aika on kulunut umpeen eikä lupapäätöksestä ole haettu oikaisua tai valitettu. MRL 144 §:ssä säädettyjen edellytysten täyttyessä lupaviranomainen voi kuitenkin antaa oikeuden rakennustyön suorittamiseen ennen luvan lainvoimaisuutta (aloittamisoikeus).

Muut päätökset

Rakennustyön aloittaminen voi edellyttää muidenkin päätösten huomioon ottamista, kuten suunnittelutarveratkaisun, poikkeamispäätöksen tai ympäristönsuojelulain (527/2014) mukaisen ympäristöluvan lainvoimaisuutta taikka näihin sisältyvän edelly-

tyksen täyttymistä taikka luonnonsuojelulain (1096/1996) tai muinaismuistolain (295/1963) mukaisen päätöksen huomioon ottamista.

Rakennuksen paikan merkitseminen

Rakennustyötä ei saa aloittaa ennen rakennuksen paikan merkitsemisestä, jos paikan merkitsemistä on MRL 149 b §:n nojalla edellytetty rakennusluvassa.

Työnjohtajat ja suunnittelijat

Rakennustyön aloittamisen edellytyksiä arvioitaessa on keskeistä, että hankkeessa on kelpoisuusvaatimukset täyttävät suunnittelijat ja työnjohtajat. MRL 149 c §:n mukaan rakennustyötä ei saa aloittaa ennen kuin vastaava työnjohtaja ja tarvittaessa erityisalan työnjohtaja on hyväksytty.

Erityissuunnitelmat

MRL 134 a §:n mukaan rakennushankkeeseen ryhtyvän on huolehdittava, että toimitettavaksi määrätty erityissuunnitelma toimitetaan rakennusvalvontaviranomaiselle ennen kuin ryhdytään työvaiheeseen, jota suunnitelma koskee. MRL 150 e §:n mukaan rakennustyön aikana erityissuunnitelmiin tehdyt merkittävät muutokset on toimitettava erityissuunnittelijan allekirjoittamina rakennusvalvontaviranomaiselle ennen kyseessä olevien työvaiheiden aloittamista.

Rakennustyön tarkastusasiakirja

MRL 150 f §:n mukainen rakennustyön tarkastusasiakirja on oltava työmaalla käytössä heti, kun rakennustyö aloitetaan.

5.2 Ennen rakentamisen aloittamista sallitut toimet

MRL 149 d §

Ennen rakennustyön aloittamista sallitut toimet

Kaivaminen, louhiminen, puiden kaataminen tai muu näihin verrattava rakentamista valmisteleva toimenpide voidaan tehdä ennen rakennustyön aloittamista noudattaen, mitä maisematyöluvasta säädetään. Myös tällaisesta rakentamista valmistelevästä toimenpiteestä on ennen sen aloittamista ilmoitettava rakennusvalvontaviranomaiselle.

Rakennuksen perustuksen paalutustyö voidaan tehdä ennen rakennustyön aloittamista rakennusvalvontaviranomaiselle toimitetun paalutussuunnitelman mukaisesti. Paalutustyöstä on ennen sen aloittamista ilmoitettava rakennusvalvontaviranomaiselle. Ennen rakennustyön aloittamista tehtävässä paalutustyössä on oltava rakennusvalvontaviranomaisen hyväksymä vastaava työnjohtaja tai erityisalan työnjohtaja.

Ennen rakennustyön aloittamista sallituista toimista säädetään MRL 149 d §:ssä. Kyse on rakentamista valmistelevista toimista, jotka saadaan tehdä ennen luvan lainvoimaisuutta tai erillistä aloittamisoikeuspäätöstä.

Kaivaminen, louhiminen, puiden kaataminen tai muu näihin verrattava rakentamista valmistelevalle toimenpiteelle voidaan tehdä ennen rakennustyön aloittamista. Tällöin on noudatettava mitä maisematyöluvasta säädetään. Rakentamista valmistelevalle toimenpiteestä on myös ennen sen aloittamista ilmoitettava rakennusvalvontaviranomaiselle.

Maisematyölupaa koskevan MRL 128 §:n 2 momentin mukaan maisematyölupaa ei tarvita yleis- tai asemakaavan toteuttamiseksi tarpeellisten töiden suorittamiseen eikä vaikutuksiltaan vähäisiin toimenpiteisiin. Rakentamista valmistelevat toimenpiteet tähtäävät usein kaavan toteuttamiseen. Tästä seuraa, ettei kaavan toteuttamiseen liittyvässä rakentamista valmistelevalle toimenpiteessä useinkaan tarvita erillistä lupaa. Kun harkitaan, millainen maisemaan vaikuttava työ voidaan katsoa kaavan toteuttamiseksi tarpeelliseksi, on otettava huomioon kaavan ikä ja tarkkuusaste. Mitä uudemmas kaavasta on kysymys ja mitä tarkemmin siinä on lopputulos kaupunki- ja ympäristökuvan osalta ennakoitu, sitä laajemmalle voidaan kaavan toteuttamiseksi tarpeellisten töiden ala ulottaa. Asiaan voi vaikuttaa myös se, onko kaava ollut sitä valmisteltaessa riittävä ja onko siitä aikanaan tehty valituksia.

Myös rakennuksen perustuksen paalutustyö voidaan tehdä ennen rakennustyön aloittamista rakennusvalvontaviranomaiselle toimitetun paalutussuunnitelman mukaisesti. Paalutustyöstä on ennen sen aloittamista ilmoitettava rakennusvalvontaviranomaiselle. Ennen rakennustyön aloittamista tehtävässä paalutustyössä on oltava rakennusvalvontaviranomaisen hyväksymä vastaava työnjohtaja tai erityisalan työnjohtaja.

6. Rakennustyön tarkastusasiakirja

MRL 150 f §

Rakennustyön tarkastusasiakirja

Rakennushankkeeseen ryhtyvän on huolehdittava, että rakennustyömaalla pidetään rakennustyön tarkastusasiakirjaa.

Rakennusluvassa tai aloituskokouksessa sovittujen rakennusvaiheiden vastuuhenkilöiden sekä työvaiheita tarkastaneiden on varmennettava tekemänsä tarkastukset rakennustyön tarkastusasiakirjaan.

Tarkastusasiakirjaan on merkittävä myös perusteltu huomautus, jos rakennustyö poikkeaa rakentamista koskevista säännöksistä.

Ympäristöministeriön asetuksella voidaan antaa tarkempia säännöksiä tarkastusasiakirjan sisällöstä ja siihen tehtävistä merkinnöistä.

6.1 Rakennustyön tarkastusasiakirjan merkitys ja sisältö

Rakennustyön tarkastusasiakirja on rakennustyömaalla pidettävä asiakirja, johon rakennusluvassa tai aloituskokouksessa sovittujen rakennusvaiheiden vastuuhenkilöiden sekä työvaiheita tarkastaneiden on varmennettava tekemänsä tarkastukset ja johon on merkittävä perusteltu huomautus, jos rakennustyö poikkeaa rakentamista koskevista säännöksistä (MRL 150 f §).

Yleensä tarkastusasiakirjaan merkitään ainakin rakennuksen turvallisuuden, terveellisyyden ja pitkäaikaiskestävyyden kannalta keskeiset tarkastukset, kantavien rakenteiden keskeisten ratkaisujen toteuttamisen liittyvät tarkastukset sekä rakennustyön aikaisen kosteuden haitallisten vaikutusten ehkäisemiseen ja rakennuksen kuivatuksen varmistamiseen liittyvät tarkastukset. Merkinnän varmentaminen edellyttää käytännössä merkinnän tekijän allekirjoitusta. Merkintään on lisäksi suositeltavaa sisällyttää tiedot merkinnän tekijästä ja ajankohdasta, tarkastuksen kohteesta sekä rakennus- tai työvaiheen valmistumisesta.

Tarkastusasiakirjaan on lisäksi suositeltavaa merkitä rakennushankkeen laadusta ja laajuudesta riippuen muutkin olennaiset asiat, jotka ovat tarpeen sen varmistamiseksi, että hanke tulee toteutetuksi rakentamista koskevien säännösten, myönnetyn luvan, hyväksytyjen suunnitelmien ja hyvän rakennustavan mukaisesti. Tavoitteena voidaan pitää, että tarkastusasiakirjaan tehtävät merkinnät muodostavat koko rakennustyön kulun kuvauksen rakennustyön aloittamisen edellytysten toteamisesta loppukatselmuksen toimittamiseen saakka. Säännösten, myönnetyn luvan, hyväksytyjen suunnitelmien ja hyvän rakennustavan toteutumisen kannalta olennaisia asioita voivat olla esimerkiksi:

- rakennustyön aloittamisen edellytysten toteaminen,

- tarkastettavan rakennus- tai työvaiheen toteuttamisen edellytysten varmistaminen,
- rakennuksen käyttö- ja huolto-ohjetta varten tarpeellisen tiedon kokoaminen,
- rakennustuotteiden kelpoisuuden toteamiseen liittyvät asiat,
- viranomaiskatselmusten ja -tarkastusten sekä hyväksytyjen suunnitelmista poikkeamisien merkitseminen sekä
- loppukatselmuksen toimittamisen ja rakennuksen käyttöönoton edellytysten varmistaminen.

MRL 150 b §:n mukaan ulkopuolinen tarkastus on merkittävä tarkastusasiakirjaan ja MRL 121 a §:n mukaan laadunvarmistus selvitys on liitettävä tarkastusasiakirjaan.

Loppukatselmuksen (153 §) ja osittaisen loppukatselmuksen (MRL 153 a §) edellytyksenä on, että rakennustyön tarkastusasiakirjaan on tehty MRL 150 f §:n mukaiset merkinnät ja että tarkastusasiakirjan yhteenveto on toimitettu rakennusvalvontaviranomaiselle. Yhteenvedon olisi suositeltavaa sisältää ainakin kiinteistö- ja lupatiedot, rakennusvaiheiden vastuuhenkilöiden tarkastusmerkinnät, tarkastusasiakirjaan tehdyt merkinnät poikkeamisesta säännösten mukaisuudesta sekä selvityksen poikkeamisen johdosta tehdyistä toimenpiteistä. Yhteenvetoon on hyvä kirjata myös tarkastusmerkinnät viranomaisen katselmuksilla tai tarkastuksilla edellyttämien toimenpiteiden suorittamisesta.

6.2 Rakennushankkeen osapuolten tehtävät tarkastusasiakirjamenettelyssä

Rakennushankkeeseen ryhtyvän on huolehdittava, että rakennustyömaalla pidetään rakennustyön tarkastusasiakirjaa (MRL 150 f §). Tämä on yksi rakennushankkeeseen ryhtyvän huolehtimisvelvollisuuden ulottuvuuksista.

