

Hallituksen esitys eduskunnalle laeiksi maankäyttö- ja rakennuslain ja asuntokauppalain 7 luvun 7 §:n muuttamisesta

ESITYKSEN PÄÄASIALLINEN SISÄLTÖ

Esityksessä ehdotetaan muutettavaksi maankäyttö- ja rakennuslakia ja asuntokauppalakia.

Rakennushankkeeseen ryhtyvän velvollisuuksia, rakennuksen suunnittelua ja suunnittelijoita, rakennustyönjohtoa, rakennuslupahakemusta ja rakentamisen viranomaisvalvontaa koskeva sääntely ei nykyisin täytä perustuslain säädöstasoa ja asetuksenantovaltuutta koskevia vaatimuksia. Esityksen tarkoituksena on koota eri säädöstasoilla oleva sääntely maankäyttö- ja rakennuslakiin siten, että laissa olisivat perustuslaissa edellytetyt perussäännökset yksilön oikeuksista ja velvollisuuksista sekä täsmälliset ja tarkkarajaiset asetuksenantovaltuudet. Tarkoituksena on myös selkeyttää hajanaista sääntelyä ja siten edistää säännösten yhtenäistä soveltamista.

Sisällöllisesti rakennushankkeeseen ryhtyvän velvollisuuksia, rakennuksen suunnittelua ja suunnittelijoita, rakennustyönjohtoa, rakennuslupahakemusta ja rakentamisen viranomaisvalvontaa koskeva sääntely säilyisi pääosin ennallaan lukuun ottamatta eräitä korjausrakentamisen erityispiirteitä painottavia tarkennuksia ja lisäyksiä sekä rakennustyönjohtoa edellyttävien rakennustöiden täsmennystä.

Asuntokauppalain viittaus Suomen rakentamismääräyskokoelmaan ehdotetaan muutettavaksi viittaukseksi maankäyttö- ja rakennuslakiin.

Lait on tarkoitettu tulemaan voimaan 1 päivänä tammikuuta 2014.

SISÄLLYS

ESITYKSEN PÄÄASIALLINEN SISÄLTÖ.....	1
SISÄLLYS.....	2
YLEISPERUSTELUT.....	4
1 JOHDANTO.....	4
2 NYKYTILA.....	4
2.1 Lainsäädäntö ja käytäntö.....	4
2.1.1 Yleistä rakentamista koskevan sääntelyn kokonaisuudesta.....	4
2.1.2 Rakennushankkeeseen ryhtyvän velvollisuuksia, rakennuksen suunnittelua ja suunnittelijoita, rakennustyönjohtoa, rakennuslupahakemusta ja rakentamisen viranomaisvalvontaa koskeva sääntely.....	5
Rakennushankkeeseen ryhtyvän huolehtimisvelvollisuus.....	5
Rakennuksen suunnittelu ja suunnittelijat.....	6
Rakennustyönjohto.....	7
Rakennuslupahakemukseen liitettävät suunnitelmat ja selvitykset.....	9
Rakennustyön viranomaisvalvonta.....	9
2.1.3 Asuntokauppalaki.....	13
2.2 Nykytilan arviointi.....	13
Maankäyttö- ja rakennuslaki.....	13
Asuntokauppalaki.....	14
3 ESITYKSEN TAVOITTEET JA KESKEISET EHDOTUKSET.....	14
4 ESITYKSEN VAIKUTUKSET.....	15
4.1 Taloudelliset vaikutukset.....	15
Vaikutukset kotitalouksien asemaan.....	15
Yritystaloudelliset vaikutukset.....	15
Julkistaloudelliset vaikutukset.....	15
Kansantaloudelliset vaikutukset.....	15
4.2 Vaikutukset viranomaisten toimintaan.....	15
4.3 Ympäristövaikutukset.....	16
4.4 Muut yhteiskunnalliset vaikutukset.....	16
5 ASIAN VALMISTELU.....	16
5.1 Valmisteluvaiheet ja -aineisto.....	16
5.2 Lausunnot ja niiden huomioon ottaminen.....	16
Yleisiä huomioita.....	17
Yleistä jatkovalmistelusta.....	17
Suunnittelijoiden kelpoisuussääntely.....	18
Selvityksen laatijan pätevyys.....	18
YKSITYISKOHTAISET PERUSTELUT.....	19
1 MAANKÄYTTÖ- JA RAKENNUSLAKI.....	19
2 ASUNTOKAUPPALAKI.....	45
3 TARKEMMAT SÄÄNNÖKSET JA MÄÄRÄYKSET.....	45
4 VOIMAANTULO JA SIIRTYMÄSÄÄNNÖKSET.....	46
5 SUHDE PERUSTUSLAKIIN JA SÄÄTÄMISJÄRJESTYS.....	46
Perustuslain 80 §:stä johtuvat vaatimukset.....	46
Ehdotettuihin säännöksiin liittyvät perusoikeudet.....	46
Yhdenvertaisuus.....	46
Yksityiselämän suoja.....	46
Vastuu ympäristöstä.....	47

