

Rakennusvalvontaviranomaisen tehtävät

Tukea tehtävien priorisointiin ja kuntayhteistyöhön



1. painos
ISBN 978-952-213-214-7
© Suomen Kuntaliitto
Helsinki 2007

Suomen Kuntaliitto
Toinen linja 14
PL 200
00101 Helsinki
Puh. (09) 7711
Faksi (09) 771 2291
www.kunnat.net

Sisältö

1. Johdanto	5
2. Rakennusvalvonnan nykyisistä tehtävistä ja kehittämistavoitteista	6
2.1 Lakisääteiset rakennusvalvontatehtävät	6
2.2 Kunnan siirtämiä lakisääteisiä tehtäviä	7
2.3 Kunnan muita kuin lakisääteisiä tehtäviä	7
2.4 Muu palvelukysyntä	7
2.5 Kehittämistavoitteita	9
3. Tehtävien hoidon uudistaminen - tehokkuutta ja laatua palveluihin	10
3.1 Rakennusvalvonnan asema kunnassa	10
3.2 Kuntayhteistyöstä apua	11
3.3 Maankäyttö- ja rakennuslain tehtävien hoidon uudistaminen	11
Pätevät toimijat luovat perustan	12
Viranomaisneuvonnan määrä ja ajoitus	12
Rakennustyön aikaisen viranomaistyön uudistus	13
Rakennusvalvontamaksujen uudistus	14
4. Tietoa maankäyttö- ja rakennuslain osatehtävistä ja prosesseista	16
4.1 Yksityiskohtaisia kuvauksia maankäyttö- ja rakennuslain yleisimmistä osatehtävistä	16
Taulukko 3 – Rakennusvalvontaviranomaisen antama neuvonta ja ohjaus (lupavaihe)	17
Taulukko 4 – Rakennuslupa – Vastaanottaminen ja päätöksen valmistelu	18
Taulukko 5 – Työnjohtajat	19
Taulukko 6 – Aloituskokous ja aloittamisilmoitus	20
Taulukko 7 – Viranomaiskatselmus rakennustyömaalla	21

1. Johdanto

Kuntien muuttuvat toimintaympäristöt edellyttävät myös rakentamisen ohjauksen palvelurakenteiden arviointia. Kunta- ja palvelurakennemuutos lisää osaltaan tarvetta tarkastella kuntien resurssien tehokasta käyttöä sekä yhteistyön tuomia hyötyjä. Tehtävä- ja resurssitarkasteluissa tärkeitä tarkastelunäkökulmia ovat myös kunnan elinvoima, kilpailukyky ja rakentamisen laatu.

Monet maankäyttö- ja rakennuslain seurantakyselyt sekä Kuntaliiton rakennusvalvontakyselyt tuovat esiin vaihteluja eri kuntien nykyisissä viranomaiskäytännöissä. Tähän on myös asiakaskentällä toistuvasti kiinnitetty huomiota. Sekä pienet että suuret kunnat tarjoavat paikoin myös laajempia viranomaispalveluja, kuin laki tänä päivänä niiltä edellyttäisi.

Kuntaliiton johdolla aloitettiin vuonna 2006 rakennusvalvontaviranomaisen tehtävien ja palvelujen arviointi. Tavoitteena oli löytää kunnille keinoja tehtävien ja palvelujen sekä resurssien tasapainottamiseen. Tehtävien kokonaistarkastelun lisäksi etsittiin keinoja kuntien viranomaistoimintojen tehostamiseksi ja uudistumiseksi maankäyttö- ja rakennuslain keskeisten tehtävien hoidossa. Työn keskeinen tavoite on tarjota kunnille näkökohtia kuntayhteistyön etuihin. Tehtävien arvioinnilla laadittiin yhdenmukaisia viranomaiskäytäntöjä, joita kunnat voivat yhdessä käyttää ryhtyessään suunnittelemaan rakennusvalvontaviranomaisen tehtävien hoitoa kuntayhteistyönä.

Työn aikana on tullut esille tarvetta jakaa yksityiskohtaista tietoa kunnille rakennusvalvontaviranomaisen osatehtävien sisällöstä ja prosesseista. Tietoa voidaan hyödyntää esimerkiksi uusien rakennustarkastajien perehdyttämisessä, luottamushenkilöiden koulutuksessa sekä kuntayhteistyöstä sovittaessa ja eri toimintakulttuureja yhdenmukaistettaessa.

Vuoden 2007 aikana uusittavan rakennusvalvonnan maksusuosituksen tarkoitus on osaltaan tukea rakennusvalvonnan ja kuntien taloutta. Kuntaliiton maksusuosituksessa tullaan kuvaamaan maksuperusteita, jotka tukevat tässä raportissa esitettyjä keinoja tehtävien ja resurssien tasapainottamiseksi.

Raportti ”Rakennusvalvontaviranomaisen tehtävät – tukea tehtävien priorisointiin ja kuntayhteistyöhön” on laadittu Suomen Kuntaliitossa. Raportin valmistelu on tehty yhteistyössä ympäristöministeriön, Rakennustarkastusyhdistys RTY ry sekä kuntien edustajien kanssa. Työn aikana on haastateltu kymmeniä eri kuntien ja alueellisten ympäristökeskusten edustajia. Työtä on ohjannut ohjausryhmä, johon ovat kuuluneet rakennusneuvos Heikki Aho ympäristöministeriö, ylitarkastaja Pekka Lukkariinen ympäristöministeriö, puheenjohtaja, virastopäällikkö Lauri Jääskeläinen Rakennustarkastusyhdistys RTY ry, lupapäällikkö Veronica Rehn-Kivi, Espoon kaupunki, tarkastuspäällikkö Kaj Hurme, Vantaan kaupunki, johtava rakennustarkastaja Risto Kuro, Lohjan kaupunki, osastopäällikkö Päivi Kauppinen-Ketoja, Askolan, Myrskylän, Pornaisen ja Pukkilan kunnat, lakimies Ulla Hurmeranta, Suomen Kuntaliitto ja arkkitehti Markku Axelsson, hankevastaava, Suomen Kuntaliitto.

Helsingissä 25.4.2007

2. Rakennusvalvonnan nykyisistä tehtävistä ja kehittämistavoitteista

Kunnan rakennusvalvontaviranomaisen hoidettavana olevat nykyiset tehtävät voidaan jakaa neljään ryhmään. Tämän luvun kohdissa 2.1- 2.4 kerrotaan eri ryhmien tehtävät pääpiirteissään. Taulukossa 1 kerrotaan lisäksi esimerkkejä kunkin ryhmän yksittäisistä tehtävänimikkeistä. Kohdassa 2.5 kuvataan nykyisten tehtävien yleiset kehittämis- ja uudistamistavoitteet. Luvussa 3 tarkastellaan tarkemmin maankäyttö- ja rakennuslain tehtävien hoidon ja käytäntöjen uudistamista.

2.1 Lakisäätöiset rakennusvalvontatehtävät

Maankäyttö- ja rakennuslaki ja sen nojalla annetut säännökset sisältävät suurimman osan rakennusvalvontaviranomaiselle säädetyistä viranomaistehtävistä. Rakennettaessa kaavojen noudattamisen valvonta kuuluu rakennusvalvontaviranomaiselle. Tehtäviin kuuluvat myös erilaiset lupapäätökset ja hyväksynyt sekä rakennustyön valvontaan liittyvät katselmukset ja tarkastukset. Näissä tehtävissä joudutaan soveltamaan muissa laeissa rakentamiselle asetettuja vaatimuksia (esim. pelastuslaki, asetus talousjätevesistä jne.). Lisäksi rakennusvalvontaviranomaisen tehtäviin kuuluu luvattoman rakentamisen ja rakennetun ympäristön hoidon valvonta. Edelleen rakennusvalvontaviranomaiselle kuuluu rakentamisen neuvonta sekä hallinnollisten pakkokeinojen käyttäminen ja lupapäätöksistä tehtyjen oikeisuvaatimusten käsittely. Rakennusvalvontaviranomainen valvoo rakentamista yleisen edun näkökulmasta. Rakennusvalvontaviranomaisen tehtävien painopistealueita ovat rakennusten turvallisuus, terveellisyys ja viihtyisä ympäristö.

Maankäyttö- ja rakennuslaki säätää suurimman osan rakennusvalvonnan viranomaistehtävistä. Lisäksi erityislaeissa säädetään tehtäviä, joissa rakennusvalvonnan rooli on erilaisten hallintoriitojen ensiasteen ratkaisija.

Postipalvelulain 23 §:n mukaan rakennusvalvontaviranomaisen tehtävänä on tehdä päätös postilaatikoiden sijoittamisesta, jos asianosaiset eivät sovi sijoittamisesta. Kunnan rakennusvalvontaviranomaisen tulee postipalvelulain 23 §:n mukaisesti ottaa huomioon Viestintäviraston antamat yleiset ohjeet.

Asuntokauppalain (7 luku) mukaan rakennusvalvontaviranomaiselle on annettu joitakin tehtäviä, jotka liittyvät vakuusasioista tiedottamiseen rakennushankkeeseen ryhtyvälle ja tiedon välittämiseen vakuuden olemassa olon puuttumisesta Kuluttajavirastolle.