Vastaava työnjohtaja johtaa rakennustyötä ja siten myös rakennustyön tarkastamista. Vastaava työnjohtaja huolehtii, että rakennustyön tarkastukset tehdään oikea-aikaisesti ja että rakennustyön tarkastusasiakirja pidetään rakennustyömaalla ajan tasalla (MRL 122 § ja MRA 73 §).

Vastaavan työnjohtajan on MRA 73 §:n mukaan huolehdittava, että rakennustyön aikana ryhdytään tarpeellisiin toimenpiteisiin havaittujen puutteiden tai virheiden johdosta. Jos rakennustyö poikkeaa rakentamista koskevista säännöksistä, vastaavan työnjohtajan on käytännössä huolehdittava, ettei seuraavaan työvaiheeseen siirrytä ennen kuin perustellun huomautuksen mahdollisesti edellyttämät toimenpiteet on tehty ja huomautuksen tekijä, rakennusvaiheen vastuuhenkilö tai työvaiheen tarkastaja on tarkastanut korjatun rakennustyön ja varmentanut sen tarkastusasiakirjaan.

Vastaava työnjohtaja voi lisäksi toimia rakennusvaiheen vastuuhenkilönä tai työvaiheita tarkastavana henkilönä.

Rakennusvaiheiden vastuuhenkilöt ja työvaiheiden tarkastajat ovat rakennushankkeeseen ryhtyvän MRL 119 §:n mukaisen huolehtimisvelvollisuutensa täyttämiseksi hankkimia asiantuntijoita. Rakennusvaiheiden vastuuhenkilöitä sekä työvaiheita

tarkastavia henkilöitä voivat olla esimerkiksi erityissuunnittelija, vastaava erityissuunnittelija, vastaava työnjohtaja, erityisalan työnjohtaja tai rakennustyön valvoja. Suositeltavaa on, että henkilöt eivät ole sopimussuhteessa rakennustyötä suorittavaan tahoon, urakoitsijaan tai aliurakoitsijaan. Rakennusvaiheilla tarkoitetaan laajoja kokonaisuuksia, työvaiheilla puolestaan rakennusvaiheiden osavaiheita.

Rakennusvaiheiden vastuuhenkilöiden sekä työvaiheita tarkastaneiden on varmennettava tekemänsä tarkastukset rakennustyön tarkastusasiakirjaan (MRL 150 f §). Muilta osin laissa ei säädetä rakennusvaiheiden vastuuhenkilöiden tai työvaiheiden tarkastajien tehtävistä, vaan tehtävät määräytyvät laadittujen yksityisoikeudellisten sopimusten perusteella. Käytännössä asiantuntijat tarkastavat ja varmistavat omalta osaltaan, että rakennus rakennetaan rakentamista koskevien säännösten ja määräysten sekä myönnetyn luvan mukaisesti. Rakennusvaiheiden vastuuhenkilöt sovitaan rakennusluvassa tai aloituskokouksen yhteydessä. Työvaiheiden tarkastuksia tekevät henkilöt voidaan sopia myöhemminkin.

Seuraavat rakennusvaiheiden vastuuhenkilöiden ja työvaiheita tarkastavien tehtäviä koskevat osiot ovat ohjeellisia ja riippuvat hankkeen laadusta ja laajuudesta.

Rakennusvaiheen vastuuhenkilö johtaa rakennusvaiheen tarkastustoimintaa. Rakennusvaiheen vastuuhenkilön tehtävänä on tarkastaa kunkin rakennusvaiheeseen liittyvän työvaiheen aloittamisen edellytykset ennen työvaiheen aloittamista. Hänen tehtävänä on varmistaa, että rakennusvaiheeseen liittyvien työvaiheiden suorittajat ja työvaiheiden tarkastuksia tekevät henkilöt ovat tietoisia tarkastettavaan työvaiheeseen liittyvistä virheriskeistä ja suunnitelmista, rakennustyön suoritukseen ja rakennustuotteiden käyttöön liittyvistä ohjeista sekä rakennustyön kosteudenhallinnan edellyttämistä toimenpiteistä. Rakennusvaiheen vastuuhenkilö huolehtii omalta osaltaan siitä, että rakennuksen olennaisiin teknisiin vaatimuksiin liittyvien rakennustuotteiden kelpoisuuden asiakirjatarkastukset on suoritettu ennen kunkin rakennusvaiheeseen liittyvän työvaiheen aloittamista ja että kaikki rakennusvaiheen työvaiheet tulevat tarkastetuiksi ja merkityiksi rakennustyön tarkastusasiakirjaan. Rakennusvaiheen vastuuhenkilön tehtävänä on lisäksi varmistaa eri työvaiheita tarkastavien henkilöiden asiantuntemus ja ammattitaito.

Työvaiheen tarkastuksen tekijä vastaa työvaiheessa käytettävien rakennustuotteiden kelpoisuuden työvaihetarkastuksesta ja siitä, että työvaiheen toteutus on suunnitteluasiakirjojen ja käytettävien rakennustuotteiden asennus- ja työohjeiden sekä kosteudenhallintasuunnitelman ja hyvän rakentamistavan mukainen. Jos suoritettu tarkastus antaa aihetta perustellun huomautuksen tekemiseen, tarkastuksen tekijän on huolehdittava, että huomautus annetaan viipymättä rakennusvaiheen vastuuhenkilön ja vastaavan työnjohtajan tietoon sekä huomautuksen laatu huomioiden myös kyseiseen työvaiheeseen liittyvän erityissuunnittelijan tietoon tarvittavien jatkotoimenpiteiden selvittämiseksi. Jos suunnitteluasiakirjat tai asennus- tai työohjeet ovat puutteellisia, ristiriitaisia tai vaikeasti tulkittavissa, tarkastuksen tekijän on varmistettava oikea toteutustapa rakennusvaiheen vastuuhenkilöltä tai tarvittaessa kyseisen erityisalan suunnittelijalta. Tällaisessa tilanteessa on suunnitelmat yleensä tarkennettava oikean toteutuksen varmistamiseksi ja toteutuksen mukaisen suunnitelman arkistoinniseksi.

7. Rakennustyönaikaiset viranomaiskatselmuks¹ ja - tarkastukset

7.1 Rakennustyönaikaiset viranomaiskatselmuks¹

MRL 150 §

Viranomaiskatselmuks¹

Rakennusvalvontaviranomainen voi rakentamista koskevassa luvassa määrätä pohjakatselmuksen, sijaintikatselmuksen, rakennekatselmuksen sekä lämpö-, vesi- ja ilmanvaihtolaitteiden katselmuksen toimittamisesta, jos se on tarpeen rakennustyön valvomiseksi.

Katselmuksen toimittava viranhaltija selvittää, ovatko tiettyyn rakennustyövaiheeseen kuuluvat toimenpiteet, tarkastukset ja selvitykset sekä havaittujen epäkohtien tai puutteiden johdosta edellytetyt toimenpiteet tehdyt. Rakennushankkeeseen ryhtyvän tai tämän edustajan sekä vastaavan työnjohtajan on oltava läsnä katselmuksessa. Suunnittelijoiden ja erityisalan työnjohtajien on oltava läsnä katselmuksessa, jos heidän asiantuntemustaan tarvitaan jonkin katselmukseen liittyvän asian selvittämiseksi.

Jos katselmus antaa aihetta huomautukseen, katselmuksen toimittaneen viranhaltijan on kirjallisesti määrättävä tarvittavista toimenpiteistä ja määräajasta epäkohdan tai virheen poistamiseksi tai korjaamiseksi. Asianosaisen oikeudesta vaatia määräkseen oikaisua rakennusvalvontaviranomaiselta säädetään 187 §:ssä.

Katselmus voidaan toimittaa pysyväisluonteiseen asumiseen käytetyissä tiloissa vain, jos se on välttämätöntä katselmuksen kohteena olevan asian selvittämiseksi.

Ympäristöministeriön asetuksella voidaan antaa tarkempia säännöksiä katselmusten toimittamisesta.

7.1.1 Katselmus viranomaistoimena

Rakennusvalvontaviranomainen voi rakentamista koskevassa luvassa määrätä rakennustyön valvomiseksi tarpeellisten rakennustyönaikaisten viranomaiskatselmuksen toimittamisesta. Lain mukaan mahdollisia katselmuksia ovat pohjakatselmus, sijaintikatselmus, rakennekatselmus sekä lämpö-, vesi- ja ilmanvaihtolaitteiden katselmus.

Viranomaiskatselmuksessa on kyse lupapäätöksen täytäntöönpanoon liittyvästä viranomaistoimesta. Katselmuksen toimittava viranhaltija selvittää, ovatko tiettyyn rakennustyövaiheeseen kuuluvat toimenpiteet, tarkastukset ja selvitykset sekä havaittujen epäkohtien tai puutteiden johdosta edellytetyt toimenpiteet tehdyt. Katselmuksen tarkoituksena ei kuitenkaan ole eikä voikaan olla yksityiskohdissaan tarkastaa tai taata rakentamisen kelvollisuutta.

Pysyväisluonteiseen asumiseen käytetyissä tiloissa katselmus saadaan toimittaa vain, jos se on välttämätöntä katselmuksen kohteena olevan asian selvittämiseksi. Perustuslakivaliokunnan vakiintuneen tulkintakäytännön mukaan perustuslain 10 §:n 1 momentissa turvattu kotirauhan piiri kattaa lähtökohtaisesti kaikenlaiseen pysyväisluonteiseen asumiseen käytetyt tilat. Nämä tilat ovat lähinnä asuntoja. Rakentamisessa voidaan kuitenkin joutua tekemään katselmus tällaisiin tiloihin erityisesti asuinrakennusten korjaus- ja muutostöissä, mutta myös muissa rakentamishankkeissa. Välttämättömyydedellytystä koskeva harkinta on tehtävä kussakin yksittäistapauksessa erikseen.

Maankäyttö- ja rakennusasetuksen 4 §:n mukaan viranhaltijan on maankäyttö- ja rakennuslain toimeenpanoon liittyviä tehtäviä suorittaessaan pyydettäessä todistettava henkilöllisyytensä ja virka-asemansa.

