

Rakennustyön valvonta

MÄÄRÄYKSET JA OHJEET 2000

Ympäristöministeriö on maankäyttö- ja rakennuslain 13 §:n (132/1999) sekä maankäyttö- ja rakennusasetuksen 77 §:n (895/1999) nojalla antanut määräykset ja ohjeet rakennustyön valvonnasta (A 1). Määräykset koskevat myös rakennuksen korjaus- ja muutostyötä sen mukaan kuin jäljempänä säädetään.

Määräykset ja ohjeet tulevat voimaan 1 päivänä toukokuuta 2000 ja korvaavat 17 päivänä marraskuuta 1989 annetut määräykset rakennustyön valvonnasta.

Määräysten ohkeen on otettu ne lain ja asetuksen kohdat, joihin määräykset lähinnä liittyvät. Helsingissä 28 päivänä helmikuuta 2000

Ympäristöministeri Satu Hassi

Rakennusneuvos Heikki Aho

Sisällys

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

MERKKIEN SELITYS

Määräykset, jotka on painettu vasemmalle palstalle tällä isolla kirjasinkoolla, ovat sitovia.

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

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

MÄÄRÄYSTEN TAVOITE JA TARKOITUS

Maankäyttö- ja rakennuslaki 1 §

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

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

Maankäyttö- ja rakennuslaki 12 §

Rakentamisen ohjauksen tavoitteena on edistää:

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

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

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

Rakentamisen neuvontaa ja valvontaa varten kunnassa tulee olla *rakennustarkastaja*.

Selostus

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

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

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

2.1 Määräysten soveltaminen

Maankäyttö- ja rakennuslaki 149 § 2 momentti

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

Selostus

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

2.1.1 Määräys

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

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

Maankäyttö- ja rakennuslaki 138 § 1 momentti

Toimenpidelupaa ratkaistaessa noudatetaan, mitä rakennusluvan edellytyksistä säädetään, vain siltä osin kuin on tarpeen toimenpiteen maankäytöllisten ja ympäristöllisten vaikutusten arvioimiseksi.

Selostus

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

2.2 Poikkeamisvalta

Maankäyttö- ja rakennuslaki 171 § 1 momentti

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

Maankäyttö- ja rakennuslaki 175 §

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

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

Selostus

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

2.3 Hallintopakon käyttäminen

Maankäyttö- ja rakennuslaki 180 §

Jos rakennustyöhön tai muuhun toimenpiteeseen ryhdytään tai se toteutetaan vastoin tämän lain tai sen nojalla annettuja säännöksiä tai määräyksiä taikka myönnetyn luvan tai 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.

Selostus

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

3

RAKENNUSTYÖN VALVONNAN PERIAATE

3.1 Huolehtimisvelvollisuus rakentamisessa

Maankäyttö- ja rakennuslaki 149 § 1 momentti

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

Maankäyttö- ja rakennuslaki 119 §

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

3.1.1 Määräys

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

Selostus

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

3.2 Rakennustuotteiden tarkastaminen

Maankäyttö- ja rakennuslaki 152 § 1 momentti

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

3.2.1 Määräys

Rakennustuotteen kelpoisuus selvitetään tyyppi- hyväksynnässä, rakennustuotedirektiivin mukaisessa menettelyssä (CE-merkintä) tai rakentamisen viranomaisvalvonnassa.

3.2.2 Määräys

Rakentamisen viranomaisvalvonnassa rakennustuotteen kelpoisuus selvitetään keskitetysti tai rakennuspaikkakohtaisesti. Keskitetysti järjestettyjä kelpoisuuden toteamismenettelyjä ovat muun muassa varmennettu käyttöseloste, standardisointielimen myöntämä standardisointimerkin käyttöoikeus tai ainestodistus standardin mukaisuudesta samoin kuin hyväksytyyn tarkastuselimen jatkuva valvonta.

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

3.2.3 Määräys

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

3.3 Rakentamisen viranomaisvalvonta

Maankäyttö- ja rakennuslaki 124 §

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

Valvontatehtävän laajuutta ja laatua harkittaessa otetaan huomioon rakennushankkeen vaatimus, luvan hakijan ja hankkeen suunnittelusta

Ohje

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

Ohje

Rakennushankkeen toteuttajien pätevyyttä arvioitaessa voidaan ottaa huomioon rakentamisen toimialajärjestöjen pätevyitysmenettelyt sekä rakennuttajan, suunnittelijoiden ja mahdollisesti tiedossa olevien urakoitsijoiden laatu-, turvallisuus- ja ympäristöjärjestelmät.