Omaisuuksensuoja	48
Työ- ja elinkeinovapaus	48
Oikeusturva	49
LAKIEHDOTUKSET	50
Laki maankäyttö- ja rakennuslain muuttamisesta	50
Laki asuntokauppalain 7 luvun 7 §:n muuttamisesta.....	61
LIITE	62
RINNAKKAISTEKSTIT	62
Laki maankäyttö- ja rakennuslain muuttamisesta	62
Laki asuntokauppalain 7 luvun 7 §:n muuttamisesta.....	84

YLEISPERUSTELUT

1 Johdanto

Rakentamista säännellään 1 päivänä tammikuuta 2000 voimaan tulleessa maankäyttö- ja rakennuslaissa (132/1999) sekä sen nojalla valtioneuvoston asetuksena annetussa maankäyttö- ja rakennusasetuksessa (895/1999) ja ympäristöministeriön asetuksina annetuissa rakentamismääräyksissä (Suomen rakentamismääräyskokoelma, *rakentamismääräyskokoelma*). Nykyinen sääntely ei täytä Suomen perustuslain (731/1999) 80 §:n säädöstasoa ja asetuksenantovaltuutta koskevia vaatimuksia, koska maankäyttö- ja rakennuslaki on säädetty ennen perustuslain voimaantuloa. Maankäyttö- ja rakennuslain säännökset eivät muodosta riittävää perustaa maankäyttö- ja rakennusasetuksessa ja rakentamismääräyskokoelmassa oleville säännöksille, ja asetuksenantovaltuudet ovat puutteellisia tai puuttuvat kokonaan. Maankäyttö- ja rakennusasetuksessa ja rakentamismääräyskokoelmassa on myös runsaasti säännöksiä, jotka kuuluvat sisältönsä vuoksi lain tasolle.

Esityksen tarkoituksena on saattaa maankäyttö- ja rakennuslain rakennushankkeeseen ryhtyvän velvollisuuksia, rakennuksen suunnittelua ja suunnittelijoita, rakennustyönjohtoa, rakennuslupahakemusta ja rakentamisen viranomaisvalvontaa koskeva sääntely perustuslain 80 §:n säädöstasoa ja asetuksenantovaltuutta koskevien vaatimusten mukaiseksi. Lakiin koottaisiin säännökset yksilön oikeuksien ja velvollisuuksien perusteista sekä tarkkarajaiset ja täsmälliset asetuksenantovaltuudet.