Viestintämarkkinalain (106 §) mukaan rakennusvalvontaviranomaiselle on annettu tehtäväksi vahvistaa telekaapelisuunnitelma.

Laki kadun ja eräiden yleisten alueiden kunnossa- ja puhtaanpidosta annetun lain (14 a §) mukaan kunnan rakennusvalvontaviranomainen ratkaisee ensiasteena erimielisyydet kadulla tai yleisellä alueella tehtävien töiden suorittamista koskevista määräyksistä.

2.2 Kunnan siirtämiä lakisääteisiä tehtäviä

Lainsäädännössä on tietyt tehtävät määrätty yleisesti kunnan tehtäväksi. Näiden tehtävien osalta päätetään kuntakohtaisesti ne kunnan toimielin- tai viranhaltijatahot, jotka tehtäviä kunnassa hoitavat. Esimerkiksi rakennusvalvontaviranomaisen tai rakennustarkastajien tehtäviksi on kunnissa päätetty siirtää:

- maankäyttö- ja rakennuslaissa säädettyjen *maisematyölupien, suunnittelutarveratkaisujen ja poikkeamispäätösten* ratkaiseminen
- *maa-ainelain* mukaisia valvontatehtäviä
- *väestötietolaissa ja -asetuksessa* kunnalle säädetty tehtävä rakentamista koskevien tietojen toimittamisesta väestötietojärjestelmään
- *kunnan ympäristösuojelutehtäviä* - rakennustarkastajan tehtävä on hoitaa ns. yhdistelmävirka ja rakennustarkastaja on myös kunnan *ympäristösuojelusihteerinä*
- *maaseutuelinkeinojen rahoituslain 42 §:n ja porotalouden ja luontaiselinkeinojen rahoituslain 38 §:n* tarkoittamia valvontatehtäviä
- *lain vammaisuuden perusteella järjestettäviä palveluja ja tukitoimia* sekä *korkotukilainoituksen* piiriin kuuluvia kunnan tehtäviä

2.3 Kunnan muita kuin lakisääteisiä tehtäviä

Kunnat ovat päättäneet rakennusvalvontaviranomaisten ja rakennustarkastajien hoidettavaksi myös muita kuin lakisääteistä tehtäviä. Kunnan päätöksellä rakennusvalvontaviranomaisen hoidettavana on kunnan omia tehtäviä useimmin alle 30 000 asukkaan kunnissa. Tavallisimmin kunnan omat tehtävät ovat korjausneuvojan, kunnanrakennusmestarin, ympäristösuojelun, kaavoittajan ja tien- ja kadunpidon tehtävät.

2.4 Muu palvelukysyntä

Kuntien henkilöstöön yleensä ja erityisesti rakennustarkastajiin kohdistuu myös muita palveluodotuksia. Pienemmissä kunnissa asukkaiden auttaminen monissa asioissa on ollut arkipäivää. Kuntalaiset ovat tottuneet kääntymään kunnan puoleen ja pitäneet luonnollisena, että kunnasta saa vastauksen lähes kaikkiin kysymyksiin. Yksityisiin palveluihin ei ole totuttu. Rakennustarkastajien puoleen käännytään usein ongelmatilanteissa. Heidän tehtäviään kuormittavat monet riita-asiat, joiden hoitaminen ei kuulu kunnille saati rakennustarkastajille. Mm. naapureiden riita-asiat, kiinteistöjen vesivahinkojen arvioinnit, kiinteistöjen oletettujen homevaurioiden arvioinnit, kiinteistöjen arvojen määrittäminen, rakennuslupalomakkeiden täyttämiset tai rakennushankkeessa suunnittelun avustamiset eivät kuulu rakennustarkastajan tai kunnan tehtäviin. Vaikka kuntalaisten palvelu kuuluu sinänsä hyvään hallintoon, on virkatehtäviin kuulumattomiin palvelupyyntöihin syytä suhtautua pidättyvästi. Ne helposti vääristävät rakennustarkastajan tehtäväkuvaa ja vievät resursseja lakisääteisten tehtävien hoidolta. Ne voivat myös tuoda mukanaan arvaimattomia vastuita kunnalle.

Taulukko 1 / Rakennusvalvontaviranomaisen nykyisiä tehtäviä kunnissa 2006

Esimerkkejä tehtävänimikkeistä		Tehtävien hoitotapoja
1. Lakisääteiset rakennusvalvontatehtävät		
Maankäyttö- ja rakennuslaki 1999/132 (ohessa on esimerkkejä tehtävänimikkeistä)	Rakentamisen ohjaus ja valvonta Rakentamisen yleinen ohjaus ja neuvonta Rakennusluvut Toimenpideluvat Toimenpideilmoitukset Purkamis- ja maisematyöluvat Vastaavat ja muut työnjohtajat Viranomaiskatselmuksset rakennuspaikalla Luvattoman rakentamisen valvonta Muu rakennetun ympäristön hoito	Näiden tehtävien hoitoa varten kunnilla on oltava lakisääteinen rakennusvalvontaviranomainen . Tehtäviä voi hoitaa kunnan tai kuntien yhteinen rakennusvalvontaviranomainen.
Postipalvelulaki 2001/313	Postilaatikoiden sijaintierimielisyyksien ratkaisu	
Asuntokauppalaki 1994/843	Vastuuvakuutukset	
Viestintämarkkinalaki 2003/393	Telekaapelisuunnitelman vahvistaminen	
Laki kadun ja eräiden yleisten alueiden kunnossa- ja puhtaanapidosta 2005/547	Kadulla ja yleisellä alueella tehtävien töiden erimielisyyksien ratkaisu	
2. Kunnan siirtämiä lakisääteisiä tehtäviä		
Maankäyttö- ja rakennuslaki 1999/132	Maisematyöluvat Suunnittelutarveratkaisut Poikkeamis päätökset (kunnan päätettäviä)	Tehtävien hoito on kuntien määräämillä viranomaisilla.
Väestötietolaki 1993/507	Rakennus- ja huoneistotiedot Tietojen välittäminen väestötietojärjestelmään	Osan tehtävistä kunnat ovat osoittaneet
Maa-aineslaki 1981/555	Maa-ainesten oton lupa- ja valvontatehtävät	esim. vastaaville työnjohtajille
Maaseutuelinkeinojen rahoituslaki 1999/329 Porotalouden ja luontaiselinkeinojen rahoituslaki 2000/45	Tuettavan rakentamisen arviointitehtävä Rahoitustuen maksatusten valmiusastetarkastus	(valmiusastetarkastukset) tai ostaneet
Laki vammaisuuden perusteella järjestettävistä palveluista ja tukitoimista 1987/380	Asunnon muutossuunnittelusta ja korjaustöistä huolehtiminen	yksityisiltä
Asuntolainsäädäntö	Kunnan päätettävänä olevan tuetun asumisen ohjaus- ja valvontatehtävät	(suunnittelu ja rakennuttaminen).
3. Kunnan muita kuin lakisääteisiä tehtäviä		
Kunnan eri tehtäviä	Kunnanrakennusmestarin tehtävät Tien- ja kadunpidon tehtävät Kunnan kiinteistö- ja isännöitsijätehtävät Muita kunnan tehtäviä	Kunnilla on käytössään näiden tehtävien hoidossa useita vaihtoehtoja.
4. Muu palvelukysyntä		
Naapuruusriidat	Pensasaidat, puuston varjostus, puuston juurien, lehtien ja oksien variseminen Ojitukseen ja rajajoihin liittyvät erimielisyydet	Osa kunnista tarjoaa resurssijaan ao. tehtävien hoitoon.
Arviointipyyynnöt	Kiinteistöjen vesi- ja homevaurioiden arviointi Kiinteistönvälittäjien arviointipyyynnöt Perikuntien arviointipyyynnöt	Suurin osa kunnista ei resurssiyistä suorita näitä tehtäviä.
Selvityspyyynnöt	Kiinteistökaupan reklamaatioiden selvittämisen Rakennushankkeen kustannusarvion laatiminen	
Palvelupyyynnöt	Lainhuudon hankkiminen luvanhakijalle Rakennuslupahakemuslomakkeiden täyttäminen	

2.5 Kehittämistavoitteita

Kunnissa tehtävän uudistyön tavoitteena tulisi olla rakennusvalvontaviranomaisen ja rakennustarkastajan riippumattoman aseman toteutuminen tehtäväjärjestelyissä, hallintoratkaisuissa ja yksittäisissä päätöksenteoissa. Rakennusvalvontaviranomaisen työssä edellä mainittu koskee niin maankäyttö- ja rakennuslain tehtäviä kuin kunnan omia tehtäviä. Selkeä ratkaisuvaihtoehto tälle tavoitteelle on käynnistää ennakkoluuloton viranomaistehtävien kuntayhteistyö. Tavoitteen merkitystä ja sen toteuttamista tarkastellaan tarkemmin luvun 3 kohdissa 3.1 ja 3.2.