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.

3.3.1 Määräys

Viranomaisvalvonnassa huomio kohdistetaan pääosin siihen, että hankkeen toteuttamisesta vastuulliset täyttävät lupapäätöksessä tai aloituskokouksessa heille määrätyt tai muutoin kuuluvat velvollisuutensa.

Ohje

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

Selostus

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

3.4 Työnaikaiset poikkeamiset suunnitelmasta

Maankäyttö- ja rakennusasetus 79 §

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

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

3.4.1 Määräys

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

VASTAAVA TYÖNJOHTAJA JA ERITYISALAN TYÖNJOHTAJAT

4.1 Työnjohtajan tarve ja hyväksyminen

Maankäyttö- ja rakennuslaki 122 § 1 momentti

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

4.1.1 Määräys

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

4.1.2 Määräys

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

Maankäyttö- ja rakennuslaki 123 §

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

Suunnittelussa tarvittavaa kelpoisuutta arvioidaan rakennuksen ja tilojen käyttötarkoituksen, kuormitusten ja palokuormien, suunnittelu-, laske- ja mitoitusmenetelmien, ympäristövaatimusten sekä suunnitteluratkaisun tavanomaisesta poikkeamisen perusteella. Rakennustyön johtamisessa tarvittavaa kelpoisuutta arvioidaan edellä säädetyn lisäksi myös rakentamisolosuh-

teiden ja työnsuorituksessa käytettävien erityis-
menetelmien perusteella.

Rakennuksen suunnittelu- ja työnjohtotehtävät voidaan jakaa vaativuusluokkiin tarvittavan vähimmäiskelpoisuuden määrittämiseksi. Vähimmäiskelpoisuudesta säädetään asetuksella ja tarkemmat määräykset ja ohjeet annetaan Suomen rakentamismääräyskokoelmassa.

Maankäyttö- ja rakennusasetus 70 §

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

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

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

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

4.1.3 Määräys

Rakennustyön ja sen eri vaiheiden johtamisessa tarvittavan työnjohtajan sekä muiden hankkeessa toimivien kelpoisuutta arvioitaessa on otettava huomioon työn tai sen vaiheen vaativuusluokka sen mukaan, kuin asiasta mahdollisesti erikseen määrätään.

4.1.4 Määräys

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

Selostus

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

Ohje

Kelpoisuutta arvioitaessa voidaan ottaa huomioon myös asianmukainen toiminta vastaavana työnjohtajana muussa kunnassa, ammatillisen pätevyyden osoittamiseksi suoritettu ammattitutkinto tai rakentamisen toimialajärjestön pätevyitymistodistus taikka muu tähän verrattava selvitys.

4.1.5 Määräys

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

4.2 Erityisalan työnjohtajat

Maankäyttö- ja rakennusasetus 71 §

Rakennustyössä tulee olla kiinteistön vesi- ja viemäri-laitteiston rakentamisesta sekä ilmanvaihtolaitteiston rakentamisesta vastaava työnjohtaja sen mukaan kuin tehtävien vaativuus edellyttää. Rakennustyössä voi lisäksi olla rakennusluvassa tai erityisestä syystä rakennustyön aikana määrättäviä muiden erityisalojen vastuullisia työnjohtajia. Erityisalan työnjohtajien hyväksyntää koskee soveltuvien osin, mitä vastaavasta työnjohtajasta säädetään.

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

4.2.1 Määräys

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

4.2.2 Määräys

Muun kuin edellä mainitun erityisalan työnjohtaja tulee määrätä asetettavaksi, kun vastaavalla työnjohtajalla ei katsota olevan riittävää kelpoisuutta johtaa tämän erityisalan työtä taikka kun rakentamisolosuhteet ovat vaativat, työnsuorituksessa käytetään erityismenetelmiä tai kyseessä on työkokonaisuus, joka vaatii erityisosaamista.