Maankäyttö- ja rakennuslakiin siirrettäisiin tarvittavat säännökset maankäyttö- ja rakennusasetuksesta sekä rakennuksen suunnittelijoista ja suunnitelmista annetusta ympäristöministeriön asetuksista (Suomen rakentamismääräyskokoelma A2, 2002) ja rakentamisen valvonnasta ja teknisestä tarkastuksesta annetusta ympäristöministeriön asetuksista (Suomen rakentamismääräyskokoelma, A1, 2006). Lakiin sisällytettäisiin myös ym-

päristöministeriön asetuksina annetuissa ohjeissa betonirakenteista (Suomen rakentamismääräyskokoelma B4, 2005), ohjeissa teräsohutelvyrakenteista (Suomen rakentamismääräyskokoelma B6, 1989) ja ohjeissa teräsrakenteista (Suomen rakentamismääräyskokoelma B7, 1996) olevat näiden erityisalojen suunnittelijoita ja työnjohtajia koskevat vaativuusluokittaiset kelpoisuusvaatimukset.

Esityksen tarkoituksena on myös selkeyttää rakennushankkeeseen ryhtyvän velvollisuuksia, rakennuksen suunnittelua ja suunnittelijoita, rakennustyönjohtoa, rakennuslupahakemusta ja rakentamisen viranomaisvalvontaa koskevaa hajanaista sääntelyä ja siten edistää säännösten yhtenäistä soveltamista. Sisällöllisesti sääntely säilyisi pääosin ennallaan lukuun ottamatta eräitä korjausrakentamisen erityispiirteitä painottavia tarkennuksia ja lisäyksiä sekä rakennustyönjohtoa edellyttävien rakennustöiden täsmennystä.

2 Nykytila

2.1 Lainsäädäntö ja käytäntö

2.1.1 Yleistä rakentamista koskevan sääntelyn kokonaisuudesta

Rakentamisen sääntelyn kokonaisuus muodostuu maankäyttö- ja rakennuslaista sekä sen nojalla annetuista maankäyttö- ja rakennusasetuksesta ja rakentamismääräyskokoelmasta. Maankäyttö- ja rakennuslain rakentamista koskevat säännökset ovat yleispiirteisiä ja joustavia, ja suurin osa rakentamista koskevista säännöksistä on annettu maankäyttö- ja rakennusasetuksessa ja rakentamismääräyskokoelmassa.

Rakentamismääräyskokoelmalla on sen käytännöllisyyden vuoksi vakiintunut asema rakennusalalla. Se sisältää asiakokonaisuuksittain rakentamisen terveellisyyttä, turvallisuutta, energiatehokkuutta, käyttöturvallisuutta, esteettömyyttä, ääneneristävyyttä sekä vesi-, viemäri- ja lämmityslaitteistoja koske-

vat olennaiset tekniset vaatimukset sekä niihin liittyvät ohjeet ja selostukset. Rakentamismääräyskokoelma sisältää myös rakennushankkeeseen ryhtyvän velvollisuuksia, rakennuksen suunnittelua ja suunnittelijoita, rakennustyönjohtoa, rakennuslupahakemusta sekä rakentamisen viranomaisvalvontaa koskevat määräykset sekä niihin liittyvät ohjeet ja selostukset. Määräysten, ohjeiden ja selostusten lisäksi rakentamismääräyskokoelmaan on koottu myös kulloinkin kyseessä olevaa asiaa koskevat maankäyttö- ja rakennuslain sekä maankäyttö- ja rakennusasetuksen säännökset.

2.1.2 Rakennushankkeeseen ryhtyvän velvollisuuksia, rakennuksen suunnittelua ja suunnittelijoita, rakennustyönjohtoa, rakennuslupahakemusta ja rakentamisen viranomaisvalvontaa koskeva sääntely