7.1.2 Läsnaolovelvolliset ja ajankohta

Rakennushankkeeseen ryhtyvän tai tämän edustajan sekä vastaavan työnjohtajan on oltava läsnä katselmuksessa. Suunnittelijoiden ja erityisalan työnjohtajien on oltava läsnä katselmuksessa, jos heidän asiantuntemustaan tarvitaan jonkin katselmuksen liittyvän asian selvittämisessä. Käytännössä erityisalan työnjohtajaa tarvitaan yleensä ainakin lämpö-, vesi- ja ilmanvaihtolaitteiden katselmuksessa. Rakennushankkeeseen ryhtyvän edustaja katselmuksilla voi olla esimerkiksi rakennushankkeeseen ryhtyvän palkkaama vastaava työnjohtaja tai valvoja. Tämä edellyttää, että rakennushankkeeseen ryhtyvä ilmoittaa kirjallisesti, esimerkiksi aloituskokouspöytäkirjaan tehtävällä kirjauksella tai erillisellä valtakirjalla häntä katselmuksissa edustavat henkilöt.

Maankäyttö- ja rakennuslaissa ei säädetä katselmusten pitämisen ajankohdasta. Lupapäätöksessä määrättyjä katselmuksia voidaan käytännössä toimittaa vaiheittain osittaisina katselmuksina tai yhdistettynä rakennusvalvontaviranomaisen aloituskokouksessa, työnaikaisilla katselmuksilla tai muuten rakennustyön aikana tekemän harkinnan mukaan. Ensimmäisen rakennusvalvonnan viranhaltijan suorittaman viranomaiskatselmuksen ajankohta sovitaan yleensä aloituskokouksessa. Seuraavien katselmusten ajankohta sovitaan suoritettavien katselmusten yhteydessä. MRA 73 §:n mukaan vastaavan työnjohtajan tehtävänä on huolehtia siitä, että viranomaiskatselmuksat pyydetään riittävän ajoissa ja tarkastukset ja toimenpiteet tehdään asianmukaisissa työvaiheissa. Seuraavat katselmusten ajankohdat ovat ohjeellisia.

Pohjakatselmus

Osittainen pohjakatselmus voidaan toimittaa esimerkiksi, kun perustamiseen liittyvät kaivutyöt on tehty ja kaivupohja on nähtävillä. Lopullinen pohjakatselmus voidaan toimittaa, kun perustamiseen liittyvät kaivu-, louhinta-, paalutus- tai maapohjan täyttö- ja vahvistustyöt sekä niihin liittyvät työmaan vastuuhenkilöiden tarkastukset on suoritettu.

Sijaintikatselmus

Sijaintikatselmuksen ajankohta on, kun perustustyöt tai sitä vastaava rakennusvaihe on tehty ja rakennuksen rakennetut nurkkapisteet ja korkeusasema ovat luotettavasti mitattavissa ennen seuraavan työvaiheen aloittamista. Sijaintikatselmus tehdään kunnas-

sa käytössä olevien käytäntöjen mukaisesti. Perusrakenteita ovat yleensä rakennuksen alimman alapohjan tason alapuoliset kantavat rakenteet.

Rakennekatselmus

Osittainen rakennekatselmus voidaan toimittaa esimerkiksi, kun rakennuksen kantavat rakenteet ovat nähtävillä tai, kun savuhormin lävistykset ovat nähtävillä tai ennen rakenteiden pinnoitustyöhön ryhtymistä tai, kun ensimmäiset vedeneristystyöt on tehty. Lopullinen rakennekatselmus voidaan toimittaa, kun kantavat rakenteet sekä veden-, kosteuden-, äänen- ja lämmöneristystyöt sekä rakennetekniset paloturvallisuuteen liittyvät työt on tehty. Rakenneteknisiä paloturvallisuuteen liittyviä töitä ovat kantavien rakenteiden palosuojaukset, osastoiviin rakenteisiin ja niiden tiivistämiseen liittyvät työt sekä savuhormien asentaminen ja tulisijojen liittäminen savuhormeihin.

Lämpö-, vesi- ja ilmanvaihtolaitteiden katselmuks

Osittainen vesilaitteiden katselmus voidaan toimittaa esimerkiksi, kun tonttijohtoliitokseen tai ulkopuoliset viemäreihin tai pohjaviemäreihin tai kerrosviemäreihin ja kerrosvesijohtoihin liittyvät työt on suoritettu ja nähtävillä. Rakennuksen käyttöönoton edellytykset vesilaitteiden osalta voidaan myös katselmoida erillisessä osittaisessa vesilaitteiden katselmuksessa. Osittainen ilmanvaihtolaitteiden katselmus voidaan toimittaa esimerkiksi, kun kanava-asennuksiin tai konehuoneasennuksiin tai tiiveyskokeisiin liittyvät työt on suoritettu ja nähtävillä. Rakennuksen käyttöönoton edellytykset ilmanvaihtolaitteiden osalta voidaan myös katselmoida erillisessä osittaisessa ilmanvaihtolaitteiden katselmuksessa. Lopullisten lämpö-, vesi- ja ilmanvaihtolaitteiden katselmusten toimittamisen ajankohta on, kun lämmitys-, vesi- ja ilmanvaihtolaitteet on asennettu, mitattu ja säädetty.

7.1.3 Katselmuksen perusteella määrättävät toimenpiteet

Katselmuksen toimittaneen viranhaltijan on kirjallisesti määrättävä tarvittavista toimenpiteistä ja määräajasta epäkohdan tai virheen poistamiseksi tai korjaamiseksi, jos katselmus antaa aihetta huomautukseen. Jos aihetta huomautukseen on, kirjoitetaan katselmuksesta pöytäkirja, joka sisältää yleensä ainakin tiedot katselmuksen kohteesta, ajankohdasta, läsnäolijoista ja katselmuksen toimittaneen viranhaltijan allekirjoituksen sekä määräyksen tarvittavista toimenpiteistä ja määräajasta epäkohdan tai virheen poistamiseksi tai korjaamiseksi. Kyse on hallintopäätöksestä, johon voidaan hakea oikaisua rakennusvalvontaviranomaiselta MRL 187 §:n mukaisesti.

Lisäksi katselmus voi antaa aihetta muihin maankäyttö- ja rakennuslain mukaisiin toimenpiteisiin. Viranomaisen voi katselmuksella todeta, että rakentamista koskevien säännösten ja määräysten tai luvanmukaisuuden toteutuminen edellyttää esimerkiksi erityissuunnitelmien toimittamista (MRL 134 a §), eritysalan työnjohtajaa (MRL122 a §), viranomaistarkastuksia (MRL 150 a §), ulkopuolista tarkastusta (MRL 150 c §) tai erityismenettelyä (MRL 150 d §).

7.2 Rakennustyönaikaiset viranomaistarkastukset

MRL 150 a §

Viranomaistarkastukset rakennustyön aikana

Rakennusvalvontaviranomainen voi katselmusten lisäksi määrätä tehtäväksi myös muita tarkastuksia, jos se on tarpeen lupamääräysten, suunnitelmien tai rakentamista koskevien säännösten ja määräysten noudattamisen valvomiseksi. Rakennusvalvontaviranomainen määrää tarkastuksista rakentamista koskevassa luvassa, aloituskokouksessa tai erityisestä syystä rakennustyön aikana.

Jos tarkastus antaa aihetta huomautuksiin, viranhaltijan on kirjallisesti määrättävä tarvittavista toimenpiteistä ja määräajasta epäkohdan tai virheen poistamiseksi tai korjaamiseksi. Asianosaisen oikeudesta vaatia määräykseen oikaisua rakennusvalvontaviranomaiselta säädetään 187 §:ssä.

Tarkastus voidaan tehdä pysyväisluonteiseen asumiseen käytetyissä tiloissa vain, jos se on välttämätöntä tarkastuksen kohteena olevan asian selvittämiseksi.

Rakennusvalvontaviranomainen voi määrätä luvassa määrättyjen viranomaiskatselmusten lisäksi tehtäväksi viranomaistarkastuksia. Tarkastusten on oltava tarpeen lupamääräysten, suunnitelmien tai rakentamista koskevien säännösten ja määräysten noudattamisen valvomiseksi. Rakennusvalvontaviranomainen voi määrätä tarkastuksista rakentamista koskevan luvan lisäksi aloituskokouksessa tai erityisestä syystä rakennustyön aikana.

Rakennustyönaikaiset viranomaistarkastukset on tarkoitettu täydentämään viranomaiskatselmuksia. Tarkastus on katselmusta joustavampi myös siinä mielessä, että sen käyttöä ei ole säännöksessä rajattu vain tiettyihin rakennus- tai työvaiheisiin. Tarkastus voikin kohdistua esimerkiksi johonkin rakentamisen yksityiskohtaan tai erityissuunnitelman toteutumisen valvontaan. Myöskään tarkastuksen tarkoituksena ei kuitenkaan ole yksityiskohdissaan tarkastaa tai taata rakentamisen kelvollisuutta.

Toisin kuin viranomaiskatselmusten kohdalla, maankäyttö- ja rakennuslaissa ei ole säännöksiä siitä, keiden on oltava läsnä viranomaistarkastuksissa. Käytännössä tarkastuksen suorittava viranomainen määrää asiasta. Myöskään tarkastusten suorittamisen ajankohdasta ei ole säännöksiä, vaan asiasta sovitaan erikseen, mikä vastaa tilanetta katselmusten kohdalla. Vastaava työnjohtaja huolehtii siitä, että ennalta määrätyt tarkastukset suoritetaan sovituiissa työvaiheissa (MRA 73 §).

Jos viranomaistarkastus antaa aihetta huomautuksiin, viranhaltijan on kirjallisesti määrättävä tarvittavista toimenpiteistä ja määräajasta epäkohdan tai virheen poistamiseksi tai korjaamiseksi. Asianosaisen oikeudesta vaatia määräykseen oikaisua rakennusvalvontaviranomaiselta säädetään 187 §:ssä. Tarkastus voidaan tehdä pysyväisluonteiseen asumiseen käytetyissä tiloissa vain, jos se on välttämätöntä tarkastuksen kohteena olevan asian selvittämiseksi. MRA 4 §:n mukaan viranhaltijan on maankäyttö- ja rakennuslain toimeenpanoon liittyviä tehtäviä suorittaessaan pyydettäessä todistettava henkilöllisyytensä ja virka-asemansa. Näiltä osin tarkastuksesta säädetty vastaa katselmuksia koskevaa sääntelyä.

8. Rakennustyöaikainen poikkeaminen suunnitelmasta ja työmaajärjestelytoimet rakennustyön haittojen välttämiseksi

8.1 Rakennustyöaikainen poikkeaminen suunnitelmasta

MRL 150 e §

Suunnitelmasta poikkeaminen rakennustyön aikana

Rakennustarkastaja tai muu kunnan määräämä rakennustarkastajan tehtäviä hoitava viranhaltija voi rakennustyön aikana antaa suostumuksen poiketa lupapäätöksessä hyväksytyistä suunnitelmista, jos poikkeaminen ei sen laatu ja lupaharkintaa koskevat säännökset ja määräykset huomioon ottaen merkitse luvan merkittävää muuttamista eikä vaikuta naapurien asemaan. Muutoksen sisältö ja siihen suostumuksensa antaneen viranhaltijan nimi on merkittävä hyväksytyihin suunnitelmiin. Muutettu suunnitelma on toimitettava pyydettyäessä rakennusvalvontaviranomaiselle.