Selostus

Vastaavan työnjohtajan tehtävät ja vastuu rakennushankkeessa voidaan myös jakaa alueellisesti tai ajallisesti taikka ammatillisesti rajatuksi tehtäväkokonaisuudeksi. Ammatillisesti rajatun tehtäväkokonaisuuden työnjohto tulee kysymykseen yleensä silloin, kun rakennushanke toteutetaan lohkoina tai osaurakoina.

Selostus

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

Ohje

Erityisosaamista vaativia tehtäviä voivat olla esimerkiksi vaativat perustustyöt vaikeissa olosuhteissa tai helposti vaurioituvassa ympäristössä sekä vaativat kantavien rakenteiden asennus- ja liittorakennetyöt samoin kuin jännitettyjen betonirakenteiden valmistus. Myös muu vaikea tai rakennusvirheiden kannalta riskillinen työvaihe voi edellyttää erityisalan työnjohtajan määräämistä.

4.3 Työnjohtajan tehtävät ja vastuu

Maankäyttö- ja rakennusasetus 73 §

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

Vastaavan työnjohtajan tulee huolehtia siitä, että:

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

Mitä vastaavasta työnjohtajasta säädetään, koskee soveltuvin osin erityisalan työnjohtajaa.

4.3.1 Määräys

Vastaavan työnjohtajan tulee huolehtia siitä, että erityisalojen työnjohtajat hoitavat heille säädetty ja määrätyt tehtävänsä ja että erityisalojen osatehtävät muodostavat hänen tehtäviensä kanssa sellaisen kokonaisuuden, joka täyttää rakennushankkeen hyvälle toteutukselle asetetut vaatimukset.

4.3.2 Määräys

Vastaavan työnjohtajan tulee varmistaa, että tarpeelliset selvitykset rakennustyön haitallisista vaikutuksista on tehty ja huolehtia siitä, että ryhdytään tarpeellisiin toimenpiteisiin rakennustyön haittojen välttämiseksi ennen rakennustyön aloittamista ja sen aikana.

4.3.3 Määräys

Mitä edellä määrätään vastaavasta työnjohtajasta, koskee soveltuvin osin myös erityisalan työnjohtajaa.

Selostus

Vastaavalla työnjohtajalla on rakentamisen laatuun vaikuttavissa kysymyksissä keskeinen asema ja vastuu suhteessa rakentamisen viranomaisvalvontaan siitäkin huolimatta, että hän on yksityisoikeudellisessa sopimussuhteessa toimeksiantajaansa.

Selostus

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

RAKENNUSTYÖN ALOITTAMINEN

5.1 Aloittamisen edellytykset

Maankäyttö- ja rakennuslaki 144 § 1 momentti

Lupaviranomainen voi antaa luvan rakennustyön tai muun toimenpiteen suorittamiseen osaksi tai kokonaan ennen kuin rakennus-, toimenpide- tai maisematyölupaa taikka 161, 162 tai 163 §:ssä säädettyä laitteiden sijoittamista, muuttamista tai poistamista koskeva päätös on saanut lainvoiman (*aloittamisoikeus*).

5.1.1 Määräys

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

Selostus

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

Maankäyttö- ja rakennuslaki 122 § 2 momentti

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

5.2 Aloittamisilmoitus

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

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

5.2.1 Määräys

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

Ohje

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

**Maankäyttö- ja rakennusasetus 72 §
1 ja 4 momentti**

Rakennustyö katsotaan aloitetuksi, kun ryhdytään rakennuksen perustuksen valutöihin tai perustukseen kuuluvien rakennusosien asentamiseen.

Lupaa vaativassa rakennuksen korjaus- ja muutostyössä rakennustyö katsotaan aloitetuksi, kun ryhdytään rakenteiden tai rakennusosien purkamiseen tai rakentamiseen.

**Maankäyttö- ja rakennusasetus 49 §
3 momentti**

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

5.2.2 Määräys

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

5.3 Rakentamista valmistelevat toimet

**Maankäyttö- ja rakennusasetus 72 §
2 momentti**

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

5.3.1 Määräys

Myös rakentamista valmistelevan toimenpiteen aloittamisesta on ilmoitettava, kuten rakennustyön aloittamisesta määrätään.