Rakennushankkeeseen ryhtyvän velvollisuuksia, rakentamisen suunnittelua ja suunnittelijoita, rakennustyönjohtoa, rakennuslupahakemusta ja rakentamisen viranomaisvalvontaa koskevat säännökset sisältyvät maankäyttö- ja rakennuslain 17 lukuun (rakentamisen yleiset edellytykset), 19 lukuun (lupamenettely ja lupaharkinta) ja 20 lukuun (rakennustyön suoritus). Rakennushankkeeseen ryhtyvän huolehtimisvelvollisuudesta säädetään 119 §:ssä, rakennuksen suunnittelusta ja suunnittelijoista 120 §:ssä, aloituskokouksesta 121 §:ssä, rakennustyönjohdosta 122 §:ssä, suunnittelu- ja työnjohdotehtävien vaativuudesta sekä suunnittelijoiden ja työnjohtajien kelpoisuuksista 123 §:ssä, rakennuslupahakemuksesta 131 §:ssä, rakennuslupahakemuksen käsittelystä 134 §:ssä, rakennustyön suorituksesta ja valvonnasta 149 §:ssä, viranomaistarkastuksista 150 §:ssä, rakennuttajavalvonnasta ja muusta yksityisestä tarkastuksesta 151 §:ssä ja rakennuksen käyttöönotosta 153 §:ssä.

Maankäyttö- ja rakennuslain säännösten lisäksi rakennushankkeeseen ryhtyvän velvollisuuksia, rakentamisen suunnittelua ja suunnittelijoita, rakennustyönjohtoa, rakennuslupahakemusta ja rakentamisen viranomaisvalvontaa koskevia säännöksiä on runsaasti maankäyttö- ja rakennusasetuksessa, rakennuksen suunnittelijoista ja suunnitelmista an-

netussa ympäristöministeriön asetuksessa ja rakentamisen valvonnasta ja teknisestä tarkastuksesta annetussa ympäristöministeriön asetuksessa.

Maankäyttö- ja rakennusasetuksen 48 §:ssä säädetään suunnittelijan kelpoisuusvaatimuksesta, 49 §:ssä rakennussuunnittelusta, 70 §:ssä vastaavan työnjohtajan kelpoisuusvaatimuksesta, 71 §:ssä erityisalan työnjohdosta, 72 §:ssä rakennustyön aloittamisesta, 73 §:ssä rakennustyön johdosta, 74 §:ssä aloituskokouksesta, 75 §:ssä rakennuksen paikan merkitsemisestä, 76 §:ssä katselmuksista ja tarkastuksista, 77 §:ssä rakennustyön tarkastusasiakirjasta, 78 §:ssä rakennuttajavalvonnasta ja 79 §:ssä suunnitelmasta poikkeamisesta.

Rakennuksen suunnittelijoista ja suunnitelmista annetun ympäristöministeriön asetuksen 2 luvussa säädetään rakennushankkeeseen ryhtyvän huolehtimisvelvollisuudesta, 3 luvussa suunnittelijoiden tehtävistä, 4 luvussa suunnittelijoiden kelpoisuudesta ja 5 luvussa lupa-asiakirjoista sekä muista suunnitelmista ja selvityksistä. Rakentamisen valvonnasta ja teknisestä tarkastuksesta annetun ympäristöministeriön asetuksen 3 luvussa säädetään rakennustyön valvonnan periaatteesta, 4 luvussa vastaavasta työnjohtajasta ja erityisalan työnjohtajista, 5 luvussa rakennustyön aloittamisesta, 6 luvussa aloituskokouksesta, 7 luvussa rakennustyön tarkastusasiakirjasta, 8 luvussa laadunvarmistus selvityksestä, 9 luvussa rakennustyön aikaisista katselmuksista, 10 luvussa rakennuksen käyttöönotosta ja loppukatselmuksesta ja 11 luvussa rakennuttajavalvonnasta ja muusta yksityisestä tarkastuksesta.