Kuntien päätettävissä olevien lakisääteisten tehtävien hoidossa on syytä pohtia myös muita vaihtoehtoja kuin niiden hoidon osoittaminen rakennusvalvontaviranomaiselle. Esimerkiksi maa-aineslain tehtävien ja maisematyölopuien hoitoa voidaan kunnissa uskoa myös muille viranomaisille. Maaseutu- ja muiden elinkeinojen rahoitukseen liittyviä valmiusastetarkastuksia voidaan osoittaa tai hyväksyä esimerkiksi ao. rakennushankkeen vastaavien työnjohtajien hoitoon. Asumisen rahoituslakiin liittyviä kunnan tehtäviä voidaan ostaa palveluina myös yksityiseltä sektorilta.

Tehtävien hoidon uudistamisessa keskeisin kehittämisaalue kaikissa kunnissa on arvioida maankäyttö- ja rakennuslain viranomaistehtävien nykyiset käytännöt ja niiden muutostarpeet sekä rakennushankkeeseen ryhtyvän huolehtimisvelvollisuuden täysimääräinen toteuttaminen. Näiden tehtävien uudistamista käsitellään tarkemmin luvun 3 kohdassa 3.3.

Rakennusvalvonnan omien tehtävien uudistamiseksi ja rakennushankkeeseen ryhtyvän asiointin helpottamiseksi kunnissa tulisi myös varautua kasvaviin sähköisen asiointin vaatimuksiin ja tarpeisiin.

3. Tehtävien hoidon uudistaminen - tehokkuutta ja laatua palveluihin

3.1 Rakennusvalvonnan asema kunnassa

Kunnille rakennusvalvontaviranomaisen tehtävät ovat lakisääteisiä (maankäyttö- ja rakennuslaki). Rakennusvalvonnan viranomaistehtävistä huolehtii kunnan määräämä lautakunta tai muu monijäseninen toimielin, jona ei voi toimia kunnanhallitus. Rakennusvalvontaviranomaisen toimivallan siirtämisestä sovelletaan mitä kuntalais- sa säädetään. Kaikissa kunnissa on siirretty päätösvaltaa lupa-asioissa eri laajuudessaan rakennustarkastajalle.

Rakennustarkastaja on maankäyttö- ja rakennuslakiin liittyvissä tehtävissään kunnan rakennusvalvontaviranomaisen alainen. Muiden kunnan organisaatioiden puuttuminen rakennustarkastajan tulkintoihin tai menettelyihin on siis haluttu sulkea pois. Rakennustarkastajan aseman riippumattomuuteen on kiinnitettävä huomiota. Rakennusvalvontaviranomaisen tai rakennustarkastajan päätöksiin ei ole kuntalain mukaista otto-oikeutta lupa- ja valvonta-asioissa.

Rakennusvalvontaviranomaisen ja rakennustarkastajan tehtävien lisäksi maankäyttö- ja rakennuslaissa ja sen nojalla annetuissa säädöksissä on määrätty myös rakennushankkeen muiden osapuolien tehtävistä. Rakennushankkeeseen ryhtyvällä, pääsuunnittelijalla, muilla suunnittelijoilla, rakennustyön johdolla (vastaava työnjohtaja) jne. on omat säädetyt tehtävänsä. Rakennusvalvontaviranomainen ei siis omassa toiminnassaan voi ottaa suorittaakseen muille toimijoille säädetyjä tehtäviä. Tämä jo senkin vuoksi, että osallistuessaan rakennushankkeeseen viranomais- tehtävää laajemmin, joudutaan esteellisyyskysymysten eteen.

Viranomaistoiminnan kulmakivenä on asiakkaiden tasapuolinen kohtelu. Koska rakennusvalvontaviranomainen ja rakennustarkastaja käsittelevät myös kunnan omia hankkeita ja suorittavat kuntaa koskevaa valvontaa, on heidän asemaansa kunnassa kiinnitettävä huomiota. Rakennusvalvontaviranomaisen ja rakennustarkastajan on voitava toimia kunnassa itsenäisesti eikä tehtävä- ja organisaatioratkaisuilla tule vaarantaa heidän riippumatonta asemaansa. Vaikkei lainsäädännössä puututakaan kunnan organisaatioon, kunnan omien rakennushankkeiden käsittely samassa toimielimessä, joka toimii rakennusvalvontaviranomaisena, ei voida pitää suotavana. Rakennusvalvonta on viranomaistoimintaa, jossa tulee korostetusti noudattaa hallinnon oikeusperiaatteita.

Rakennustarkastajalle ei tule osoittaa sellaisia kunnan tehtäviä, joissa rakennustarkastajan tasapuolisuus viran hoidossa saattaa vaarantua. Myös esteellisyyskysymykset tulee ottaa vakavasti. Esteellisyys koskee niin valmistelua kuin päätöksentekoaakin. Rakennustarkastaja ei voi toimia kunnan rakennushankkeiden suunnittelu-, rakennuttamis- tai valvontatehtävissä eikä rakennusten ylläpitotehtävissä ilman, että hän tulisi esteelliseksi toimimaan samassa hankkeessa tai samoissa kysymyksissä rakennustarkastajana. Rakennustarkastajan moninainen tehtäväkuva saattaa aiheuttaa ongelmia myös asiakkaiden suuntaan. Asiakkaan ei ole mahdollista mieltää missä roolissa rakennustarkastaja kulloinkin toimii; onko kyse esim. isännöitsijän roolista kunnan kiinteistöyhtiön tehtävissä vai rakennustarkastajan roolista viranomaistehtävissä.

Kuntien toiminnalle asetetaan yhä suurempia vaatimuksia. Kuntalaiset odottavat tehokkaasti ja laadukkaasti tuotettuja palveluita. Vaatimus kohdistuu myös raken-

nusvalvontaan. Sen tehtäväkenttä on laaja ja sille asetetut vaatimukset ovat kasvaneet. Tehtävät ovat vaikeutuneet ja niihin tarvittavan osaamisen ylläpito on välttämätöntä. Yhä vaativammaksi tullut rakentaminen edellyttää myös viranomaisilta entistä enemmän tarkkuutta sekä panostamista rakentamisen kriittisiin työvaiheisiin samoin kuin muiden osapuolten valvontavelvollisuuden toteamiseen. Tämän tehtävän suorittamiseksi rakennusvalvonta tarvitsee riittävät resurssit. Rakennusvalvonnan resurssien lisäämiseksi nopein keino on olemassa olevien resurssien tehokkaampi kohdentaminen nimenomaan rakennusvalvontaviranomaisen tehtävien hoitoon. Tämä edellyttää tehtävien priorisointia ja viranomaisen hoidettavaksi sopimattomista tehtävistä luopumista.

3.2 Kuntayhteistyöstä apua

Laadukkaita ja tehokkaita viranomaispalveluja voidaan tuottaa järjestämällä rakennusvalvontatehtävät kuntayhteistyönä ja uudistamalla toimintoja samassa yhteydessä. Kuntayhteistyöllä saadaan myös ratkaistua rakennusvalvonnan ja rakennustarkastajan mahdolliseen riippumattomaan asemaan liittyvät ongelmat.

Rakennustarkastajalle on laissa asetettu pätevyysvaatimukset. Tehtävä edellyttää monipuolista rakentamisen osaamista ja hallinnon tuntemista. Kunnat joutuvat tulevaisuudessa kilpailemaan ammattitaitoisen henkilöstön saamisesta kunnan tehtäviin. Rakennusvalvonta ei ole tässä poikkeus. Haastava ja itsenäinen tehtäväkokonaisuus on hyvä kilpailuvaltti. Yksittäinen kunta ei pysty tällaista tehtävää tarjoamaan, kun rakennustarkastajan tehtäviä hoidetaan vain osana työtehtäviä. Mikäli palvelujen tarve yksittäisessä kunnassa ei riitä päätoimisen rakennustarkastajan palkkaamiseen, kuntien yhteisen rakennustarkastajan nimeäminen on selkeä vaihtoehto. Yhden viranhaltijan yksikkö on tosin haavoittuvainen lomien ja mahdollisten esteellisyytilanteiden vuoksi, ja riippumattoman aseman turvaaminen on siinä vaikeaa. Yhden viranhaltijan yksikössä kaikkea rakennusvalvonnan edellyttämää erityisosaamista ei myöskään välttämättä saavuteta. Laajempi kuntien yhteistyö mahdollistaa riittävän suuren rakennusvalvontayksikön, jossa toimii päätoimisia rakennustarkastajia. Se takaa kuntien asukkaille ja yrityksille ympärivuotiset asiantuntijapalvelut.

Rakennusvalvonnan kuntayhteistyötä suunniteltaessa tulee huomioida rakennusvalvonnan kiinteä yhteys maankäytön suunnitteluun ja kaavoitukseen. Rakennusvalvonnan palvelut eivät ole joka päivä tarvittavia lähipalveluja kuten päivähoito-, koulutus- ja terveystyöpalvelut. Asiantuntijapalveluiden kasvaminen ei siten ole ongelma. Tulevaisuudessa myös sähköiset asiointimahdollisuudet lisääntyvät rakennusvalvonnassa.

3.3. Maankäyttö- ja rakennuslain tehtävien hoidon uudistaminen

Kuntien rakennusvalvontaviranomaisten ja rakennustarkastajien tulee ottaa käyttöönsä maankäyttö- ja rakennuslaissa olevat työkalut täysimääräisesti ja suunnata viranomaisvalvonta lain tarkoittamalla tavalla. Lain vaatimusten tunteminen on avainasemassa kaikissa kunnissa.