**Maankäyttö- ja rakennusasetus 72 §
3 momentti**

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

5.3.2 Määräys

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

Selostus

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

Selostus

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

5.4 Pohjarakentaminen ja varotoimet rakentamisessa

Maankäyttö- ja rakennuslaki 141 §

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

Maankäyttö- ja rakennusasetus 49 § 2 momentti

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

5.4.1 Määräys

Edellä tarkoitettussa selvityksessä tulee tarvittaessa erityisesti käsitellä ja ratkaista

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

5.4.2 Määräys

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

Selostus

Pohjarakentamista koskevat tarkemmat säännökset ovat Suomen rakentamismääräyskokoelmassa (B3).

Ohje

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

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

Selostus

Rakennustyöhön liittyvästä meluntorjuntailmoituksesta säädetään ympäristönsuojelulain 60 §:ssä. Rakentamisen työturvallisuudesta on voimassa, mitä siitä erikseen säädetään tai määrätään.

ALOITUSKOKOUS

6.1 Kokouksen järjestämisen tarve

**Maankäyttö- ja rakennuslaki 121 §
1 momentti**

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

6.1.1 Määräys

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

Selostus

Edellä tarkoitettuna suunnitteluratkaisuna voidaan pitää muun muassa sade- ja salaojavesien johtamista yleiseen viemärilaitokseen tai avo-ojaan taikka niiden imeyttämistä tonilla tai rakennuspaikalla.

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

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

6.1.2 Määräys

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

6.2 Aloituskokouksen vaikutus rakentamisessa

Maankäyttö- ja rakennusasetus 74 § 2 momentti

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

6.2.1 Määräys

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

6.2.2 Määräys

Aloituskokouksessa todetaan ja merkitään pöytäkirjaan rakennushankkeen keskeisten osapuolten tarkastustehtävät, rakennushankkeeseen ryhtyvän oman valvonnan järjestämistä, viranomaisvalvonnan tehtävät työn suorituksen valvonnassa sekä järjestelyt rakennustuotteiden kelpoisuuden toteamiseksi.

Ohje

Rakennusvaiheen tarkastusten vastuuhenkilöinä voivat toimia suunnittelijat, vastaava työnjohtaja, erityisalan työnjohtajat sekä rakennushankkeeseen ryhtyvän valvontaorganisaatioon kuuluvat henkilöt. Eri rakennusvaiheisiin sisältyviä työvaihetarkastuksia voivat edellä mainittujen lisäksi suorittaa työmaan työjohtoon kuuluvat henkilöt, rakennushankkeeseen ryhtyvän käyttämät valvojat sekä muut aloituskokouksessa sovitut erityisalan ammattihenkilöt.

Selostus

Rakennusvaiheen tarkastusten vastuuhenkilön tehtävänä on varmistaa esimerkiksi työmaan laatusuunnitelmien mukaisen työvaiheiden aloituspalaverien ja mallikatselemusten avulla, että työn suorittajat ovat selvillä tarkastettavaan työvaiheeseen liittyvistä virheriskeistä, suunnitelmista ja työn suoritukseen ja rakennustuotteiden käyttöön liittyvistä ohjeista.

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

Ohje

Selvityksiä ja toimenpiteitä, joilla laajuudeltaan merkittävässä rakennushankkeissa huolehditaan rakentamisen laadusta, voivat olla muun muassa hankkeen eri osapuolten laatu-, turvallisuus- ja ympäristöjärjestelmät, hankkeen laatusuunnitelmat, ennakkokokeet, rakennustyön tarkastusasiakirjan käyttäminen, työn aikaiset laadunvalvontakokeet ja mittaukset, rakennustuotetietojen kokoaminen rakennuksen käyttö- ja huolto-ohjetta varten sekä varmistuminen rakennustuotteiden kelpoisuudesta.

Selostus

Rakennushankkeen suunnittelun ja rakennustyön keskeisiä osapuolia ovat pääsuunnittelija, rakennussuunnittelija, erityissuunnitelmien kokonaisuudesta vastaavat suunnittelijat, muut erityissuunnittelijat, vastaava työnjohtaja ja erityisalan työnjohtajat sekä rakennuttajan järjestämään valvontaan ja toteutusorganisaatioihin kuuluvat henkilöt.