Jos lupapäätöksessä hyväksytyistä suunnitelmista poikkeaminen sen laatu ja lupaharkintaa koskevat säännökset huomioon ottaen merkitsee luvan olennaista muuttamista tai vaikuttaa naapurien asemaan, suunnitelmasta poikkeamiselle on haettava rakennusvalvontaviranomaiselta lupa.

Rakennustyön aikana erityissuunnitelmiin tehdyt merkittävät muutokset on toimitettava erityissuunnittelijan allekirjoittamina rakennusvalvontaviranomaiselle ennen kyseessä olevien työvaiheiden aloittamista.

Rakennustyön aikana voidaan joskus joutua poikkeamaan lupapäätöksen yhteydessä vahvistetuista pääpiirustuksista. Tällöin joudutaan harkitsemaan edellyttääkö poikkeaminen maankäyttö- ja rakennuslain mukaista lupaa vai voidaanko suunnitelmat hyväksyä viranhaltijan suostumuksella. Lisäksi erityissuunnitelmiin voi tulla muutoksia rakennustyön aikana. Rakennustyöaikainen suunnitelmasta poikkeaminen on eri asia kuin MRL 23 luvussa säädetty poikkeaminen.

Jos rakennustyön toteutus poikkeaa lupapäätöksissä hyväksytyistä suunnitelmista olennaisesti tai vaikuttaa naapurien asemaan, suunnitelmista poikkeamiselle on haettava rakennusvalvontaviranomaiselta lupa. Tällaisia muutoksia ovat esimerkiksi rakennuksen laajentaminen, merkittävä korkeusaseman muutos ja pihajärjestelyjen muutokset tonttien rajalla. Jos poikkeaminen vaikuttaa naapurin asemaan, muttei ole muuten merkittävä, naapurin nimenomainen kirjallinen suostumus poistaa käytännössä lupamenettelyn tarpeen.

Jos lupapäätöksessä hyväksytyistä pääpiirustuksista poikkeaminen ei merkitse luvan merkittävää muuttamista eikä vaikuta naapurien asemaan, rakennustyöaikaiselle suunnitelmasta poikkeamiselle ei tarvita rakennusvalvontaviranomaisen lupaa. Tällaisia poikkeamia voivat olla esimerkiksi sisätilojen muutokset, vähäiset julkisivumuutokset

ja vähäiset muutokset pihajärjestelyissä. Lupapäätöksestä poikkeaminen edellyttää näissä tapauksissa viranhaltijan suostumusta. Muutoksen sisältö ja siihen suostumuksensa antaneen viranhaltijan nimi on merkittävä hyväksytyihin suunnitelmiin. Muutettu suunnitelma on toimitettava pyydettyä rakennusvalvontaviranomaiselle.

Rakennustyön aikana erityissuunnitelmiin tehdyt merkittävät muutokset on toimitettava erityissuunnittelijan allekirjoittamina rakennusvalvontaviranomaiselle ennen kyseessä olevien työvaiheiden aloittamista. Erityissuunnitelmien merkittäviksi muutoksiksi voidaan katsoa esimerkiksi rakenne- tai jäykistyssysteemin muutokset sekä kantavien primäärirakenteiden materiaaliuutokset.

8.2 Työmaajärjestelytoimet rakennustyön haittojen välttämiseksi

MRA 83 §

Rakennustyön haittojen välttäminen

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.

Rakennushankkeeseen ryhtyvän on huolehdittava, ettei rakennustyöstä aiheudu vahinkoa katualueelle tai muulle yleiselle alueelle taikka kunnallisteknisille tai näitä vastaaville laitteille. Jos vahinkoja kuitenkin aiheutuu, rakennushankkeeseen ryhtyvän on huolehdittava, että vahingot korjataan. Käytännössä rakennushankkeeseen ryhtyvä huolehtii siitä, että vastaavalla työnjohtajalla on mahdollisuus ryhtyä tarvittaviin toimiin haittojen välttämiseksi ja mahdollisten vahinkojen korjaamiseksi. Vastaavan työnjohtajan tehtäviin kuuluu MRA 73 §:n 1 momentin 4 kohdan mukaan huolehtia, että rakennustyön aikana ryhdytään tarvittaviin toimiin havaittujen puutteiden tai virheiden johdosta.

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.

Käytännössä haittojen välttäminen edellyttää yleensä muun muassa seuraavanlaisia toimenpiteitä, joista rakennusvalvontaviranomainen voi myös määrätä rakennusluvassa tai rakennustyön aikana:

- Kaivu- ja perustustyötä tehtäessä katu- ja muu yleinen alue on tuettava siten, ettei alue eivätkä sillä olevat laitteet ja johdot vahingoitu. Laitteet ja johdot on suojattava jäätymiseltä ja muilta haitoilta.
- Kaivu-, perustus- tai muu niihin verrattava työ on tehtävä siten, ettei naapuriton- tilla tai rakennuspaikalla oleva rakennus tai laite vahingoitu. Henkilöitä ja omai- suutta uhkaavan vaaran torjumiseksi on ryhdyttävä toimiin silloinkin, kun vaaran voidaan katsoa aiheutuvan siitä, että naapuritontilla tai rakennuspaikalla oleva rakennus on virheellisesti rakennettu.
- Asianomaiselle viranomaiselle tai laitokselle on ilmoitettava, jos viranomaisen tai laitoksen hallinnassa oleva johto, laite, varuste tai sitä osoittava merkki on rakennustyön vuoksi vahingoittunut. Rakennustyön johdosta vahingoittunut ka- tu, tie tai muu yleinen alue on viivytyksettä kunnostettava.
- Jos kiintopistettä tai rajaa osoittavia merkkejä on rakennustyön vuoksi siirrettä- vä tai poistettava, tätä on pyydettävä asianomaiselta viranomaiselta tai laitok- selta. Palopostien, johtojen ja niihin kuuluvien laitteiden sijaintia osoittavien merkkien poistamiseen on pyydettävä etukäteen suostumus.
- Kunnan ympäristönsuojeluviranomaiselle on tehtävä kirjallinen ilmoitus tilapäis- tä melua tai tärinää aiheuttavasta toimenpiteestä. Kunnan ympäristönsuojeluvi- ranomaisen ilmoituksen johdosta tekemän päätöksen määräyksiä on noudatet- tava.
- Rakennustyömaalla on noudatettava hyvää järjestystä ja työmaa on hoidettava siten, ettei se aiheuta epäsiisteyttä tai rumenna ympäristökuvaa, jos se vain on vältettävissä.
- Työmaa on aidattava ja työmaa-aidat on pidettävä siisteinä. Työmaan edustalla oleva katualue on pidettävä jalankululle ja muulle liikenteelle käyttökelpoisessa kunnossa ja turvallisena.
- Rakentaminen sekä kaivu- ja purkutyö on järjestettävä niin, ettei katu tai muu yleinen alue kohtuuttomasti likaannu tai roskaannu. Alue on siistittävä välittö- mästi epäkohtiin johtaneiden töiden loputtua.
- Rakentamisen työmenetelmät on valittava siten, että estetään pölyn ja muiden haitallisten aineiden leviäminen ympäristöön sekä kohtuuton melu.
- Louhinta- ja maanrakennustöissä on tarvittaessa peitettävä kuormat ja pestävä ajoneuvojen renkaat ennen yleiseen katuverkkoon liittymistä.
- Julkisivujen hiekkapuhalluksessa ja muissa vastaavissa töissä työmaan ympä- ristö on suojattava työn aikana ja siivottava työn jälkeen. Näissä töissä syntyvät jätteet on otettava talteen ja toimitettava asianmukaiseen vastaanotto- tai käsitte- lypaikkaan.
- Rakentaminen sekä kaivu- ja purkutyö on järjestettävä siten, että rakennus- hankkeessa säilytettäväksi määritelty ympäristö kuten puusto ja muu kasvilli- suus voidaan suojata ja niiden säilyminen turvata.

9. Erityismenettely, laadunvarmistusselvitys, asiantuntijatarkastus ja ulkopuolinen tarkastus

9.1. Erityismenettely

MRL 150 d §

Erityismenettely

Rakennusvalvontaviranomainen voi edellyttää, että erittäin vaativassa rakennushankkeessa tehdään:

- 1) 121 a §:ssä tarkoitettu laadunvarmistusselvitys;*
- 2) 150 b §:ssä tarkoitettu asiantuntijatarkastus;*
- 3) 150 c §:ssä tarkoitettu ulkopuolinen tarkastus.*

Edellä 1 momentissa tarkoitettu erityismenettely voidaan edellyttää, jos kohteeseen liittyy erityinen riski siitä, että rakenteellisen turvallisuuden, paloturvallisuuden, terveellisyys- tai rakennusfysikaalisen toimivuuden vaatimuksia ei saavuteta tai että kulttuurihistoriallisia arvoja menetetään.

Erityismenettelyä voidaan vaatia uuden rakennuksen rakentamisessa sekä rakennuksen korjaus- tai muutostyössä.

Rakennusvalvontaviranomaisen on erityismenettelyä koskevassa päätöksessä määrättävä menettelyn laajuudesta ja kohdistumisesta.

Lisäksi rakennusvalvontaviranomainen voi erityismenettelyä koskevassa päätöksessä määrätä, että rakennushankkeeseen ryhtyvä ja rakennuksen omistaja seuraavat 117 a—117 g §:n mukaisten olennaisten teknisten vaatimusten toteutumista erityismenettelyn kohteena olevien rakenteiden tai rakennuksen ominaisuuksien osalta rakennuksen käytön aikana.

Rakennusvalvontaviranomainen voi määrätä erityismenettelystä rakennusluvassa taikka aloituskokouksessa tai erityisestä syystä rakennustyön aikana.

Erityismenettelyä voidaan edellyttää erittäin vaativassa rakennushankkeessa, jos kohteeseen liittyy erityinen riski siitä, että rakenteellisen turvallisuuden, paloturvallisuuden, terveellisyys- tai rakennusfysikaalisen toimivuuden vaatimuksia ei saavuteta tai että kulttuurihistoriallisia arvoja menetetään. Erityismenettelyä voidaan edellyttää uuden rakennuksen rakentamisessa sekä rakennuksen korjaus- tai muutostyössä. Erityismenettelyyn kuuluvat MRL 121 a §:ssä tarkoitettu laadunvarmistusselvitys, MRL 150 b §:ssä tarkoitettu asiantuntijatarkastus ja MRL 150 c §:ssä tarkoitettu ulkopuolinen tarkastus.