Rakennusvalvontaviranomainen perustaa ratkaisunsa rakentamista koskeviin säännöksiin. Viranomaisen näkökulma on yleisen edun valvonta. Mahdolliset ristiriitatilanteet lainsäädännön asettamien vaatimusten ja asiakkaiden toiveiden välillä ovat siten mahdollisia. Kunnan tulee antaa osaltaan tuki rakennusvalvonnalle sen tehos-

taessa toimintaansa ja valvoessa rakentamista koskevien säännösten noudattamista. Vastuu viranomaisen laiminlyönnin tai virheen vahingosta on kunnalla.

Pätevät toimijat luovat perustan

Maankäyttö- ja rakennuslain eräänä keskeisenä peruslähtökohtana on, että rakennushankkeeseen ryhtyvän käytössä on riittävä määrä päteviä toimijoita. Näille on lainsäädännössä asetettu selkeät kelpoisuusvaatimukset. Rakennustarkastajan tehtävänä on katsoa, että niin pääsuunnittelijoilla, muilla suunnittelijoilla kuin vastaavalla työnjohtajallakin on riittävä koulutus ja kokemus siten kuin laissa, asetuksessa ja rakentamismääräyksissä edellytetään. Kelpoisuusvaatimuksista ei tule eikä saa poiketa. Vaatimukset koskevat aina myös kertarakentajia (esim. loma-, omakoti- ja maatilarakentajia). Jos viranomaispäätöksin hyväksytään epäpäteviä toimijoita, kunnan vahinko- ja korvausvastuuriskit kasvavat.

Rakennushankkeeseen ryhtyvällä tulee suunnittelussa olla pääsuunnittelija, joka vastaa suunnittelun kokonaisuudesta, sen lähtötiedoista, niiden hankinnasta ja välittämisestä suunnittelun osapuolille. Tämä myös vastaa suunnittelun laadusta. Luvanhakijan palkkaaman suunnittelijan tehtävänä taas on suunnitella ja etsiä ratkaisut ongelmiin. Rakennushankkeeseen ryhtyvällä tulee olla rakennustyön valvontaa varten vastaavan työnjohtajan ja muiden työnjohtajien riittävät palvelut.

Viranomaisneuvonnan määrä ja ajoitus

Jotta kunnan rakennusvalvonta voi toimia laissa määritellyllä tavalla, sen tulee tiedostaa oma roolinsa sekä omat ja muiden toimijoiden tehtävät. Kunnan rakennusvalvonnan yleinen ohjaus ja neuvonta sisältävät rakennusluvan hakemisen, hallintokäsittelyn ja rakennustyön valvonnan menettelykysymyksiä. Hankkeen alusta lähtien rakennushankkeen pääsuunnittelijoilla ja muilla suunnittelijoilla on rakentamismääräyksissä osoitettu omat tehtävänsä. Rakennusvalvonta (viranomainen) ei voi ottaa suorittaakseen muille toimijoille säädettyjä tehtäviä.

Pääsuunnittelijan kuuluu huolehtia suunnittelun valmistelusta ja käynnistämisestä, rakennuslupamenettelyjen ja – asiakirjojen selvittämisestä sekä suunnittelun lähtötietojen ja niiden riittävästä laadusta ja laajuudesta. Pääsuunnittelijan ja suunnittelijoiden vastuulla on huolehtia, että suunnitelmilla voidaan osoittaa rakentamiselle asetettujen vaatimusten täytyminen. Rakennusvalvonnalle kuuluva neuvonta ei sisällä suunnittelua eikä konsultointia. Pääsuunnittelijan tulee heti alusta lähtien huolehtia siitä, että rakennushankkeeseen ryhtyvä saa tiedon suunnitteluseikoista, joilla on vaikutusta hänelle säädetyn huolehtimisvelvollisuuden täyttymiseksi.

Asiakkaiden turhia suunnittelukustannuksia ja hankkeen viivästymistä tulisi rakennusvalvonnan aktiivisilla toimilla pyrkiä välttämään. Kuntien viranomaisneuvonta tulisi ajoittaa ja keskittää kahteen vaiheeseen: suunnittelun ja luvan hakemisen käynnistymiseen sekä aloituskokoukseen. Kaikkia asiakkaita ja heidän asiantuntijoitaan tulisi ohjata ottamaan yhteys kunnan rakennusvalvontaan ennen rakennus suunnittelun käynnistymistä. Kunnissa tulisi korostaa, että varhainen yhteydenotto nimenomaan rakennusvalvontaan rakennuspaikan vaatimusten selvittämiseksi luovat parhaat edellytykset sujuvalle lupakäsittelylle. Oikea ajoitus yhteydenotolle rakennusvalvonnan neuvontaan on ennen (pientalo-)suunnittelun aloittamista, talo- tai mökkityypin valintaa, talotoimituksesta tai tonttikaupasta sopimista.

Rakennustyön aikainen viranomaisohjaus ja -neuvonta ajoitetaan ja keskitetään aloituskokoukseen. Muissa rakennustyön vaiheissa, kuten yksittäisen rakennustyö-

vaiheen suorituksessa, rakennusvalvonnan tulee ohjata rakennushankkeeseen ryhtyvä kääntymään ohjaus- ja neuvonta-asioissa aina hänen oman vastaavan työnjohtajansa puoleen. Rakennustyön aikaiseen viranomaisvalvontaan (katselmuskäyntiin) ei kuulu yksittäisen rakennustyövaiheen ohjausta ja neuvontaa.

Rakennustyön aikaisen viranomaistyön uudistus

Viranomaisen valvontatehtävä perustuu niin sanottuun suhteutettuun valvontaan. Suhteutettu valvonta ei tarkoita sitä, että kunnan rakennusvalvonta joustaa rakennushankkeeseen ryhtyvältä (myöh. rakentaja) laissa vaadituista huolehtimis- ja tarkastusvelvollisuuksista sekä vaadittavista pätevyyksistä ja osaamisista.

Kaikessa luvanvaraisessa rakentamisessa rakentajalle tulee määrätä huolehtimis- ja tarkastusvelvollisuudet rakennusluvassa. Hänen huolehtimisvelvollisuuttaan voidaan täsmentää aloituskokouksessa. Menettelytapoja kuvataan myöhemmin tarkemmin. Rakennustyön aikaisen viranomaistyön painopistettä tulisi siirtää katselmuksista aloituskokoukseen. Kunnissa aloituskokousten käyttöä tulisi lisätä ja viranomaiskatselmusten lukumääriä vähentää. Aloituskokous tulisi edellyttää aina omakotitaloissa, yli 100 m² suuruisissa loma-asunnoissa ja maatilojen tuotanto- ja varastohalleissa. Pienissä ja yksinkertaisissa hankkeissa aloituskokouksen tarve määräytyisi arvioitujen riskien mukaan. Erittäin vaativissa hankkeissa aloituskokous tulisi pääsääntöisesti järjestää jo tehtävien vastuiden selkeyttämiseksi. Aloituskokouksen tuloksena tulee olla kirjallinen pöytäkirja (sitoumus) niistä selvityksistä ja toimenpiteistä, joilla rakentajan tulee täyttää huolehtimisvelvollisuutensa.

Kuten edellä todettiin, aloituskokoukseen painottuva viranomaisvalvonta antaa perustan mitoittaa viranomaisen suorittamia rakennustyönaikaisia *katselmuksia*. Viranomaiskatselmusten mitoitus tulisi päättää rakennuslupapäätöksen valmistelun yhteydessä, samassa yhteydessä kun rakentajan suoritettavaksi määrätään *tarkastuksia*. Viranomaiskatselmuksina maankäyttö- ja rakennuslaki edellyttää rakennuksen sijainninmerkintää ja loppukatselmusta. Muita katselmuksia, jotka viranomaisen suorittaa, määrätään tarpeen mukaan. Kunnat voivat tukea omaa katselmuksitoimitustaan määräämällä lupapäätöksessä rakentajan asiantuntijoiden suoritettavaksi tarkastuksia. Hyvän huolehtimiskokonaisuuden aikaansaamista tukee lisäksi, kun kunnat edellyttävät vastaavan työnjohtajan nimeämistä pääsääntöisesti jo rakennuslupavaiheessa. Vastaavan työnjohtajan rooli tulisi nostaa rakennuslupakäsittelyyn, koska näin hänen tehtävänsä ja työmääränsä selkiintyvät ja tulevat ymmärrettävimmiksi aikaisemmin. Suurin osa rakennuslupaa hakevista aikoo yleensä aloittaa rakennustyöt heti luvan saatuaan. Taulukossa 2 on rakentajalle määrättävät huolehtimisvelvollisuudet ja viranomaiskatselmukset eri rakennustyypeissä. Taulukko 2 tukee viranomaiskäytäntöjen yhdenmukaistumista kunnissa.