6.3.1 Määräys

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

Ohje

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

Ohje

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

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

Selostus

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

Ohje

Aloituskokouksia voidaan tarvittaessa järjestää rakentamisen eri vaiheissa ennen rakennuksen turvallisuuden ja terveellisyyteen tai sen pitkäaikaiskestävyyteen vaikuttavien töiden aloittamista. Erillisiä aloituskokouksia voidaan hankkeen vaativuudesta riippuen järjestää esimerkiksi ennen kiinteistön vesi- ja viemärlaitteistojen ja ilmanvaihtolaitteistojen sekä ennen kantavien runkorakenteiden asennustöiden aloittamista.

7

RAKENNUSTYÖN TARKASTUSASIAKIRJA

7.1 Tarkastusasiakirjan pitäminen

**Maankäyttö- ja rakennuslaki 150 §
3 momentti**

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

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

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

7.1.1 Määräys

Rakennustyön tarkastusasiakirjan tulee hankkeen laadusta ja laajuudesta riippuen sisältää ne olennaiset asiat, jotka ovat tarpeen sen varmistamiseksi, että hanke tulee toteutetuksi rakentamista koskevien säännösten ja määräysten sekä myönnetyn luvan ja hyväksytyjen tai viranomaiselle toimitettujen suunnitelmien ja hyvän rakennustavan mukaisesti.

7.1.2 Määräys

Tarkastusasiakirjaan kuuluvia olennaisia asioita ovat muun muassa:

- rakennustyön aloittamisen edellytysten tarkistaminen,
- kunkin tarkastettavan työvaiheen toteuttamisen edellytysten varmistaminen,
- rakennuksen turvallisuuteen ja terveellisyyteen sekä pitkäaikaiskestävyyteen liittyvien keskeisten työvaiheiden tarkastukset,
- rakennustyön aikaisen kosteuden haitallisten vaikutusten ehkäiseminen ja rakennuksen kuivatuksen varmistaminen,
- rakentamisen suunnitelmien mukaisuuden varmentaminen tai maininta poikkeamisen hyväksymisestä,
- rakennuksen käyttö- ja huolto-ohjetta varten tarpeellisen tiedon kokoaminen,
- rakennustuotteiden kelpoisuuden toteaminen,
- katselmusten ja muiden viranomaistarkastusten merkitseminen, sekä
- loppukatselmuksen toimittamisen edellytysten varmistaminen.

Tarkastusasiakirjaa pidettäessä tulee erityinen huomio kohdistaa rakentamisen keskeisten työvaiheiden virheriskien arviointiin sekä tähän perustuvaan tarkastusten varmentamiseen.

7.2 Tarkastusten varmentaminen

7.2.1 Määräys

Työvaihetarkastukset varmennetaan rakennustyön tarkastusasiakirjaan, kun kaikki työvaiheeseen liittyvät tarkastukset on todettu suoritetuiksi.

Ohje

Tarkastusasiakirja voi yksinkertaisimmillaan olla asianmukaiset tarkastusmerkinnät sisältävä työmaan yksityiskohtainen tarkistuslista. Eri rakennustyyppejä varten kehitettyjä tarkastusasiakirjamalleja sekä erityishanketta varten laadittuja tarkastusasiakirjamenettelyjä samoin kuin rakennustyön työmaapäiväkirjaa voidaan käyttää näissä hankkeissa tarkastusasiakirjana tai sen osana. Rakennushankkeeseen ryhtyvän sekä suunnittelijoiden ja toteuttajien laatu-, turvallisuus- tai ympäristöjärjestelmään sisältyvä ja työvaiheiden virheriskihin perustuva tarkastusten kirjaaminen voi myös toimia osana tarkastusasiakirjaa.

Ohje

Tarkastusasiakirjan tarkoituksena on yhtenäistää ja helpottaa rakentamisen valvontakäytäntöä ja asioiden kirjaamista. Pääpaino on kokemukseen perustuvassa ennalta ehkäisevässä laadunohjauksessa ja -valvonnassa.

Ohje

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

Rakennusvaiheen tarkastusten vastuhenkilö varmentaa suorittamansa tarkastuksen rakennustyön tarkastusasiakirjaan tai tarkastusasiakirjasta laadittavaan yhteenvetoon, kun rakennusvaiheeseen kuuluvat työvaihetarkastukset on asianmukaisesti toteutettu, rakentaminen tältä osin vastaa suunnitelmia ja se on muutoinkin toteutettu hyvän rakennustavan mukaisesti.