Käytännössä hanketta voidaan pitää erittäin vaativana ainakin silloin, jos jokin suunniteltu tehtävä tai rakennustyön työnjohtotehtävä kuuluu vaativuudeltaan poikkeuksellisen

vaativaan tehtäväluokkaan. Erityisen riskin harkinnassa voidaan ottaa huomioon esimerkiksi kohteessa käytettävä sellainen suunnittelumenetelmä tai -ratkaisu, jonka käytöstä ei ole aikaisempaa kokemusta. Tällaisia voivat olla esimerkiksi uusi laskentaohjelma tai kantavien rakenteiden uusi liitostapa. Erityisen riskin sisältäviä hankkeita voivat olla esimerkiksi sairaalat, koulut, urheilu- ja uimahallit, kylpylät, katsomot, kokousrakennukset, kauppahallit ja -keskukset, liike-, toimisto- ja teollisuusrakennukset sekä kulttuurihistoriallisesti ja rakennustaiteellisesti arvokkaat rakennukset.

Rakennusvalvontaviranomainen voi määrätä erityismenettelystä rakennusluvassa taikka aloituskokouksessa tai erityisestä syystä rakennustyön aikana lainmukaisten edellytysten täytyessä. Rakennusvalvontaviranomaisen on erityismenettelyä koskevassa päätöksessä määrättävä menettelyn laajuudesta ja kohdistumisesta.

Rakennusvalvontaviranomainen päättää erityismenettelystä yleensä rakennusluvassa. Erityismenettely voi kohdistua koko rakennushankkeeseen tai vain osaan siitä, kuten esimerkiksi tiettyyn rakennejärjestelmään tai rakenneosaan. Lähtökohtana useimmiten on, että rakennushankkeeseen ryhtyvä suunnittelijoinen on itse tunnistanut riittävän varhain erityisen riskin ja riskin välttämiseksi tarvittavat toimenpiteet. Suositeltavaa on, että ennakkoon esitetyt alustava riskiarvio ja mahdollinen riskianalyysi erityismenettelytoimenpide-ehdotuksineen sisältyvät rakennuslupahakemukseen. Rakennusvalvonta voi edellyttää erityismenettelyä myös silloin, kun rakennushankkeeseen ryhtyvä ja suunnittelijat eivät sitä itse esitä. Tämä tehdään yleensä alustavan riskiarvion tai mahdollisen riskianalyysin pohjalta rakennusluvassa lupamääräyksellä.

Yksittäisissä tapauksissa riskianalyysin laadinta ja sen perusteella erityismenettelystä aiheutuvien toimenpiteiden esittäminen voidaan siirtää suoritettavaksi aloituskokoukseen mennessä. Ennen rakennustöiden aloitusta tehtyä riskianalyysiä tarkennetaan sekä päivitetään hankkeen edetessä. Tämä saattaa johtaa myös erityismenettelytoimenpiteiden tarkentamiseen tai uusien toimenpiteiden edellyttämiseen rakennustyön aikana.

Erityismenettelyn toteutumista seurataan koko rakentamisen ajan. Erityismenettelyn piiriin kuuluvan rakennushankkeen tai sen osan rakennusvaiheiden vastuuhenkilöinä toimivat yleensä rakennushankkeen vastaavat erityissuunnittelijat, ellei tarkastusta ole päätetty ulkopuolisen tahon tehtäväksi. Rakennusvaiheiden vastuuhenkilöt sovitaan yleensä aloituskokouksen yhteydessä. Käytännössä vastuuhenkilöt varmentavat erityismenettelytoimenpiteiden toteutumisen tarkastusasiakirjaan ja sen yhteenvedoon sekä muihin erillisiin tarkastuspöytäkirjoihin ja lausuntoihin.

Rakennusvalvontaviranomainen voi lisäksi MRL 150 d §:n 5 momentin nojalla määrätä, että rakennuksen vaatimusten mukaisuutta seurataan ja valvotaan sen käytön aikana. Rakennuksen käytönaikainen seuranta kohdistuu rakennuksen olennaisiin teknisiin vaatimukseen (MRL 117 § ja 117 a—117 g §) erityismenettelyn kohteena olevien rakenteiden tai rakennuksen ominaisuuksien osalta. Käytönaikaisen seurannan tarkoituksena on varmistaa valmiin rakennuksen olennaisten teknisten vaatimusten mukaisuus ja olosuhteista johtuvat tekijät huomioon ottava huolto ja ylläpito. Erityismenettelyn yhteydessä voidaan laatia erityismenettelyn kohteena olleiden rakenteiden ja ominaisuuksien osalta tarkennettu huolto-ohje ja määritellä mahdolliset määräaikaistarkastukset.

Käytön aikainen seurantavelvollisuus koskee hankkeeseen ryhtyvää ja rakennuksen omistajaa.

Esimerkkejä erityismenettelyn toimenpiteistä ja kohdistumisesta:

- Laadunvarmistusselvityksen laatiminen (laadunvarmistusselvitys MRL 121 a §)
- Erityissuunnitelmien, valmisosien valmistuksen ja/tai asennuksen ulkopuolinen tarkastus tai työmaatoteutuksen ulkopuolinen tarkastus (ulkopuolinen tarkastus MRL 150 c §)
- Suunnittelijoiden tehostettu työmaatoteutuksen tarkastaminen (asiantuntijatar- kastus MRL 150 b §)
- Tehostettu käytönaikainen seuranta ja huolto (erityismenettely MRL 150 d §:n 5 momentti)

9.2 Laadunvarmistusselvitys

MRL 121 a §

Laadunvarmistusselvitys

Rakennusvalvontaviranomainen voi rakennusluvassa tai aloituskokouksen perusteella edellyttää rakennushankkeeseen ryhtyvältä erillistä laadunvarmistusselvitystä toimenpiteistä rakentamisen laadun varmistamiseksi. Laadunvarmistusselvitystä voidaan edellyttää, jos rakennushanke tai osa siitä on erittäin vaativa tai jos aloituskokouksessa sovittujen menettelyjen perusteella ei voida perustellusti olettaa, että rakentamisessa saavutetaan rakentamista koskevien säännösten ja määräysten mukainen lopputulos.

Laadunvarmistusselvitykseen on merkittävät olennaiset tiedot niistä toimista, joilla varmistetaan, että rakentamisessa saavutetaan rakentamista koskevien säännösten ja määräysten mukainen lopputulos. Laadunvarmistusselvityksessä osoitettuja menettelyjä on noudatettava rakennustyössä. Rakennushankkeeseen ryhtyvän on liitettävä laadunvarmistusselvitys 150 f §:n mukaiseen rakennustyön tarkastusasiakirjaan.

Ympäristöministeriön asetuksella voidaan antaa tarkempia säännöksiä laadunvarmistusselvityksen sisällöstä.

Laadunvarmistusselvitys on menettely, jonka tarkoituksena on rakennustyön asianmukaisen suorituksen varmistaminen. Se kohdistuu lähinnä rakennushankkeen riskien arvioimiseen ja tätä koskevaan tarkastuksen tai lausunnon hankkimiseen. Laadunvarmistusselvitys voi koskea koko rakennushanketta tai sen työvaihetta.

Rakennusvalvontaviranomainen voi edellyttää laadunvarmistusselvitystä erittäin vaativassa rakennushankkeessa tai rakennushankkeessa, jossa aloituskokouksessa sovittujen menettelyjen perusteella ei voida perustellusti olettaa, että rakentamisessa saavutetaan rakentamista koskevien säännösten ja määräysten mukainen lopputulos. Laadunvarmistusselvityksen käyttömahdollisuus on osin laajempi kuin MRL 150 d §:n

mukaisen erityismenettelyn, sillä esimerkiksi erityisen riskin olemassa oloa ei MRL 121 a §:ssä edellytetä. Toisaalta laadunvarmistusselvitystä voidaan edellyttää vain rakennusluvassa tai aloituskokouksen perusteella, ei enää rakennustyön aikana.

Käytännössä useimmiten riittää, että vaatimus laadunvarmistusselvityksen esittämisestä kirjataan aloituskokouspöytäkirjaan aikatauluineen. Jos laadunvarmistusselvitystä joudutaan varsinaisesti edellyttämään, rakennushankkeeseen ryhtyvällä on oikeus saada asiassa kirjallinen valituskelpoinen päätös perusteluineen.

Laadunvarmistusselvityksen tarvetta harkittaessa rakennusvalvontaviranomainen ottaa huomioon hankkeeseen tai sen osaan liittyvät seikat, joita voivat olla esimerkiksi rakennuksen turvallisuuteen, terveellisyteen tai pitkäaikaiskestävyyteen eri rakennusvaiheissa liittyvät riskit, rakennustyömaan sää- ja olosuhdesuojaukseen liittyvät seikat, rakennuksen korjaus- tai muutostyössä rakennuksen kuntotutkimuksen ja rakennushankkeeseen ryhtyvän oman tai sopimusjärjestelyin hankitun valvonnan riittävyyden sekä rakennushankkeeseen ryhtyvän henkilöstön.

Laadunvarmistusselvitystä voi olla tarve edellyttää esimerkiksi silloin, kun aloituskokouksessa osoitettujen järjestelyjen ja menettelyjen perusteella ei voida perustellusti olettaa, että rakentamisessa saavutetaan säännösten ja määräysten edellyttämä taso rakennuksen turvallisuuteen, terveellisyteen tai pitkäaikaiskestävyyteen liittyen tai jos esimerkiksi työmaan kosteudenhallintasuunnitelma on puutteellinen.

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

Laadunvarmistusselvitystä edellyttäneistä syistä riippuen siihen voidaan vaatia sisällytettäväksi yleensä muun muassa seuraavia selvityksiä ja toimenpiteitä:

- selvitys erityissuunnittelun, rakennustyön ja käytön riskeistä turvallisuuden, terveellisyyden tai pitkäaikaiskestävyyden kannalta (riskianalyysi)
- esitys rakennustyön tarkastusasiakirjaksi laadunvarmistustoimenpiteineen
- jo olemassa 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

- tarkastusten vastuuhenkilöiden johdolla toteutettavat työvaiheiden mallitarkastukset sekä muut laadun varmistamiseksi sovitut tarkastukset, vastaanottotarkastukset ja mittaukset

Laadunvarmistusselvityksessä osoitettuja menettelyjä on noudatettava rakennustyössä. Tämä koskee ensisijaisesti rakennushankkeeseen ryhtyvää. Noudattamisvelvollisuus koskee myös pääsuunnittelijaa tai vastaavaa työnjohtajaa, jos kyse on heidän velvollisuuksiinsa kuuluvista asioista.