Rakentajalle ja hänen asiantuntijoilleen lupapäätöksessä määrättävistä tarkastuksista (pohja-, perustus-, raudoitus-, runko-, hormi-, vesi- ja viemäritarkastus jne.) tulisi käyttää nimitystä *"tarkastus"*. Lupapäätöksessä tarkastusvelvoite tulisi aina kohdistaa yksilöidylle taholle (esim. vastaava työnjohtaja, rakennesuunnittelija, ulkopuolinen tarkastaja jne.). Nimityksiä *"viranomaiskatselmus"* tai *"katselmus"* tulisi käyttää ainoastaan viranomaisen suorituksista. Viranomaiskatselmuksen voi suorittaa vain viranomaisen ja katselmusta ei ole mahdollista siirtää rakentajan ja hänen asiantuntijansa suoritettavaksi. Käytettävät nimitykset selkiinnyttävät rakentajan ja viranomaisen tehtäväjakoja sekä vastuita.

Nykymuotoinen viranomaiskatselmus rakennustyömaalla ei sisällä rakennustyön suoritusten yksityiskohtaista ja teknisten yksityiskohtien valvomista (sijaintikatsel-

musta lukuun ottamatta), vaan rakennusluvassa määrättyjen tai aloituskokouksessa osoitettujen tarkastus- ja valvontamenettelyjen noudattamisen sekä tarkastusasiakirjan pitämisen valvonnan. Viranomaiskatselmuksilla valvotaan rakentajan huolehtimisvelvollisuuden toteutumista.

Luvanvaraisessa rakentamisessa tulee olla hyväksytty vastaava työnjohtaja. Rakennusvalvonnan tulisi edellyttää vastaavan työnjohtajan nimeäminen jo ao. hankkeen rakennuslupavaiheessa. Vastaavan työnjohtajan velvollisuudet on määrätty säännöksissä, mutta vastaavan työnjohtajan hakemukseen tulisi liittää selvitys tai sopimus, josta ilmenevät hänen tehtävänsä ja niihin käytäväksi aiottu aika. Rakennushankkeeseen ryhtyvän velvollisuus on palkata työnjohtajat ja työvaiheiden vastuuhenkilöt tai muut asiantuntijat.

Aloituskokouksessa merkitään pöytäkirjaan rakennushankkeen keskeisten osapuolten tarkastustehtävät. Rakennusvalvonnan tulisi edellyttää tarkastusasiakirjan asianmukaista ja ajantasaista täyttämistä sekä työvaihetarkastusten varmentamista. Kaikkien rakennusvalvontojen tulisi lisätä toimia tavoitteen saavuttamiseksi. Tarkastusasiakirjan pitäminen on rakentamisen hyvään lopputulokseen vaikuttava menettely ja ajan tasalla olevan tarkastusasiakirjan tulisi olla edellytys katselmuksen suorittamiselle. Ennen viranomaiskatselmuksen suorittamista tulisi edellyttää, että vastaava työnjohtaja on tarkastanut edeltävät rakennustyövaiheet yksityiskohteisesti ja lisäksi tarkastusasiakirjan ajantasaisuuden.

Jos viranomaiskatselmus antaa aihetta huomautuksiin, tulee kirjallisesti määrätä tarvittavista toimenpiteistä ja määräajasta epäkohdan tai virheen poistamiseksi ja korjaamiseksi. Loppukatselmuksen pöytäkirjaan tulisi 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. Rakennusten käyttöönottoa ei tule sallia lainkaan, jos turvallisuuteen liittyvien asioiden huolehtimisvelvollisuudessa on puutteita (esim. sähkölaitteiden käyttöönottotarkastuspöytäkirja puuttuu).

Rakennusvalvonnan omien viranomaiskatselmuksen pöytäkirjakäytäntöjä tulisi yhdenmukaistaa kunnissa. Pöytäkirjamerkinnoissa tavoitteena on viranomaisen havaintojen todenmukaisuus ja niiden kirjaaminen viranomaisten omiin pöytäkirjoihin. Ensisijainen tavoite ei ole ns. puhtaat pöytäkirjat. Rakennusvalvontojen tulisi myös koko maassa tehostaa rakennusten lopullisten loppukatselmusten toteutumista.

Edellä on kuvattu viranomaisen suorittaman neuvonnan ja rakennustyönvalvonnan vähimmäisisältöjen periaatteita. Luonnollisesti kunta voi päättää ja tarjota edellä kuvattua laajempaa neuvontaa ja rakennustyön aikaista valvontaa sekä huomioida laajemman palvelun tarvitsemat resurssit. Rakennusvalvontatehtävien henkilöstöresurssien kustannuksia voidaan kattaa lupamaksuilla.

Rakennusvalvontamaksujen uudistus

Maankäyttö- ja rakennuslain perusteella kunnilla on oikeus periä lupa- ja valvontamaksuja. Toiminnan uudistuessa tavoitteena tulisi olla, että rakennusvalvonnan kustannukset katetaan kokonaisuudessaan asiakkailta perittävillä maksuilla. Suomen Kuntaliitto valmistelee uuden rakennusvalvonnan maksumallin kuntien käyttöön vuoden 2007 aikana.

Taulukko 2 / Rakennushankkeeseen ryhtyvälle määrättävä huolehtimisvelvollisuus

X= Määrättävä huolehtimis- ja tarkastusvelvollisuus Viranomaisvaihe, jossa määräys annetaan: – kohta 1, 2 ja 4: rakennuslupapäätöksessä – kohta 3: ensisijassa rakennuslupapäätöksessä kohdennettuna huolehtijalle (esim. vastaava työnjohtaja, pääsuunnittelija, rakenne- tai lvi-suunnittelija), toissijaisesti määräys annetaan aloituskokouksessa. O= Määrättävä viranomaiskatselmus Rakennustyön viranomaisvalvonnassa seurataan, että rakennustyöstä ja sen valvonnasta ja tarkastamisesta vastuulliset huolehtivat heille kuuluvista tehtävistään. Jos viranomaisvalvonta antaa aiheutta, merkitään pöytäkirjaan huomautuksia, jotka koskevat rakennustyön sellaista suoritusta, millä voi olla haitallista vaikutusta rakentamisen lopputulokseen tai siitä saatavaan oikeaan käsitykseen rakentamisen huolehtimisvelvollisuuden täyttymisestä.		Käyttötarkoitus ja koko										Huomaus										
		Saunarakennus	Taloussrakennus ¹⁾ > 25 m ²	Taloussrakennus ¹⁾ > 50 m ²	Taloussrakennus ¹⁾ > 100 m ²	Loma-asunto < 100 m ²	Asuinpienalo haja-alue	Asuinpienalo kaava-alue	Asuinrivitalo	Asuinkerrostalo	Muut rakennukset ²⁾											
Rakennushankkeeseen ryhtyvä (rakentaja)	1. Työnjohtajat, joille on haettava hyväksyntä																					
	Vastaava työnjohtaja	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	
	Kiinteistön vesi- ja viemärlaitteiden työnjohtaja					3	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	
	Ilmanvaihtolaitteiden työnjohtaja						x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	
	2. Asiakirjat ja erityissuunnitelmat, jotka on laadittava ennen töiden aloitusta																					
	Tarkastusasiakirja (Ylläpitovelvollisuus koko rakennustyön ajan)	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x
	Rakennesuunnitelmat				x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x
	Ilmanvaihtosuunnitelmat							x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x
	Vesi- ja viemärisuunnitelmat					4	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x
	Sammutuslaitteiston suunnitelma (Hyväksytty tarkastuslaitos)																					x
	Savunpoistosuunnitelma (Alueellinen pelastuslaitos)																					x
	3. Tarkastukset ja muu huolehtimisvelvollisuus, joista huolehdittava oikea-aikaisesti																					
	Pohja- ja rauditustarkastus ⁵⁾	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x
	Salaoja- ja routaeristystarkastus ⁵⁾	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x
	Rakenne- ja savuhormitarkastus ⁵⁾	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x
	Lämmöneristeiden ja rakenteiden tuuletusvälien tarkastus ⁵⁾	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x
	Kosteuseristeiden tarkastus ⁵⁾	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x
	Vesi-, viemäri- ja ilmanvaihtolaitteiden tarkastus ⁵⁾	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x
Rakennuksen käyttö- ja huolto-ohje									x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	
Ilmanvaihdon mittauspöytäkirja									x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	
Sähkölaitteiden käyttöönottotarkastuspöytäkirja	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	
Paloilmoitinlaitteiston tarkastus (Hyväksytty tarkastuslaitos)																					x	
Sammutuslaitteiston tarkastus (Hyväksytty tarkastuslaitos)																					x	
Merkki- ja turvavalotarkastuksesta tarkastuspöytäkirja																					x	
Kosteusmittauspöytäkirja (Esim. betonirakenteista)																	x	x	x	x	x	
Äänimittauspöytäkirja																	x	x	x	x	x	
Palokatkosuunnitelman on oltava rakennustyömaalla																	x	x	x	x	x	
Erityismenettely																	x	x	x	x	x	
Rakennesuunnitelmien ulkopuolinen tarkastus																	R	R	R	R	R	
Kantavan tai muun rakenteen ulkopuolinen tarkastus																	R	R	R	R	R	
4. Viranomaiskatselmuks⁶⁾, jotka vastaavan työnjohtajan on tilattava ajoissa																						
Aloituskokous																						
Rakennuksen paikanmerkintä (aina jos alle 5 metriä rakennuspaikan rajasta, määrälalla tai rannalla)																						
Pohjakatselmus																						
Rakennuksen paikan ja korkeusaseman katselmus																						
Rakennekatselmus ja tulisijojen hormikatselmuks ⁷⁾																						
Vesi- ja viemärlaitteiden katselmus																						
Ilmanvaihtolaitteiden katselmus																						
Väestönsuojakatselmus																						
Savunpoistolaitteiston katselmus (Alueellinen pelastuslaitos)																						
Rakennuksen loppukatselmus																						

⁶⁾ Maankäyttö- ja rakennusasetuksen 76 §:n katselmuksia ei voida määrätä eikä siirtää rakennushankkeeseen ryhtyvän hoidettaviksi.