7.2.2 Määräys

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

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

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

7.2.3 Määräys

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

7.3 Tarkastusasiakirjan yhteenveto ja sen arkistointi

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

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

7.3.1 Määräys

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

Ohje

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

LAADUNVARMISTUSSELVITYS

Maankäyttö- ja rakennuslaki 121 § 1 momentti

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

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

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

- - -

8.1 Määräys

Rakennusvalvontaviranomaisen vaatima laadunvarmistusselvitys on erityismenettely. Laadunvarmistusselvitys on tarpeen, kun aloituskokouksessa osoitettujen järjestelyjen ja menettelyjen nojalla ei voida perustellusti olettaa, että rakentamisessa saavutetaan säännösten ja määräysten edellyttämä taso.

8.2 Määräys

Laadunvarmistusselvitykseen merkitään olennainen tieto niistä toimista, joilla rakennushankkeeseen ryhtyvä osoittaa varmistavansa rakentamisen suunnitelman mukaisuuden sekä säännökset ja määräykset ja hyvän rakennustavan täyttävän lopputuloksen. Työtä tai työvaihetta ei saa aloittaa tai jatkaa ennen kuin rakennusvalvontaviranomainen on hyväksynyt sitä koskevan laadunvarmistusselvityksen.

Ohje

Laadunvarmistusselvitys voi koskea koko rakennushanketta tai sen laajaa työvaihetta. Selvityksen tarvetta harkittaessa otetaan huomioon hankkeen vaativuus, rakennuksen turvallisuuteen, terveellisyteen tai pitkäaikaiskestävyyteen eri rakennusvaiheissa liittyvät riskit, rakennuttajan oman tai sopimusjärjestelyin hankitun valvonnan riittävyys, toteuttamisorganisaatio sekä rakennusvaiheiden tarkastusten vastuuhenkilöiden ja muiden työvaihetarkastuksia suorittavien henkilöiden pätevyys ja kokemus kyseiseen tehtävään.

Ohje

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

- arvio rakennustyön riskeistä turvallisuuden, terveellisuuden tai pitkäaikaiskestävyyden kannalta,
- esitys rakennustyön tarkastusasiakirjaksi laadunvarmistustoimenpiteineen,
- jo olevaa rakennusta koskeva kuntotutkimus rakennuksen korjaus- ja muutostyössä,
- rakennusvaiheiden tarkastusten vastuuhenkilöt ja muut työvaihetarkastuksia suorittavat henkilöt sekä heidän koulutuksensa ja kokemuksensa,
- rakennusaikataulu toteutumisarvioineen toiminnan laadun arvioimiseksi,
- tarjous- ja sopimusvaiheen vaatimukset laadun varmistamisen osalta,
- suunnitelmakatselmukset,
- rakennushankkeeseen ryhtyvän hyväksymä työmaan laatusuunnitelma, joka sisältää laadunvarmistukseen liittyvät laadunohjaus- ja valvontamenettelyt sekä urakoitsijan sisäiset laadunvalvontatoimenpiteet, sekä

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

- - - Aloituskokouksessa tai laadunvarmistus-
selvityksessä osoitettuja menettelyjä on nouda-
tettava rakennustyössä.

8.3 Määräys

Vastaavan työnjohtajan on ilman viivytystä ilmoitettava rakennusvalvontaviranomaiselle, jos rakennustyön aikana tulee tarvetta poiketa tai poiketaan laadunvarmistusselvityksessä osoituista menettelyistä.

- tarkastusten vastuuhenkilöiden johdolla toteutettavat mallikatselmukset sekä muut laadun varmistamiseksi sovitut katselmukset, vastaanottotarkastukset ja mittaukset.

Ohje

Rakennushankkeeseen ryhtyvälle annetaan laadunvarmistusselvityksen vaatimisesta kirjallinen päätös. Päätöksessä ilmoitetaan, miltä osin rakennushankkeeseen ryhtyvän esittämiä valvontatoimenpiteitä ei pidetä riittävinä ja miltä osin rakennustyötä ei saa aloittaa tai jatkaa, ennen kuin rakennusvalvontaviranomainen on hyväksynyt laadunvarmistusselvityksen.