Rakennushankkeeseen ryhtyvän huolehtimisvelvollisuus

Rakennushankkeeseen ryhtyvän huolehtimisvelvollisuudesta säädetään maankäyttö- ja rakennuslain 119 §:ssä, jonka mukaan rakennushankkeeseen ryhtyvän on huolehdittava siitä, että rakennus suunnitellaan ja rakennetaan rakentamista koskevien säännösten ja määräysten sekä myönnetyn luvan mukaisesti. Pykälän mukaan huolehtimisvelvollisuuden kuuluu myös, että rakennushankkeeseen ryhtyvällä on hankkeen vaatavuus huomioon

ottaen riittävät edellytykset sen toteuttamiseen sekä käytettävissään pätevä henkilöstö. Tämä ei kuitenkaan tarkoita, että rakennushankkeeseen ryhtyvän olisi täytettävä edellytykset itse. Yleensä rakennushankkeeseen ryhtyvä hankkii sopimusjärjestelyin riittävän asiantuntemuksen ja ammattitaidon rakennushankkeen läpiviemiseksi.

Rakennushankkeeseen ryhtyvän huolehtimisvelvollisuudesta on säännöksiä myös rakennuksen suunnitelmista ja suunnittelijoista annetun ympäristöministeriön asetuksen 2 luvussa ja rakentamisen valvonnasta ja teknisestä tarkastuksesta annetun ympäristöministeriön asetuksen 3 luvussa. Maankäyttö- ja rakennuslain 119 §:ssä ei ole asiaa koskevaa asetuksenantovaltuutta.

Rakennuksen suunnittelu ja suunnittelijat

Maankäyttö- ja rakennuslain 120 §:n 1 momentin mukaan rakentamista koskeva suunnitelma on laadittava siten, että se täyttää maankäyttö- ja rakennuslain ja sen nojalla annettujen säännösten ja määräysten sekä hyvän rakennustavan vaatimukset.

Rakennuksen suunnittelijoista säädetään maankäyttö- ja rakennuslain 120 §:n 2 ja 3 momentissa. Rakennuksen suunnittelussa on oltava suunnittelun kokonaisuudesta ja laadusta vastaava pätevä henkilö eli pääsuunnittelija. Pääsuunnittelija huolehtii, että rakennussuunnitelma ja erityissuunnitelmat muodostavat kokonaisuuden, joka täyttää rakentamiselle asetetut vaatimukset. Kustakin erityissuunnitelmasta vastaava henkilö huolehtii, että erityissuunnitelma täyttää sille asetetut vaatimukset. Jos erityissuunnitelman on laatinut useampi suunnittelija, näistä yksi on nimettävä tämän erikoisalnan kokonaisuudesta vastaavaksi suunnittelijaksi.

Pääsuunnittelija on rakennushankkeessa keskeinen toimija, ja hänen vastuullaan olevat suunnittelun kokonaisuuden hallintaan liittyvät kysymykset ovat olennaisia rakentamisen laadun turvaamisen kannalta. Kokonaisuudesta vastaaminen ei kuitenkaan tarkoita, että pääsuunnittelija vastaisi jokaisen yksittäisen suunnitelman sisällöstä, vaan suunnitelman laatinut henkilö vastaa aina siitä, että suunnitelma täyttää sille asetetut vaatimukset. Jos pääsuunnittelija toimii samalla

rakennussuunnitelman tai erityissuunnitelman laatijana, hän luonnollisesti vastaa myös laatimansa suunnitelman sisällöstä. Yleistä on, että pääsuunnittelija toimii samalla myös rakennussuunnitelman laatijana.

Maankäyttö- ja rakennuslain 120 §:ssä ei ole asetuksenantovaltuutta. Pääsuunnittelijan ja muiden suunnittelijoiden tehtävistä säädetään kuitenkin yksityiskohtaisesti rakennuksen suunnittelijoista ja suunnitelmista annetun ympäristöministeriön asetuksen 3 luvussa.

Maankäyttö- ja rakennuslain 123 §:n 1 momentin mukaan rakennus- ja erityissuunnitelman laatijalla on oltava rakennushankkeen laadun ja tehtävän vaativuuden edellyttämä koulutus ja kokemus. Pykälän 2 momentin mukaan suunnittelussa tarvittavaa kelpoisuutta arvioidaan rakennuksen ja tilojen käyttötarkoituksen, kuormitusten ja palokuormien, suunnittelu-, laskenta- ja mitoitusmenetelmien, ympäristövaatimusten sekä suunnitteluratkaisun tavanomaisesta poikkeamisen perusteella. Pykälän 3 momentin mukaan rakennuksen suunnittelutehtävät voidaan jakaa vaativuusluokkiin tarvittavan vähimmäiskelpoisuuden määrittämiseksi. Vähimmäiskelpoisuudesta säädetään asetuksella ja tarkemmat määräykset ja ohjeet annetaan Suomen rakentamismääräyskokoelmassa.