4. Tietoa maankäyttö- ja rakennuslain osatehtävistä ja prosesseista

4.1 Yksityiskohtaisia kuvauksia maankäyttö- ja rakennuslain yleisimmistä osatehtävistä

Tämän rakennusvalvontaviranomaisen tehtävien ja palvelujen arviointityön aikana on noussut esille tarve jakaa yksityiskohtaista tietoa kunnille rakennusvalvontaviranomaisen osatehtävien sisällöstä ja prosesseista. Rakennustarkastajia lukuun ottamatta rakennusvalvontaviranomaisen työtä ja sen laajuutta sekä vaativuutta tunnetaan kunnissa vähän. Tiedon jakamiseen on tarvetta esimerkiksi uusien rakennustarkastajien perehdyttämisessä ja luottamushenkilöiden koulutuksessa sekä kunnan johdon perehdyttämisessä, kuntayhteistyöstä sovittaessa ja erilaisia toimintakulttuureja yhteen sovitettaessa.

Maankäyttö ja rakennuslain rakennusvalvontaviranomaisen osatehtävistä on valittu prosessinomaiseen kuvaukseen eräät keskeisimmät rakennusluvan ja rakennustyön viranomaistehtävät. Osatehtävien kuvaukset kertovat rakennusvalvontaviranomaisen työstä ja sen luonteesta sekä työn vaativuudesta ja laajuudesta.

Kuvauksia, kuten tätä raporttia yleensä, voidaan käyttää pohjana rakennusvalvontaviranomaisen kuntayhteistyötä kunnissa suunniteltaessa ja siitä sovittaessa. Kuntayhteistyötä suunniteltaessa tulee maankäyttö- ja rakennuslain tehtävien lisäksi huomioida muut suoraan rakennusvalvontaviranomaiselle kuuluvat lakisääteiset tehtävät.

Taulukoissa 3-7 on kuvattu yksityiskohtaisesti yleisimpiä rakennusvalvontaviranomaisen ja rakennustarkastajan osatehtäviä. Kuvauksiin sisältyy pääosa säännöksiin vaatimuksista ja velvoitteista, mutta sellaisenaan ne eivät kuvaa ehdottoman oikeaa tapaa hoitaa viranomaistehtäviä. Kuvatut osatehtävät ja prosessit ovat:

Taulukko 3 - Rakennusvalvontaviranomaisen antama neuvonta ja - ohjaus (lupavaihe)

Taulukko 4 - Rakennuslupa - Vastaanottaminen ja päätöksen valmistelu

Taulukko 5 - Työnjohtajat

Taulukko 6 - Aloituskokous ja aloittamisilmoitus

Taulukko 7 - Viranomaiskatselmus rakennustyömaalla

Taulukko 3 / Rakennusvalvontaviranomaisen antama neuvonta ja – ohjaus (lupavaihe)

25.4.2007		
Tavoite: Neuvonta tukee hankkeen eri vaiheiden sujuvaa hoitoa ja ohjaa rakentamista hyvän lopputuloksen saavuttamiseksi sekä ohjaa heti alussa rakentajaa kääntymään pääsuunnittelijansa puoleen.		
Säännös	Toimintoja	Huom.
MRL 21§, 124§	<p>Neuvonta ja-ohjaus</p> <p>Rakennushankkeen tunnistaminen</p> <ul style="list-style-type: none"> Minne, mitä ja kuinka paljon rakennetaan. 	
MRL 119§, 120§	<p>Varhainen yhteydenotto rakennustarkastajan neuvontaan</p> <ul style="list-style-type: none"> Neuvotaan rakentajaa ja hänen asiantuntijaansa ottamaan yhteys rakennustarkastajan neuvontaan ennen rakennussuunnittelun aloittamista tai pientalopakettin valintaa. 	<i>Sujuvan lupakäsittelyn ja o.</i>
MRL 123§ MRA 48§,49§ RAKMK A2	<ul style="list-style-type: none"> Neuvotaan velvollisuudesta käyttää pääsuunnittelijaa ja päteviä suunnittelijoita, joilla on omat säännöksissä mainitut tehtävänsä ja velvollisuutensa. Neuvotaan, että pääsuunnittelijan (ei rakennustarkastajan) velvollisuus on huolehtia rakentajalle tiedot suunnittelua koskevista seikoista, joilla on vaikutusta rakentajalle säädetyn huolehtimisvelvollisuuden täyttymisessä. 	<i>Työllistä pääsuunnittelija heti alussa!</i>
MRL 122§	<ul style="list-style-type: none"> Neuvotaan hankkeessa vaadittavasta vastaavasta työnjohtajasta ja muista työnjohtajista sekä hakemaan heille hyväksyntää rakennuslupahakemuksen yhteydessä. Neuvotaan, mistä saa tietoja vaadittavista asiakirjoista ja niiden laatuvaatimuksista. 	<i>Neuvo hankkimaan vastaavan työnjohtaja!</i>
	<p>Rakennussuunnittelun neuvonta (alustavien suunnitelmien pohjalta)</p>	
MRL 116§, 117§, 53§	<ul style="list-style-type: none"> Yleistä rakennuspaikan kaavamääräyksistä ja rakennuskelpoisuudesta, mahdollisesta rakennuskiellosta (Pääsuunnittelija neuvoo tarkemmin). 	<i>Suunnittelu alkaa rakennuspaikan ominaisuuksista!</i>
MRL 81§	<ul style="list-style-type: none"> Tontin rekisteröintivelvollisuus on sitovan tonttijaon asemakaava-alueilla ennen rakennusluvan myöntämistä. 	
MRL 123§ MRA 48§,49§ RAKMK A2	<ul style="list-style-type: none"> Pääsuunnittelijalta ja suunnittelijoilta vaadittavista pätevyyksistä, koulutuksesta ja kokemuksesta. Yleistä turvallisuuden, terveellisyyden, viihtyisyyden edellyttämistä vaatimuksista suunnittelu- ja rakenneratkaisuille. (Pääsuunnittelija ja suunnittelijat neuvovat tarkemmin). Velvollisuudesta laatia erityissuunnitelmat, jotka suunnittelijat allekirjoittavat. Velvollisuudesta toimittaa rakennustyömaalle erityissuunnitelmia ennen kyseisen työvaiheen aloittamista. Rakennustarkastajalla ei ole velvollisuutta tarkistaa erityissuunnitelmia, vaan hän voi katsoa niitä pistokoeluoontoisesti. 	<i>Rakennuspaikan kaava, Kunnan rakennusjärjestys</i>
MRL 125§-129§, 131§ 135§-140§, 147§ 171§-173§ MRA 62§, 63§ MRL 143§	<ul style="list-style-type: none"> Vaadittavasta lupamuodosta ja mahdollisista erityisluvista sekä tiedottamisesta naapureille tai naapureiden suostumuksen hankkimisesta. Lupahakemuksen käsittelyvaiheista, aikataulusta ja myönnetyn rakennusluvan voimassaolosta: rakennustyöt on aloitettava 3 vuoden aikana ja loppuunsaatettava 5 vuoden aikana, muissa toimenpiteissä 3 vuotta sekä mahdollisesta jatkajan hakemisesta. 	
Hallintolaki 22§	<p>Kerrotaan rakennuslupahakemuksesta, jota ei käsitellä päätökseen asti, jos asiakirjat ovat puutteelliset asian ratkaisemiseksi.</p> <p>Yhteydet muihin viranomaisiin, laitoksiin ja palvelujen tuottajiin</p> <ul style="list-style-type: none"> Neuvotaan rakentaja asiassaan muun viranomaisen tai laitoksen puoleen; kunnan kaavoitus-, mittaus-, ympäristötoimi, kunnan tai yksityinen vesi- ja sähkölaitos, valtion maanmittaustoimisto, ympäristökeskus, muut yksityiset palvelujen tuottajat jne. 	<i>Puutteellisten asiakirjojen toimittamisvastuu on hakijalla!</i>
		<i>Kunnan elinvoima tarvitsee paikallisia rakennusalan palvelutuottajia!</i>