Selostus

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

9

RAKENNUSTYÖN AIKAISET KATSELMUKSET

**9.1 Rakennuksen paikka
ja korkeusasema**

**Maankäyttö- ja rakennuslaki 150 §
1 momentti**

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

Maankäyttö- ja rakennusasetus 75 §

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

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

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

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

9.2.2 Määräys

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

9.3 Katselmusten merkitys
rakentamisessa

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

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

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

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

**Maankäyttö- ja rakennuslaki 150 §
2 momentti**

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

Ohje

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

Ohje

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

Selostus

Rakennusvalvontaviranomaisen suorittama valvonta on luonteeltaan pistokokeenomaista. Rakennustyön viranomaisvalvontaan liittyvällä työvaiheiden tarkastusten todentamisella seurataan, että rakennustyöstä ja sen valvonnasta ja tarkastamisesta vastuulliset huolehtivat heille kuuluvista tehtävistään. Puutteellisuudet ja muut epäkohdat tarkastusasiakirjan pitämisessä voivat johtaa rakennustyön keskeyttämiseen.

RAKENNUKSEN KÄYTTÖÖNOTTO JA LOPPUKATSELMUS

Maankäyttö- ja rakennuslaki 153 § 1 momentti

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

10.1 Määräys

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

10.2 Määräys

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

10.3 Määräys

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

Selostus

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

Ohje

Rakennuksen julkisivun tulisi vähäisiä viimeistelyitä lukuun ottamatta yleensä olla valmis ennen rakennuksen käyttöön hyväksymistä. Aina on kuitenkin syytä huolehtia, ettei kosteus tai muu haitta pääse turmelemaan rakennusta julkisivutöiden keskeneräisyyden vuoksi.

Rakennuksen valmistuessa kesäaikaan pihamaiden on yleensä oltava rakennuksen käyttötarkoituksen edellyttämällä tavalla käytettävissä. Istutustyöt ja julkisivun viimeistelytyöt tulee tehdä heti, kun olosuhteet sen sallivat.

Ohje

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

Selostus

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

**Maankäyttö- ja rakennuslaki 153 §
2 momentti**

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

10.4 Määräys

Loppukatselmuksessa kiinnitetään huomiota muun muassa siihen, että

- rakennusluvassa tai aloituskokouksessa määrätty tai osoitetut velvoitteet on täytetty,
- rakennustyön tarkastusasiakirja on asianmukaisesti pidetty ja sen yhteenveto on arkistoitavissa,
- tarkastusasiakirjan yhteenveto on riittävä suhteessa siihen, mitä rakennusluvassa tai aloituskokouksessa on edellytetty,
- eri rakennusvaiheiden toteutuksen kelpoisuutta osoittavat asiakirjat (esimerkiksi paalutus-, mittaus- ja tarkastuspöytäkirjat, betonin koetulokset ja vertailulujuuslaskelmat) ovat asianmukaisia, sekä muihin lakeihin perustuvat tarkastukset on suoritettu.

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

**Maankäyttö- ja rakennuslaki 153 §
3 momentti**

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

10.5 Määräys

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

Selostus

Rakennuksen käyttö- ja huolto-ohjetta koskevat tarkemmat säännökset ovat Suomen rakentamismääräyskokoelmassa (A4).

Selostus

Loppukatselmuspöytäkirjaan voidaan merkitä huomautuksia, jotka koskevat rakennustyön sellaista suoritusta, millä voi olla haitallista vaikutusta rakentamisen lopputulokseen. Tällaisia ovat muun muassa rakennustyön tarkastusasiakirjan jättäminen joltakin osin vajaaksi, rakennuksen käyttöönotto ennen osittaista loppukatselmusta ja rakenteiden peittäminen, jos niiden on edellytetty olevan tarkastettavissa.

Selostus

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

Selostus

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

RAKENNUTTAJAVALVONTA JA MUU YKSITYINEN TARKASTUS

11.1 Rakennuttajavalvonta

Maankäyttö- ja rakennuslaki 151 § 1 ja 2 momentti

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

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

11.1.1 Määräys

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

Maankäyttö- ja rakennusasetus 78 §

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

Rakennuttajavalvontaa koskevassa valvontasuunnitelmassa (*valvontasuunnitelma*) esitetään selvitys rakennushankkeesta, rakennuttajasta, tämän käyttämästä valvontaorganisaatiosta ja asiantuntijoista sekä rakennustyön suorittajista ja vastuullisesta työnjohdosta siltä osin kuin nämä ovat hakijan tiedossa. Hyväksyntää harkittaessa tulee ottaa huomioon rakennuttajan edellytykset huolehtia rakennustyön valvonnasta esitetyn valvontasuunnitelman mukaisesti.