9.3 Asiantuntijatarkastus

MRL 150 b §

Asiantuntijatarkastus

Rakennusvalvontaviranomainen voi hakemuksesta sallia, että rakennushankkeeseen ryhtyvä tai hänen palveluksessaan oleva asiantuntija tarkastaa rakennustyön suunnitelmanmukaisuuden.

Asiantuntijatarkastuksen tekijällä on oltava tarkastuksen tekemiseen tarvittava koulutus ja kokemus, ja hänen on annettava suostumuksensa tarkastustehtävään kirjallisesti.

Tarkastus on merkittävä 150 f §:n mukaiseen rakennustyön tarkastusasiakirjaan.

Rakennusvalvontaviranomaisen hyväksymä asiantuntijatarkastus täydentää rakennustyönaikaista viranomaisvalvontaa.

Asiantuntijatarkastus on menettely, jossa rakennushankkeeseen ryhtyvä tai hänen palveluksessaan oleva asiantuntija tarkastaa rakennustyön suunnitelmanmukaisuuden. Rakennusvalvontaviranomaisen hyväksymä asiantuntijatarkastus täydentää rakennustyönaikaista viranomaisvalvontaa. Se ei supista rakennusvalvontaviranomaisen toimivaltaa tarvittaessa puuttua luvanvastaiseen tai säännöksistä tai määräyksistä poikkeavaan rakentamiseen.

MRL 119 §:n 1 momentin mukaan rakennushankkeeseen ryhtyvä huolehtii siitä, että rakennus suunnitellaan ja rakennetaan säännösten ja määräysten sekä myönnetyn luvan mukaisesti. MRL 122 §:n mukaan vastaavan työnjohtajan on puolestaan vastattava siitä, että rakennustyö tehdään myönnetyn luvan, rakentamista koskevien säännösten ja määräysten sekä hyvän rakennustavan mukaisesti. Rakennushankkeeseen ryhtyvän oman edun mukaista onkin, että hän käyttää omia asiantuntijoitaan suunnitelmanmukaisuuden tarkastamiseen. Yleisimmin asiantuntijatarkastus henkilöineen todetaan aloituskokouksessa tai työmaakatselmuksella ilman erillistä hakemusta ja päätöstä. Hakemus tarvitaan esimerkiksi, jos rakennusvalvonta ei hyväksy hankkeeseen ryhtyneen esitystä tarkastuksia tekevästä henkilöstä ja hankkeeseen ryhtynyt haluaa asiassa valituskelpoisen päätöksen.

9.4 Ulkopuolinen tarkastus

MRL 150 c §

Ulkopuolinen tarkastus

Rakennusvalvontaviranomainen voi lupahakemusta käsitellessään tai rakennustyön aikana vaatia rakennushankkeeseen ryhtyvältä riippumattoman ja pätevän asiantuntijan lausunnon siitä, täyttääkö suunniteltu ratkaisu tai rakentaminen sille säädetyt vaatimukset.

Rakennusvalvontaviranomainen voi vaatia lausunnon, jos rakentamisessa käytetään sellaisia rakennuksen turvallisuuteen, terveellisyyteen tai pitkäaikaiskestävyyteen merkittävästi vaikuttavia suunnittelu- ja toteutusmenetelmiä tai tuotteita, joiden toimivuudesta ei ole yleisesti varmuutta tai aikaisempaa kokemusta. Ulkopuolista tarkastusta voidaan vaatia myös:

- 1) jos rakentamisessa havaitaan tai epäillään tapahtuneen virhe tai laiminlyönti, jonka vaikutuksia tai korjaamista ei voida luotettavasti arvioida tai toteuttaa ilman ulkopuolista tarkastusta; ja*
- 2) jos korjaus- ja muutostyössä havaitaan vaurioita ja rakenteita, joita ei ole suunnitelmissa huomioitu.*

Vaatimuksesta on annettava rakennushankkeeseen ryhtyvälle kirjallinen päätös, josta ilmenevät vaatimuksen perustelut ja sisältö.

Rakennushankkeeseen ryhtyvä vastaa ulkopuolisesta tarkastuksesta aiheutuvista kustannuksista.

Ulkopuolinen tarkastus on menettely, jossa rakennushankkeeseen ryhtyvältä edellytetään riippumattoman ja pätevän asiantuntijan lausuntoa siitä, täyttääkö suunniteltu ratkaisu tai rakentaminen sille säädetyt vaatimukset.

Rakennusvalvontaviranomainen voi vaatia ulkopuolista tarkastusta lupahakemusta käsitellessään tai rakennustyön aikana. Edellytyksenä ulkopuolisen tarkastuksen vaatimiselle on, että rakentamisessa käytetään sellaisia rakennuksen turvallisuuteen, terveellisyyteen tai pitkäaikaiskestävyyteen merkittävästi vaikuttavia suunnittelu- ja toteutusmenetelmiä tai tuotteita, joiden toimivuudesta ei ole yleisesti varmuutta tai aikaisempaa kokemusta. Ulkopuolista tarkastusta voidaan vaatia myös silloin, jos rakentamisessa havaitaan tai epäillään tapahtuneen virhe tai laiminlyönti, jonka vaikutuksia tai korjaamista ei voida luotettavasti arvioida tai toteuttaa ilman ulkopuolista tarkastusta sekä jos korjaus- ja muutostyössä havaitaan vaurioita ja rakenteita, joita ei ole suunnitelmissa huomioitu.

Ulkopuolinen tarkastus voi tulla kyseeseen esimerkiksi seuraavissa tapauksissa:

- erityisen vaikeiden lujuuslaskelmien ja laskennallisesti osoitettavien rakenteellista paloturvallisuutta koskevien suunnitelmien arvioimisessa

- silloin, kun rakennushanke sisältää suuria yleisötiloja
- kantavan rakenteen kannalta keskeisen rakenteen valmisosatoimituksessa, jos tuotteen valmistaja on ottanut vastatakseen myös rakenneosan suunnittelusta (ns. tuoteosakauppa)
- silloin, kun rakenteisiin tai laitteisiin käytettävän rakennusmateriaalin tai -tuotteen kelpoisuus joudutaan esimerkiksi vaativien ympäristöolosuhteiden, kuten lämmön, kosteuden tai kemiallisten tekijöiden johdosta selvittämään rakennuspaikkakohtaisesti
- silloin, kun rakennesuunnittelutehtävä on poikkeuksellisen vaativa

Ulkopuolisen tarkastuksen tekevän asiantuntijan on oltava riippumaton ja pätevä. Asiantuntijan riippumattomuus merkitsee, ettei asiantuntija voi tulla varsinaisen suunnittelutyön tehneestä yhtiöstä tai sen tytäryhtiöstä. Laajoja tutkimustoimia vaativissa asiantuntijaselvityksissä tulevat yleensä kysymykseen puolueettomat tutkimuslaitokset ja yliopistot sekä muut tehtäviin soveltuvat asiantuntijaorganisaatiot. Suunnitteluun liittyvissä asiantuntijaselvityksissä riippumattoman ja päteväksi tunnetun suunnittelutoimiston tai erityissuunnittelijan käyttäminen on yleensä riittävää.

Ulkopuolista tarkastusta koskevan lausunnon sisällöstä ei ole sääntelyä. Esimerkiksi rakennesuunnittelun ulkopuolisessa tarkastuksessa lausunnon olisi kuitenkin suositeltavaa sisältää ainakin tiedot laskentamenetelmistä, kuormituksista ja kuormitusyhdistelmistä, sisäisistä ja ulkoisista rasitusolosuhteista, rakennuksen perustamisesta, rakennuksen kokonaisvakavuudesta, tärkeimmistä kantavien rakenteiden liitosten ja paloturvallisuuden periaatteista sekä rakennusfysikaalisista ominaisuuksista.

Vaatimuksesta on annettava rakennushankkeeseen ryhtyvälle kirjallinen päätös, josta ilmenevät vaatimuksen perustelut ja sisältö. Rakennushankkeeseen ryhtyvä vastaa ulkopuolisesta tarkastuksesta aiheutuvista kustannuksista.

10. Rakennuttajavalvonta

MRL 151 §

Rakennuttajavalvonta

Rakennusvalvontaviranomainen voi hakemuksesta antaa rakennushankkeeseen ryhtyvälle luvan valvoa rakennustyötä kokonaan tai osittain itse rakennushankkeeseen ryhtyvän esittämän valvontasuunnitelman mukaisesti. Valvontasuunnitelmassa on esitettävä tiedot rakennushankkeesta ja rakennuttajavalvonnan toteuttamisesta.

Lupa voidaan antaa, jos esitetyn valvontasuunnitelman ja rakennushankkeeseen ryhtyvän ja muiden rakennushankkeessa mukana olevien koulutuksen ja kokemuksen perusteella voidaan olettaa, että rakentaminen toteutetaan rakennusluvan sekä rakentamista koskevien säännösten ja määräysten mukaisesti ilman viranomaisvalvontaa. Lupaa ei kuitenkaan saa antaa, jos kyseessä on asuinrakennuksen rakentaminen.

Rakennusvalvontaviranomainen voi peruuttaa rakennuttajavalvontaa koskevan luvan, jos hyväksymisen jälkeen ilmenee, että rakennuttajavalvonnalle ei ole edellytyksiä.

Rakennuttajavalvonta ei supista tämän lain mukaista rakennusvalvontaviranomaisen toimivaltaa. Loppukatselmus on rakennuttajavalvonnasta huolimatta toimitettava 153 §:n mukaisesti.

Ympäristöministeriön asetuksella voidaan antaa tarkempia säännöksiä valvontasuunnitelman sisällöstä ja toteuttamisesta.

Rakennuttajavalvonta on menettely, jossa rakennushankkeeseen ryhtyvä valvoo rakennustyötä kokonaan tai osittain itse hyväksytyyn valvontasuunnitelman mukaisesti.

Rakennusvalvontaviranomainen voi hakemuksesta antaa rakennushankkeeseen ryhtyvälle luvan rakennuttajavalvontaan, jos voidaan olettaa, että rakentaminen toteutetaan rakennusluvan ja rakentamisesta koskevien säännösten ja määräysten mukaisesti ilman viranomaisvalvontaa. Asiaa arvioidaan valvontasuunnitelmassa esitettyjen tietojen ja rakennushankkeeseen ryhtyvän ja muiden rakennushankkeessa mukana olevien koulutuksen ja kokemuksen perusteella. Rakennuttajavalvontaan ei kuitenkaan saa antaa lupaa silloin, kun kyseessä on asuinrakennuksen rakentaminen.