Suunnittelijoiden vähimmäiskelpoisuudesta säädetään maankäyttö- ja rakennusasetuksen 48 §:ssä. Rakennussuunnitelman ja erityissuunnitelman laatijalla on oltava asianomaiseen suunnittelutehtävään soveltuva rakennusalan korkeakoulututkinto taikka aikaisempi rakennusalan ammatillisen korkeasteen tai sitä vastaava tutkinto sekä riittävä kokemus kyseisen suunnittelualan tehtävistä. Pienehkön tai teknisiltä ominaisuuksiltaan tavanomaisen rakennuksen tai teknisen järjestelmän suunnittelijana voi hankkimaansa kokemusta vastaavasti toimia myös henkilö, joka on suorittanut talonrakennuksen tai asianomaisen erityisalan opintosuunnalla tekniikan tai sitä vastaavan aikaisemman tutkinnon. Vaativuudeltaan vähäisenä pidettävässä suunnittelutehtävässä voi toimia myös henkilö, jolla ei ole edellä tarkoitettua tutkintoa, mutta jolla voidaan katsoa olevan rakennuskohteen tai suunnittelutehtävän laatu ja laajuus huomioon ottaen riittävä osaaminen.

Pääsuunnittelijalla ja erityisalan kokonaisuudesta vastaavalla suunnittelijalla on oltava oman suunnittelutehtävänsä edellyttämän kelpoisuuden lisäksi hyvät ammatilliset edellytykset huolehtia suunnittelun kokonaisuudesta.

Rakennuksen suunnittelijoista ja suunnitelmista annetussa ympäristöministeriön asetuksessa on lisäksi ohjeellinen taulukko rakennus-, rakenne-, ilmanvaihto- ja kiinteistön vesi- ja viemäri-laitteiston suunnittelutehtävien vaativuusluokista ja niitä koskevista pätevyysvaatimuksista. Taulukon mukaan suunnittelutehtävien vaativuusluokat ovat AA, A, B ja C. Vaativuusluokat AA (erityisvaatimus) ja A (perusvaatimus) tarkoittavat maankäyttö- ja rakennusasetuksen 48 §:n 1 momentin mukaista tehtävää, vaativuusluokka B (pienemmät tai teknisiltä ominaisuuksiltaan tavanomainen rakennus tai tekninen järjestelmä) maankäyttö- ja rakennusasetuksen 48 §:n 2 momentin mukaista tehtävää ja vaativuusluokka C (vähäinen) maankäyttö- ja rakennusasetuksen 48 §:n 3 momentin mukaista tehtävää.

Suunnittelijan ilmoittamisesta tai kelpoisuuden arvioimisesta ei ole säännöksiä maankäyttö- ja rakennuslaissa, vaan asiasta säädetään rakennuksen suunnittelijoista ja suunnitelmista annetun ympäristöministeriön asetuksen 2 ja 4 luvuissa. Suunnittelijat ilmoitetaan rakennuslupahakemuksessa. Rakennusvalvontaviranomaisen edellyttämät erityissuunnitelmien laatijat voidaan ilmoittaa myös aloituskokouksessa tai ennen erityissuunnitelman toimittamista rakennusvalvontaviranomaiselle. Useissa kunnissa on otettu käyttöön osassa rakennushankkeita suunnittelun ennakkoneuvottelu ennen rakennuslupahakemuksen jättämistä. Ennakkoneuvottelussa voidaan jo todeta hankkeen vaatimustaso ja siitä seuraavat suunnittelijoille asetettavat kelpoisuusvaatimukset.