Valvontasuunnitelmaa tulee täydentää vastuullisen työjohtoon osalta ja muilta hyväksynnässä edellytetyiltä osin heti, kun mainitut asiat ovat rakennushankkeeseen ryhtyvän tiedossa.

11.1.2 Määräys

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

Ohje

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

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

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

Selostus

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

11.1.3 Määräys

Rakennushankkeeseen ryhtyvän on otettava yhteyttä rakennusvalvontaviranomaiseen ainakin seuraavissa tapauksissa:

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

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

**Maankäyttö- ja rakennuslaki 151 §
5 momentti**

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

11.1.4 Määräys

Rakennusvalvontaviranomaisen tehtävänä on yleisesti seurata rakennuttajavalvontaa työn aikana. Ennakoarviointi rakentamisen lopputuloksesta perustuu ennen muuta rakennushankkeessa mukana olevien tahojen aikaisemman kokemuksen ja heidän pätevyytensä selvittämiseen hyvän rakentamisen edellytysten täyttämiseksi.

11.2 Asiantuntijatarkastus

**Maankäyttö- ja rakennuslaki 151 §
3 momentti**

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

11.2.1 Määräys

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

Selostus

Asiantuntijatarkastus soveltuu käytettäväksi myös asuntorakentamisessa. Siihen on usein hyvät edellytykset myös erityissuunnitelmien kokonaisuudesta vastaavan suunnittelijan kohdalla.

11.3 Ulkopuolinen tarkastus

**Maankäyttö- ja rakennuslaki 151 §
4 momentti**

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

11.3.1 Määräys

Ulkopuolinen tarkastus tulee kysymykseen, kun rakentamisessa käytetään rakennuksen turvallisuuteen, terveellisyyteen tai pitkäaikaiskestävyyteen merkittävästi vaikuttavia suunnitellu- tai toteutusmenetelmiä, joiden kelpoisuudesta ei ole varmuutta tai aikaisempaa kokemusta. Tarkastusta tulee edellyttää myös, kun rakentamisessa havaitaan tai voidaan epäillä tapahtuneen sellainen virhe, jonka vaikutuksia tai korjaamista ei voida luotettavasti arvioida tai toteuttaa ilman ulkopuolista selvitystä. Tarkastuksen suorittajan tulee olla riippumaton rakennushankkeessa mukana olevista tahoista.

Ohje

Rakennushankkeeseen ryhtyvälle annetaan ulkopuolisen tarkastuksen vaatimisesta kirjallinen päätös. Päätöksestä tulee käydä ilmi tarkastukseen johtaneet syyt ja se, miltä osin ulkopuolista tarkastusta edellytetään.

Selostus

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

12

TYÖMAAJÄRJESTELYT JA TOIMET RAKENNUSTYÖN AIKANA

Maankäyttö- ja rakennusasetus 83 §

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

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

12.1 Määräys

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

12.2 Määräys

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

12.3 Määräys

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

12.4 Määräys

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

12.5 Määräys

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

12.6 Määräys

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

Selostus

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

RAKENNUSTYÖN VALVONTAAN LIITTYVIÄ SÄÄNNÖKSIÄ

Maankäyttö- ja rakennuslaki 154 §

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

Maankäyttö- ja rakennusasetus 55 § 2 momentti

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

13.1 Määräys

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

Selostus

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

Maankäyttö- ja rakennusasetus 84 §

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

Maankäyttö- ja rakennuslaki 170 §

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

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

Maankäyttö- ja rakennuslaki 182 §

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

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

Uhkasakkoa ja teettämishukkaa koskevassa asiassa sovelletaan muutoin, mitä uhkasakkolaisissa (1113/1990) säädetään.

Maankäyttö- ja rakennuslaki 183 § 1 ja 2 momentti

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

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

Maankäyttö- ja rakennuslaki 187 §

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

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

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