Käytännössä rakennusvalvontaviranomainen ottaa rakennuttajavalvontaa harkittaessa huomioon etenkin turvallisuuteen ja terveellisyteen liittyvät riskit. Myös rakennuksen käyttötavalla ja käyttäjämäärällä on merkitystä asiaa harkittaessa. Rakennuttajavalvonnan hyväksymistä voivat tukea esimerkiksi seuraavat seikat:

- rakentaminen suoritetaan rakennushankkeeseen ryhtyvän erityisessä intressissä, kuten omaan käyttöön tai omalla alueella
- työn suunnitteluun, toteuttamiseen ja valvontaan osallistuvilla on rakennustyön laatu, laajuus ja vaatavuus huomioon ottaen riittävä pätevyys

- rakennushankkeeseen ryhtyvällä on käytössään hankkeen toteutuksesta riippumaton valvontaorganisaatio, jonka voidaan tehtävän laatu, laajuus ja vaativuus huomioon ottaen katsoa olevan riittävän pätevä
- rakennushankkeeseen ryhtyvällä ja hänen asiantuntijoillaan sekä rakennustyön toteuttajilla on laatu-, turvallisuus-, ympäristö- ja muita vastaavia järjestelmiä
- suunnittelusopimuksiin kuuluvat asiantuntijavalvonta ja suunnittelijan toiminta rakennusvaiheen vastuuhenkilönä suunnitelmansa rakennusvaiheen osalta
- suunnittelija tai muu rakennushankkeeseen ryhtyvän palveluksessa oleva riittävän pätevä henkilö tarkastaa suostumuksensa mukaisesti rakennustyön suunnitelmanmukaisuuden ja asiakirjoihin tehtävällä merkinnällä varmentaa suorittamansa tarkastuksen (asiantuntijatarkastus)

Käytännössä rakennuttajavalvontaa on sovellettu lähinnä suurten tuotantolaitosten ja liiketilojen rakentamisessa.

Rakennusvalvontaviranomainen päättää valvontasuunnitelmaa hyväksyessään, miltä osin viranomaisvalvontaa ei tarvita. Rakennuttajavalvonta ei kuitenkaan supista rakennusvalvontaviranomaisen toimivaltaa. Toisin sanoen rakennusvalvontaviranomainen voi hyväksytystä rakennuttajavalvonnasta huolimatta tarvittaessa puuttua luvanvastaiseen tai säännöksistä tai määräyksistä poikkeavaan rakentamiseen. Rakennusvalvontaviranomaisella on myös mahdollisuus peruuttaa rakennuttajavalvonta, jos hyväksymisen jälkeen ilmenee, ettei sille ole edellytyksiä. Myös loppukatselmus on aina toimitettava rakennuttajavalvonnasta huolimatta.

Valvontasuunnitelmassa on esitettävä tiedot rakennushankkeesta ja rakennuttajavalvonnan toteuttamisesta. Valvontasuunnitelman sisällöstä säädetään tarkemmin ympäristöministeriön asetuksessa rakentamista koskevista suunnitelmista ja selvityksistä.

Hyväksytyt rakennuttajavalvonta tarkoittaa, että viranomaisen perimä lupa- ja valvontamaksu on normaalia pienempi.

MRL 151 a §

Rakennushankkeeseen ryhtyvän velvollisuudet rakennuttajavalvonnassa

Rakennushankkeeseen ryhtyvän on huolehdittava siitä, että valvontasuunnitelmaa noudatetaan.

Rakennushankkeeseen ryhtyvän on ilmoitettava rakennusvalvontaviranomaiselle, jos:

- 1) rakennuttajavalvonnan hyväksymisen edellytyksissä tapahtuu muutos, joka vaatii rakennusvalvontaviranomaisen mahdollista uutta harkintaa;*
- 2) valvontasuunnitelmaa täydennetään;*
- 3) rakennustyössä käytetään rakennustuotteita, joiden kelpoisuudesta ei ole riittävää varmuutta;*
- 4) rakennustyössä käytetään uusia työmenetelmiä, joista ei ole aikaisempaa yleistä kokemusta;*
- 5) rakentamisessa havaitaan virhe, jonka korjaustoimenpiteiden arviointi saattaa edellyttää ulkopuolista asiantuntemusta.*

MRL 151 a §:n 1 momentin mukaan rakennushankkeeseen ryhtyvän velvollisuutena on huolehtia, että valvontasuunnitelmaa noudatetaan. MRL 151 a §:n 2 momentissa luetellaan viisi eri tilannetta, joista rakennushankkeeseen ryhtyvän on ilmoitettava rakennusvalvontaviranomaiselle.

11. Loppukatselmus ja osittainen loppukatselmus

11.1 Loppukatselmus

MRL 153 §

Loppukatselmus

Rakennusta tai sen osaa ei saa ottaa käyttöön ennen kuin rakennusvalvontaviranomainen on hyväksynyt sen loppukatselmuksessa käyttöön otettavaksi.

Loppukatselmus voidaan toimittaa, kun rakennushankkeeseen ryhtyvä on ilmoittanut rakennusvalvontaviranomaiselle, että:

- 1) rakennustyö on saatettu loppuun rakennusluvan sekä rakentamista koskevien säännösten ja määräysten mukaisesti;*
- 2) rakennusvalvontaviranomaisen määräämät katselmukselle ja tarkastukset sekä niissä vaaditut toimenpiteet on tehty;*
- 3) muuhun lakiin perustuvat ja rakennuksen käyttöturvallisuuteen olennaisesti vaikuttavat tarkastukset ja niissä vaaditut toimenpiteet on tehty;*
- 4) rakennustyön tarkastusasiakirjaan on tehty 150 f §:ssä edellytetyt merkinnät ja tarkastusasiakirjan yhteenvedo on toimitettu rakennusvalvontaviranomaiselle;*
- 5) rakennuksen käyttö- ja huolto-ohje, jos sellainen on laadittava, on riittävässä laajuudessa valmis ja toimitettavissa rakennuksen omistajalle; ja*
- 6) ympäristönsuojelulain mukainen lupa, jos sellaista tarvitaan rakennuksen käyttötarkoituksen mukaiseen toimintaan, on saanut lainvoiman.*

Rakennusvalvontaviranomaisen on laadittava loppukatselmuksesta pöytäkirja. Loppukatselmukseen sovelletaan lisäksi, mitä 150 §:n 2 momentissa säädetään siitä, keiden on oltava läsnä katselmuksessa sekä mitä 150 §:n 3 momentissa säädetään.

Katselmus voidaan toimittaa pysyväisluonteiseen asumiseen käytetyissä tiloissa vain, jos se on välttämätöntä katselmuksen kohteena olevan asian selvittämiseksi.

Rakennushankkeeseen ryhtyvän on haettava loppukatselmuksen toimittamista myönnetyn luvan voimassaoloaikana.

11.1.1 Loppukatselmuksen ja rakennuksen käyttöönoton edellytykset

Rakennustyön viranomaisvalvonta päättyy loppukatselmukseen. Rakennusta tai sen osaa ei saa ottaa käyttöön ennen kuin rakennusvalvontaviranomainen on hyväksynyt sen loppukatselmuksessa käyttöön otettavaksi. Loppukatselmus voidaan toimittaa, kun rakennushankkeeseen ryhtyvä on ilmoittanut rakennusvalvontaviranomaiselle, että MRL 153 §:n 2 momentin 1—6 kohdassa tarkoitettujen edellytysten täyttyvät. Rakennusvalvontaviranomaisen tehtävänä loppukatselmuksessa on yleisen edun kannalta omalta osaltaan valvoa myönnetyn rakennusluvan mukaisen lopputuloksen toteutumista ja rakennusluvassa, aloituskokouksessa tai rakennustyön aikana asetettujen vaatimusten sekä rakentamista koskevien säännösten ja määräysten täyttymistä.

Loppukatselmuksen toimittamisen ja rakennuksen tai sen osan käyttöönoton tärkeimpänä edellytyksenä on, että rakennustyö on saatettu loppuun rakennusluvan ja rakentamista koskevien säännösten ja määräysten mukaisesti ja että rakennusvalvontaviranomaisen määräämät katselmukselle ja tarkastukselle sekä niissä vaaditut toimenpiteet on tehty (2 momentin 1 ja 2 kohta). Myös muuhun lakiin perustuvat ja rakennuksen käyttöturvallisuuteen olennaisesti vaikuttavat tarkastukset ja niissä vaaditut toimenpiteet on oltava tehty ennen loppukatselmuksen toimittamista (2 momentin 3 kohta). Näitä muuhun lainsäädäntöön perustuvia tarkastuksia ovat esimerkiksi väestönsuoja-, palo-, sähkö- ja hissitarkastukset sekä öljylämmityslaitteiden tarkastukset.

Loppukatselmuksen toimittamisen ja rakennuksen tai sen osan käyttöönoton edellytyksenä on myös, että rakennustyön tarkastusasiakirjaan on tehty 150 f §:ssä edellytetyt merkinnät ja että tarkastusasiakirjan yhteenveto on toimitettu rakennusvalvontaviranomaiselle (2 momentin 4 kohta). Käytännössä yhteenveto toimitetaan viranomaiselle loppukatselmuksen yhteydessä. Myös rakennuksen käyttö- ja huolto-ohjeen on oltava riittävässä laajuudessa valmis ja toimitettavissa rakennusvalvontaviranomaiselle ennen loppukatselmuksen toimittamista (2 momentin 5 kohta). Rakennuksen käyttö- ja huolto-ohjeesta säädetään MRL 117 i §:ssä. Rakennusvalvontaviranomaisen tehtävänä ei ole tarkastaa ohjeen hyvyttä tai muutoin vakuuttua sen kelvollisuudesta. Riittävää on, että ohje on laadittu ja vastaa sisällöllisesti sen tarkoitusta.

Lisäksi loppukatselmuksen toimittamisen ja rakennuksen tai sen osan käyttöönoton edellytyksenä on, että ympäristönsuojelulain (527/2014) mukainen lupa, jos sellaista tarvitaan rakennuksen käyttötarkoituksen mukaiseen toimintaan, on saanut lainvoiman (2 momentin 6 kohta). Näin voidaan valvoa, että ympäristölupamenettelyssä asetetut ehdot ja rajoitukset, jotka voivat liittyä rakentamiseen, tulevat täytetyiksi.

11.1.2 Loppukatselmuksessa läsnäolovelvolliset ja loppukatselmuksen ajankohta

Loppukatselmukseseen sovelletaan, mitä MRL 150 §:n 2 momentissa säädetään siitä, keiden on oltava läsnä katselmuksessa. MRL 150 §:n 2 momentin mukaan rakennushankkeeseen ryhtyvän tai tämän edustajan sekä vastaavan työnjohtajan on oltava läsnä katselmuksessa. Suunnittelijoiden ja erityisalan työnjohtajien on oltava läsnä katselmuksessa, jos heidän asiantuntemustaan tarvitaan jonkin katselmukseseen liittyvän asian selvittämisessä.