Taulukko 4 / Rakennuslupa - Vastaanottaminen ja päätöksen valmistelu

25.4.2007		
Tavoite: Virheetön päätös ja luvattu käsittelyaika.		
Säännös	Toimintoja	Huom.
<p>MRL 130§, 131§ 125§-129§, 147§ MRA 62§, 63§, 67§</p> <p>MRL 116§ MRA 49§ RAKMK A2</p> <p>MRL 147§</p> <p>MRL 130§, 120§ MRA 48§-50§ MRL 171§-174§ MRL 147§ PeL MRL 117§-118§, 132§ MRA 51§-52§</p> <p>MRL 119§, 122§ MRA 70§-71§ RAKMK A1 RAKMK A2</p> <p>MRL 134§</p> <p>MRL 141§ MRL 150§</p> <p>MRL142§</p> <p>MRL 145§</p> <p>Hallintolaki 22§</p>	<p>Hakemuksen vastaanottaminen</p> <ul style="list-style-type: none"> Päätetään lupamuodosta: rakennus-, toimenpide- ja purkamislupa/purkamisilmoitus, maisematyöluupa. Asiakirjojen alustava tarkistaminen; valtakirja hakijalta, hakija/allekirjoitus, ote kauppa- ja yhdistysrekisteristä, ote yhtiökokouksen pöytäkirjasta, ote asunto-osakeyhtiön hallituksen pöytäkirjasta, osaomistajien suostumukset, kiinteistörekisteriote, lainhuutotodistus, kauppakirja, vuokrasopimus, lohkomiskirja, pääpiirustukset, piirustusten arkistointikelpoisuus, suunnittelijan allekirjoitukset, selvitys naapurien kuulemisesta ja naapureille tiedottamisesta. Rakennuspaikkatiedot, virallinen karttajäljennös, tonttikartta, ote kaavakartasta, ote kaavamääräyksistä, määräalan selvitys, selvitys perustamisolosuhteista, ennakkoluvat ja lausunnot, pääsuunnittelijan sitoumus ja työnjohtajahakemus sekä suunnitelma jäteveden käsittelystä haja-asutusalueilla. Rh-tietojen käsitteleminen ja tallentaminen tietojärjestelmään sekä virhelistoilla olevien tietojen korjaaminen. <p>Hakemuksen käsittely, tarkastaminen, täydennyspyynnöt ja lausunnot</p> <ul style="list-style-type: none"> Poikkeamispäätös, suunnittelutarveratkaisu, rakennustekniset ratkaisut, energiatodistus (2008), Rh-lomakkeet ja VSS-ilmoitus, naapuritiedottaminen Hakemuksen kirjaus koneelle (rakennuspaikka, hakija, toimenpide). Pääpiirustusten oikeellisuus, suunnittelijan pätevyys ja allekirjoitukset, hankkeen sopivuus ympäristöön, oikeellisuus, tarkoituksenmukaisuus, havaitut puutteet, arvioidaan katselmustarve rakennuspaikalla, hankitaan tarvittavat lausunnot rakennusvalvonnan toimikunnilta ja muilta tarvittaessa viranomaisilta. <p>Hakemuksen jatkokäsittely, päätösesitys, kirjaus tietojärjestelmään ja huolehtimisvelvollisuuden määrääminen sekä lupapäätöksen tekeminen</p> <ul style="list-style-type: none"> Työnjohtajan (-jien) hyväksymisvelvollisuus, kts. taulukko 2 / kohta 1 Erytysuunnitelmien laatimisvelvollisuus, kts. taulukko 2 / kohta 2 Rakentajan tarkastusvelvollisuus hänen asiantuntijoidensa toimesta (asiantuntijat nimetään lupapäätöksessä: esim. vastaava työnjohtaja, rakennesuunnittelija jne.), kts. taulukko 2 / kohta 3 Rakentajan muu huolehtimisvelvollisuus, kts. taulukko 2 / kohta 3 Viranomaiskatselmukset, kts. taulukko 2 / kohta 4 Tarvittaessa sokkelin korkeus merkitään piirustuksiin kaava-alueilla ohjeellisesti. Rh-lomakkeiden tarkistaminen (rakennuspaikka-, omistaja- ja rakennustiedot) Päätösehdotuksen tulostaminen tietojärjestelmästä ja tarkistaminen. Päätöksenteko, myöntäminen / hylkääminen (Hylkäävä päätös perustellaan huolella). Asiakirjojen leimaus ja allekirjoitus Päätöksen julkipano ja valitusajan valvomien <p>Lupa-asiakirjojen leimaus, luvan laskutus, postitus ja Rh-tietojen ylläpito</p> <ul style="list-style-type: none"> Piirustusten leimaaminen Laskutus Asiakirjojen luovutus/postitus asiakkaalle ja neuvominen RH-tietojen kirjaus, lupatietojen siirto Vrk:lle ja asiakirjojen arkistointi <p>Hakemusasiakirjan täydentäminen</p> <ul style="list-style-type: none"> Tarvittaessa hakijaa kehoitetaan määräajassa täydentämään asiakirjaa, jos asiakirjat ovat puutteellisia asian ratkaisemiseksi. Lupahakemuksen hallinnollinen käsittely voidaan keskeyttää puuttuvien asiakirjojen vuoksi. 	<p><i>Asemakaava, Yleiskaava, Rantojen osayleiskaava</i></p> <p><i>Väryitys- ja istutus-suunnitelma viimeistelee viihtyisyyden.</i></p> <p><i>Kunnassa julkisivukatselmus porukalla tuo jatkuvuutta; tekninen toimikunta lisää turvallisuutta.</i></p> <p><i>Katusuunnitelma</i></p>

Taulukko 5 / Työnjohtajat

25.4.2007		
Tavoite: Asiakas saa tietoa tarvittavista työnjohtajista, työnjohtajien tehtävistä, vastuista ja hyväksymismenettelyistä. Vastaava työnjohtaja tulisi edellyttää nimettäväksi jo rakennuslupaa haettaessa.		
Säännös	Toimintoja	Huom.
<p>MRL 122§ MRA 70§, 71§, 73§</p> <p>RAKMK A1, Luku 4</p> <p>RAKMK A1 Luku 4, Kohta 4.1.6</p>	<p>Rakentajan neuvonta työnjohtajasta</p> <ul style="list-style-type: none"> Rakentajalle (rakennuslupan hakijalle) kerrotaan vastaavasta työnjohtajasta ja muista työnjohtajista yleisesti. Rakentajalle kerrotaan, että lupapäätöksessä hänelle tullaan asettamaan useita tarkastusvelvollisuuksia, joiden toteutumisesta huolehtii hänen palkkaamansa vastaava työnjohtaja. Rakentajalle kerrotaan, että jo lupavaiheessa on järkevää palkata ja määrittää vastaavan työnjohtajan tehtävät ja työmäärä (=yksityisoikeudellinen sopimus). Jokaisessa rakennustyössä tulee olla vastaava työnjohtaja. Vastaavalta työnjohtajalta edellytetään määrättyä koulutusta ja kokemusta sekä riittävät tiedot säännöksistä, määräyksistä ja viranomaisohjeista. Rakennustyötä ei saa aloittaa ilman hyväksyttyä vastaavaa työnjohtajaa. Hyväksymismenettely ei aiheuta lisäkustannuksia. Vaaditaan myös muiden erityisalojen työnjohtajia. <p>Neuvonta hakemuksen tekemisestä ja työnjohtajan velvoitteista</p> <ul style="list-style-type: none"> Hakemus tehdään lomakkeelle ja hakemuksen allekirjoittaa myös vastaava työnjohtaja. Hakemukseen liitetään dokumentit hakijan pätevydestä, koulu- ja työtodistuksista. Hakemuksessa edellytetään selvitystä tai sopimusta vastaavan työnjohtajan tehtävistä hankkeessa ja siihen käytettävästä ajasta. Puutteellisesti täytetty hakemus voidaan palauttaa hakijalle. Annetaan tietoa hakemuksen käsittelyajasta, päätöksestä tiedottamisesta ja valitusmahdollisuudesta. Neuvontaa työnjohtajan tehtävistä ja velvoitteista rakennuttajaa kohtaa, velvoitteista rakennusvalvonnan suhteen ja hyväksymispäätöksen peruuttamismenettelystä. <p>Hakemuksen vastaanotto, asiakirjojen tarkistus ja päätöksen valmistelu</p> <ul style="list-style-type: none"> Hakemuksen saapumispäivän, jättäjän ja rakennuslupan numeron kirjaaminen. Sisällön oikeellisuuden ja allekirjoitusten tarkistus. Koulutus- ja ammattitodistusten olemassaolon tarkistaminen. Hakemus-, todistus- tms. asiakirjapuuotteita havaittaessa hakijaa pyydetään toimittamaan ne määräajassa. <p>Työnjohtajahakemuksen tarkistus</p> <ul style="list-style-type: none"> Onko kyseinen työnjohtaja toiminut aikaisemmin moitteitta samanlaisissa tehtävissä? Työnjohtajalta vaaditun koulutuksen ja kokemuksen tarkistaminen. Työnjohtajan päätoimisuuden ja samanaikaisten tehtävien määrän tarkistaminen. Arvioidaan tarve neuvotella rakentajan kanssa työnjohtajan vaihtamiseksi. <p>Päätöksen tekeminen</p> <ul style="list-style-type: none"> Hyväksyminen, mikäli täyttää vaatimukset Arvioidaan hyväksyminen vain tähän kohteeseen Hakemuksen hylkääminen ja päätöksen perustelu Päätöksen tiedoksianto ja toimittaminen hakijalle 	<p><i>Koulutus- ja ammattitodistukset ovat asian ratkaisemiseksi tarpeellisia asiakirjoja.</i></p>
<p>Hallintolaki 22§</p>		