Pääsuunnittelijaa koskevassa ilmoituksessa on tarvittaessa esitettävä hänen samanaikaisesti hoidettavinaan olevat tehtävät, joilla voi olla merkitystä pääsuunnittelijan tehtävästä suoriutumiseen. Rakennusvalvontaviranomainen toteaa suunnittelijan kelpoisuuden rakennuslupakohtaisesti ja tekee pyydettyä erillisen päätöksen suunnittelijan kelpoi-

suudesta toimia kyseessä olevassa suunnittelutehtävässä.

Asetuksen 4.1.5 säännöksessä säädetään edellä mainitun erillisen päätöksen tekemisestä, mutta siihen ei sisälly säännöksiä siitä, miten rakennusvalvontaviranomaisen on toimittava, jos suunnittelija ei täytä kelpoisuusvaatimuksia. Käytännössä rakennusvalvontaviranomainen ottaa tällöin yhteyttä rakennushankkeeseen ryhtyvään suunnittelijan vaihtamiseksi.

Rakennustyönjohto

Rakennustyönjohdosta säädetään maankäyttö- ja rakennuslain 122 §:ssä. Lupaa tai muuta viranomaishyväksyntää edellyttävässä rakennustyössä on oltava työn suorituksesta ja sen laadusta vastaava työnjohtaja. Vastava työnjohtaja huolehtii säännösten ja määräysten sekä myönnetyn luvan ja hyvän rakennustavan mukaisesta rakentamisesta. Rakennustyötä ei saa aloittaa tai jatkaa ellei työssä ole rakennusvalvontaviranomaisen hyväksymää vastaavaa työnjohtajaa. Hyväksyntä on peruutettava, jos siihen tehtävien laiminlyömisestä vuoksi tai muusta syystä on aiheutta.

Vastaavaa työnjohtajaa edellyttävistä rakennustöistä säädetään lisäksi rakentamisen valvonnasta ja teknisestä tarkastuksesta annetun ympäristöministeriön asetuksen 4 luvussa, vaikka maankäyttö- ja rakennuslain 122 §:ssä ei ole asiaa koskevaa asetuksenantovaltuutta. Vastaavaa työnjohtajaa edellyttäviä rakennustöitä ovat rakennushankkeeseen liittyvä kaivaminen, täyttäminen, louhiminen, paalutustyö sekä rakennuksen purkaminen. Vastaavaa työnjohtajaa ei tarvita vähäisen rakennelman, laitoksen tai rakennuksen rakentamiseen. Myöskään maankäyttö- ja rakennuslain 126 a §:ssä tarkoitettuihin toimenpiteisiin ei tarvita vastaavaa työnjohtajaa, ellei kysymys ole sellaisesta rakennelmasta tai laitoksesta, joka sen käyttöön liittyvän turvallisuus- tai terveellisyysnäkökohdan taikka maiseman ja ympäristönäkökohtien vuoksi on rinnastettavissa muutoin valvottavaan rakennustyöhön. Asetuksessa olevat säännökset vastaavaa työnjohtajaa edellyttävistä rakennustöistä poikkeavat osaksi lain säännöksistä.

Maankäyttö- ja rakennuslain 122 §:n mukaan rakennustyössä on oltava erityisalan työnjohtajia sen mukaan kuin asetuksella säädetään. Maankäyttö- ja rakennusasetuksen 71 §:n mukaan rakennustyössä on oltava 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.

Tarkempia säännöksiä erityisalojen työnjohtajista on lisäksi rakentamisen valvonnasta ja teknisestä tarkastuksesta annetun ympäristöministeriön asetuksen 4 luvussa.