Loppukatselmuksen toimittamista on haettava myönnetyn luvan voimassaoloaikana. Käytännössä loppukatselmukselta tulisi hakea riittävän ajoissa ennen rakennuksen aiottua käyttöönottoa. Loppukatselmuksella voidaan toimittaa pysyväisluonteiseen asumiseen käytetyissä tiloissa vain, jos se on välttämätöntä katselmuksen kohteena olevan asian selvittämiseksi.

11.1.3 Loppukatselmuksen pöytäkirja

Rakennusvalvontaviranomaisen on laadittava loppukatselmuksesta pöytäkirja. Pöytäkirjan sisällöstä ei ole säännöksiä. Yleensä loppukatselmuksen pöytäkirjaan kirjataan ainakin katselmuksen kohde ja katselmuksen tulos, kuten käyttöön hyväksytty rakennus tai

rakennuksen osa, sekä mahdolliset huomautukset ja tiedot mahdollisista suunnitelmista poikkeamisista.

Loppukatselmuspöytäkirjaan kirjattavia tietoja voivat lisäksi olla esimerkiksi tieto rakennushankkeeseen ryhtyvän MRL 153 §:n 2 momentin mukaisesta ilmoituksesta, tarkastusasiakirjan pitämisestä ja rakennuksen käyttö- ja huolto-ohjeen valmistumisesta. Loppukatselmuspöytäkirjan tai tarkastusasiakirjan yhteenvedoon voidaan liittää rakennushankkeeseen ryhtyvän tekemä maankäyttö- ja rakennuslain 153 §:n 2 momentin mukainen ilmoitus. Kopio tarkastusasiakirjan yhteenvedosta on luovutettava rakennusvalvontaviranomaiselle arkistoitavaksi loppukatselmuksen ja mahdollisten osittaisten loppukatselmusten yhteydessä.

11.1.4 Loppukatselmuksen perusteella määrättävät toimenpiteet ja muutoksenhaku

Jos loppukatselmus antaa aihetta huomautukseen, noudatetaan MRL 150 §:n 3 momenttia, jonka mukaan katselmuksen toimittaneen viranhaltijan on kirjallisesti määrättävä tarvittavista toimenpiteistä ja määräajasta epäkohdan tai virheen poistamiseksi tai korjaamiseksi. Asianosaisen oikeudesta vaatia määräykseen oikaisua rakennusvalvontaviranomaiselta säädetään 187 §:ssä.

11.2 Osittainen loppukatselmus

MRL 153 a §

Osittainen loppukatselmus

Rakennusvalvontaviranomainen voi hyväksyä rakennuksen tai sen osan käyttöön otettavaksi myös osittaisessa loppukatselmuksessa. Edellytyksenä hyväksymiselle on, että rakennustyö on vain vähäisiltä osin kesken ja että rakennus tai sen osa täyttää 153 §:n 2 momentin 2–6 kohdassa tarkoitetut edellytykset ja on turvallinen, terveellinen ja käyttökelpoinen.

Rakennusvalvontaviranomaisen on laadittava osittaisesta loppukatselmuksesta pöytäkirja. Osittaiseen loppukatselmukseseen sovelletaan lisäksi, mitä 150 §:n 2 momentissa säädetään siitä, keiden on oltava läsnä katselmuksessa sekä mitä 150 §:n 3 ja 4 momentissa säädetään.

Rakennushankkeeseen ryhtyvän on haettava loppukatselmusta myönnetyn luvan voimassaoloaikana myös silloin, kun rakennus tai sen osa hyväksytään käyttöön otettavaksi osittaisessa loppukatselmuksessa.

Ympäristöministeriön asetuksella voidaan antaa tarkempia säännöksiä rakennuksen tai sen osan käyttöönoton edellytyksistä osittaisessa loppukatselmuksessa.

Rakennusvalvontaviranomainen voi hyväksyä rakennuksen tai sen osan käyttöön otettavaksi myös osittaisessa loppukatselmuksessa. Edellytyksenä on, että rakennustyö on vain vähäisiltä osin kesken ja että rakennus tai sen osa täyttää 153 §:n 2 momentin 2–6 kohdassa tarkoitetut edellytykset ja on turvallinen, terveellinen ja käyttökelpoinen.

Tämä tarkoittaa käytännössä muun muassa sitä, että käyttöön otettavan rakennuksen osan on muodostettava rakennuksen käyttötarkoituksen mukainen käyttökelpoinen osa. Käyttöön otettavan rakennuksen tai sen osan on oltava erotettu työmaaksi jäävästä osasta turvallisesti ja siten, ettei mahdollinen palo tai työmaapöly pääse työmaalta käyttöön otettavaan rakennukseen tai sen osaan.

Osittaiseen loppukatselmukseen sovelletaan, mitä MRL 150 §:n 2 momentissa säädetään siitä, keiden on oltava läsnä katselmuksessa. MRL 150 §:n 2 momentin mukaan rakennushankkeeseen ryhtyvän tai tämän edustajan sekä vastaavan työnjohtajan on oltava läsnä katselmuksessa. Suunnittelijoiden ja erityisalan työnjohtajien on oltava läsnä katselmuksessa, jos heidän asiantuntemustaan tarvitaan jonkin katselmukseen liittyvän asian selvittämisessä.

Jos osittainen loppukatselmus antaa aihetta huomautukseen, noudatetaan MRL 150 §:n 3 momenttia, jonka mukaan katselmuksen toimittaneen viranhaltijan on kirjallisesti määrättävä tarvittavista toimenpiteistä ja määräajasta epäkohdan tai virheen poistamiseksi tai korjaamiseksi. Asianosaisen oikeudesta vaatia määräykseen oikaisua rakennusvalvontaviranomaiselta säädetään 187 §:ssä.

Osittaiseen loppukatselmukseen sovelletaan lisäksi, mitä MRL 150 §:n 4 momentissa säädetään. MRL 150 §:n 4 momentin mukaan katselmus voidaan toimittaa pysyväisluonteiseen asumiseen käytetyissä tiloissa vain, jos se on välttämätöntä katselmuksen kohteena olevan asian selvittämiseksi.

On myös huomattava, että rakennushankkeeseen ryhtyvän on haettava loppukatselmusta myönnetyn luvan voimassaoloaikana myös silloin, kun rakennus tai sen osa hyväksytään käyttöön otettavaksi osittaisessa loppukatselmuksessa.

11.3 Suorituskyvyttömyysvakuuden toteaminen ja Verohallinnon todistus tiedonantovelvollisuuden täyttämisestä

11.3.1 Suorituskyvyttömyysvakuuden toteaminen

MRL 153 b §

Suorituskyvyttömyysvakuuden toteaminen

Rakennusvalvontaviranomaisen on todettava asuinrakennuksen käyttöön hyväksymiseksi tarvittavan loppukatselmuksen yhteydessä, onko sille toimitettu todistus asuntokauppalain (843/1994) 2 luvun 19 §:ssä tai 4 luvun 3 a §:ssä tarkoitetusta suorituskyvyttömyysvakuudesta.

Jos todistusta ei ole toimitettu, rakennusvalvontaviranomaisen on ilmoitettava siitä Kilpailu- ja kuluttajavirastolle viipymättä loppukatselmuksen toimittamisen jälkeen.

Mitä 1 ja 2 momentissa säädetään, sovelletaan myös silloin, kun asuinrakennus tai sen osa hyväksytään käyttöön osittaisessa loppukatselmuksessa.

Rakennusvalvontaviranomaiselle on toimitettava rakennuksen käyttöön hyväksyvän loppukatselmuksen yhteydessä asuntokauppalain (843/1994) 2 luvun 19 §:ssä tai 4 luvun 3 a §:ssä tarkoitettu todistus suorituskyvyttömyysvakuudesta. Asuntokauppalain 7 luvun 7 §:ssä säädetään 153 b §:ssä tarkoitettua suorituskyvyttömyysvakuuden asettamisen osoittavasta todistuksesta. Asuntokauppalain mukaan todistuksesta on käytävä ilmi, mitä rakentamishanketta todistus koskee, minkälainen vakuus on asetettu ja kenen hyväksi se on voimassa.

Rakennusvalvontaviranomaisen on ilmoitettava todistuksen toimittamatta jättämisestä Kilpailu- ja kuluttajavirastolle. Ilmoitus on tehtävä viipymättä loppukatselmuksen toimitamisen jälkeen. Rakennusvalvontaviranomaisen tehtävänä ei kuitenkaan ole tutkia vakuuden asettamisvelvollisuutta tai asetetun vakuuden asianmukaisuutta, vaan vain välittää Kilpailu- ja kuluttajavirastolle tieto sellaisista asuinrakennuksista tai asuinhuoneistoista, joiden loppukatselmuksen yhteydessä todistusta ei ole toimitettu. Todistuksen toimittamatta jättäminen ei estä loppukatselmuksen toimittamista.

11.3.2 Verohallinnon antama todistus tiedonantovelvollisuuden täyttämistä

Rakennusvalvontaviranomaiselle on toimitettava rakennuksen käyttöönottoa merkitsevän loppukatselmuksen tai osittaisen loppukatselmuksen yhteydessä Verohallinnon antama todistus tiedonantovelvollisuuden täyttämistä. Tiedonantovelvollisuus koskee vain rakennusluvanvaraisia töitä. Asiasta säädetään verotusmenettelylain (1995/1558) 15 d §:ssä. Velvollisuus koskee rakennuttajana olevaa luonnollista henkilöä, jonka lukuun rakennusta tai sen osaa rakennetaan tai korjataan taikka maapohjaan kohdistuvaa työtä suoritetaan, kun rakennustyö ei liity hänen harjoittamaansa yritystoimintaan.

Jos rakennuttaja ei esitä loppukatselmuksen yhteydessä todistusta, rakennusvalvontaviranomaisen on viipymättä ilmoitettava asiasta Verohallinnolle verotusmenettelylain 15 d §:n mukaan. Rakennusvalvonnan tiedonantovelvollisuutta ja tiedonantotapaa sekä rakennuttajana olevan luonnollisen henkilön tiedonantovelvollisuutta koskevat tarkemmat määräykset sisältyvät 14.2.2014 annettuun Verohallinnon päätökseen rakentamiseen liittyvästä tiedonantovelvollisuudesta (diaarinumero A3/200/2014). Todistuksen esittämättä jättäminen ei estä loppukatselmuksen toimittamista.