Taulukko 6 / Aloituskokous ja aloittamisilmoitus

25.4.2007 Tavoite: Rakentajan huolehtimisvelvollisuuden selvittäminen ja rakennustarkastajan viranomaisroolin täsmentäminen.		
Säännös	Toimintoja	Huom.
<p>MRL 121§ MRA 74§, 77§ RAKMK A1</p>	<p>Kokouksen toteutuminen</p> <p>Varmistetaan etukäteen, että rakennushankkeeseen ryhtyvä sopii paikalle saapuvaksi itsensä tai edustajansa ja ainakin pääsuunnittelijan ja vastaavan työnjohtajan.</p> <p>Kokouksen järjestäytyminen Rakennusluvassa rakentajalle määrättyjen velvoitteiden selvittäminen ja merkitseminen pöytäkirjaan</p> <ul style="list-style-type: none"> Todetaan rakennusluvan lainvoimaisuus Rakennesuunnitelmat, kvv-suunnitelmat, iv-suunnitelmat, salaoja- ja pintavesi-suunnitelmat, pohjatutkimus, pääsuunnittelija, vastaava työnjohtaja, kvv-työnjohtaja, iv-työnjohtaja, rakennuspaikan ja korkeusaseman katselmus (VIR), loppukatselmus (VIR), pohja- ja raudoitustarkastus (RR), rakennetarkastus (RR), hormitarkastus (RR), kvv-tarkastus (RR) jne. Erytysuunnitelmien valmius tällä hetkellä ja jatkossa Työmaan tarkastusasiakirja ja sen käytön opastus Viranomaiskatselmusten tilaukset 	<p>Kts. RakMkA1 kohta 6.3.2</p>
<p>MRL 150§ MRA 74§, 66§, 50§ 48§, 49§ RAKMK A1 RAKMK A2</p>	<p>Muiden huolehtimisvelvoitteiden täsmentäminen ja määrääminen</p> <ul style="list-style-type: none"> Täsmennetään ja määrätään työvaihetarkastukset ja vastuuhenkilöt, kosteudenhallinta, materiaalien ja rakennustyön kelpoisuusselvitykset, rakennuksen käyttö- ja huolto-ohje yms. Muu rakennushankkeen laadun varmistamiseksi tarvittavien selvitysten (laadunvarmistus selvitys) tarve, määrääminen ja merkitseminen pöytäkirjaan. <p>Rakennushankkeen vastuuhenkilöiden selvittäminen ja merkitseminen pöytäkirjaan</p> <ul style="list-style-type: none"> Rakennushankkeeseen ryhtyvä, pääsuunnittelija, vastaava työnjohtaja, kvv-työnjohtaja, iv-työnjohtaja, rakennussuunnittelija, rakennesuunnittelija, lvi-suunnittelija, sähkösuunnittelija, työvaiheiden tarkastajat, muut. Pätevyystodistusten pyytäminen ja selvittäminen niiltä, joilta niitä ei ole todettu sekä merkitseminen pöytäkirjaan. <p>Rakennustarkastajan viranomaisroolin ja katselmuskäyntien neuvonta</p> <ul style="list-style-type: none"> Todetaan, että rakennustarkastaja tulee katselmuksiin viranomaisroolissa. Todetaan, että viranomainen tekee katselmuksissa huolehtimisvelvollisuuden toteutumisesta hyväksyntöjä, huomautuksia ja korjausmääräyksiä. Todetaan, missä työvaiheissa viranomainen tulee katselmuksiin ja miten katselmusten välillä rakentajan huolehtimisvelvollisuuden odotetaan toteutuvan, jotta rakentaja voi ehkäistä pysyviä huomautuksia. <p>Aloittamisilmoituksen käsittely</p> <ul style="list-style-type: none"> Vastaanotetaan aloittamisilmoitus puhelimitse tai aloituskokouksen yhteydessä. Tarkistetaan vastaavan työnjohtajan hyväksyminen. Tallennetaan rakennustyön aloituspäivämäärän tietojärjestelmään ja asiakkaan työmaapäiväkirjaan. Selostetaan vaadittujen erityissuunnitelmien toimittaminen viranomaiselle ja rakennustyömaalle. Suunnitelmat on toimitettava ennen kyseisen työvaiheen aloittamista. Suunnitelmat toimitetaan viranomaiselle arkistoitavaksi ja viranomainen tarkistaa, että pyydetty suunnitelma on toimitettu. Viranomainen ei tarkista suunnitelmia, jokainen suunnittelija vastaa tekemiensä suunnitelmien oikeellisuudesta ja lakien sekä asetusten mukaisuudesta omalla allekirjoituksellaan. Työnjohtajat vastaavat, että työ tehdään suunnitelmien mukaisesti. 	<p>VIR = viranomainen RR= rakennushankkeeseen ryhtyvä</p>
<p>MRL 149§, 150§</p>	<p>MRL 149§, 150§</p>	
<p>MRA 72§ RAKMK A1</p>	<p>MRA 72§ RAKMK A1</p>	

Taulukko 7 / Viranomaiskatselmus rakennustyömaalla

25.4.2007 Tavoite: Viranomaiskatselmuksen suorittaminen ja rakennusluvassa sekä aloituskokouksessa määrätyn huolehtimisvelvollisuuden toteutuminen.		
Säännös	Toimintoja	Huom.
<p>MRL 150§ MRA 75§, 76§</p>	<p>Katselmuspöytäkirjan vastaanotto ja katselmuksen valmistelu</p> <ul style="list-style-type: none"> Varmistetaan, että katselmuspöytäkirjan tekee kohteen vastaava työnjohtaja ja että hän on tarkastanut kohteen ennen kyseisen viranomaiskatselmuksen alkua ja että hän on itse paikalla katselmuksella ja että yksittäiseen rakennustyövaiheeseen tarvittavan neuvonnan rakentajalle antaa hänen oma vastaava työnjohtajansa. Todetaan, onko pyydetyt asiakirjat toimitettu. Jos ei, todetaan puute vastaavalle työnjohtajalle. Todetaan rakennushankkeen tilanne tietojärjestelmästä, tulostetaan mukaan tarvittavat asiakirjat ja katselmukselle. 	<p><i>Rakennustarkastaja menee rakennustyömaalle viranomaisroolissa ja suorittamaan viranomaiskatselmuksia.</i></p>
<p>RakMK A1 Luku 9</p>	<p>Katselmus</p> <ul style="list-style-type: none"> Katselmuksessa todetaan, ovatko tiettyyn rakennusvaiheeseen kuuluvat toimenpiteet ja tarkastukset sekä tarvittavat selvitykset tehty: <ul style="list-style-type: none"> tarkastus- ja valvontamenettelyjen noudattaminen rakennustyön suoritukseen ja työstä aiheutuvien haittojen välttämiseen liittyvien velvoitteiden täyttyminen rakennustyön tarkastusasiakirjan pitäminen niin, että sen merkinnät vastaavat kutakin rakennustyövaihetta työn tarkastamisessa ja rakennustuotteiden kelvollisuuden toteutamisessa. Todetaan kohteen muiden ehtojen, erityissuunnitelmien toteutuminen ja aikaisemmin havaittujen puutteiden johdosta edellytettävien toimien toteutuminen. Jos katselmus on antanut aiheutta huomautukseen, tulee kirjallisesti määrätä tarvittavista toimenpiteistä ja määräajasta epäkohdan tai virheen poistamiseksi tai korjaamiseksi. 	<p><i>Katselmuksessa on tarkoitus todeta, ovatko tiettyyn rakennusvaiheeseen kuuluvat toimenpiteet ja tarkastukset sekä tarvittavat selvitykset tehty ja onko havaittujen epäkohtien tai puutteiden johdosta edellytetyt toimenpiteet suoritettu.</i></p>
<p>MRL 153 § RakMK A1 Luku 10</p>	<p>Loppukatselmus</p> <ul style="list-style-type: none"> Verrataan hankkeen huolehtimisvelvoitteen toteutumista rakennuslupapäätökseen ja aloituskokouksen pöytäkirjaan. Viranomaiskatselmuksien toteutuminen Tarkastusasiakirjan ja työvaihetarkastusten huolehtimisvelvollisuuden toteutuminen Sähkölaitteiden käyttöönottotarkastuspöytäkirja Ilmanvaihdon säädön mittauspöytäkirja Öljylämmityslaitteiston tarkastuspöytäkirja Aikaisemmin havaittujen epäkohtien ja puutteiden johdosta edellytettävien toimenpiteiden toteutuminen Paloturvallisuus Käyttöturvallisuus ja -terveellisyys Esteettömyys Ulkopuoliset töiden valmius, turvallisuus ja luvanmukaisuus. Rakennuksen käyttö- ja huolto-ohjeen toteutuminen. Kirjoitetaan katselmuksesta todistukseksi katselmukselle pöytäkirja, jossa merkinnät hyväksynnöistä ja huomautuksista sekä määrätään tarvittavista toimenpiteistä ja määräajasta epäkohdan tai virheen poistamiseksi ja korjaamiseksi. Katselmukselle pöytäkirjasta annetaan rakentajalle oma kappale. <p>Loppukatselmus merkitään rakennusvalvonnan tietojärjestelmään.</p>	<p><i>Tärkeä mm. kunnan mahdollisten vastuuriskien välttämiseksi</i></p>