Maankäyttö- ja rakennuslain 123 §:n 1 momentin mukaan vastaavalla työnjohtajalla on oltava rakennushankkeen laadun ja tehtävän vaativuuden edellyttämä koulutus ja kokemus. Pykälän 2 momentin mukaan rakennustyön johtamisessa tarvittavaa kelpoisuutta arvioidaan rakennuksen ja tilojen käyttötarkoituksen, kuormitusten ja palokuormien, suunnittelu-, laskenta- ja mitoitusmenetelmien, ympäristövaatimusten, suunnitteluratkaisun tavanomaisesta poikkeamisen, rakentamisolosuhteiden ja työnsuorituksessa käytettävien erityismenetelmien perusteella. Pykälän 3 momentin mukaan työnjohtotehtävät voidaan jakaa vaativuusluokkiin tarvittavan vähimmäiskelpoisuuden määrittämiseksi. Vähimmäiskelpoisuudesta säädetään asetuksella ja tarkemmat määräykset ja ohjeet annetaan Suomen rakentamismääräyskokoelmassa.

Vastaavan työnjohtajan tarkemmista kelpoisuusvaatimuksista säädetään maankäyttö- ja rakennusasetuksen 70 §:ssä. Rakennustyön vastaavana työnjohtajana voi toimia henkilö, joka on suorittanut tehtävään soveltuvan rakennusalan korkeakoulututkinnon tai aikaisemmin voimassa olleen rakennusasetuksen (266/1959, kumottu) eräiden säännösten mukaisen työnjohtajalta edellytetyn tutkinnon. Vastaavalla työnjohtajalla on oltava myös rakennuskohteen laatu ja laajuus huomioon ottaen riittävä kokemus rakennusalalla. Pienhköön ja rakenteiltaan yksinkertaisen rakennuksen vastaavana työnjohtajana voi toimia myös henkilö, jolla ei ole edellä tarkoi-

tettua tutkintoa, mutta jolla muutoin voidaan katsoa olevan tehtävään tarvittavat edellytykset.

Maankäyttö- ja rakennusasetuksen 71 §:n mukaan rakennustyön erityisalan työnjohtajien kelpoisuutta arvioitaessa otetaan huomioon maankäyttö- ja rakennuslain 123 §:n 1 ja 2 momentin säännökset. Vähimmäiskelpoisuudesta annetaan tarkempia säännöksiä Suomen rakentamismääräyskokoelmassa.

Vastaavan työnjohtajan ja erityisalan työnjohtajan kelpoisuusvaatimuksista on säännöksiä myös rakentamisen valvonnasta ja teknisestä tarkastuksesta annetun ympäristöministeriön asetuksen 4 luvussa. Luvussa säädetään vastaavan työnjohtajan kelpoisuusvaatimuksista erittäin vaativassa rakennushankkeessa sekä kiinteistöjen vesi- ja viemäri-laitteistojen ja ilmanvaihtolaitteistojen rakentamisesta vastaavien työnjohtajien kelpoisuusvaatimuksista.

Maankäyttö- ja rakennuslain 122 §:n mukaan vastaavan työnjohtajan ja erityisalan työnjohtajan hyväksyy rakennusvalvontaviranomainen. Hyväksyntä on peruutettava, jos siihen tehtävien laiminlyömisestä johdosta tai muusta vastaavasta syystä on tarvetta.

Vastaavan työnjohtajan hyväksymismenettelystä säädetään tarkemmin maankäyttö- ja rakennusasetuksen 70 §:n 2—4 momentissa, vaikka maankäyttö- ja rakennuslain 122 §:ssä ei ole asiaa koskevaa asetuksenantovaltuutta. Vastaavan työnjohtajan on hyväksyntää koskevassa hakemuksessa osoitettava kelpoisuutensa vastaavana työnjohtajana toimimiseen. Lisäksi hakemukseen on liitettävä kirjallinen ilmoitus, jossa hakija sitoutuu vastuuvollisena johtamaan rakennustyötä. Jos joku on kunnassa enintään viittä vuotta aikaisemmin hyväksytty vastaavaksi työnjohtajaksi vastaavanlaiseen rakentamiseen, hyväksyntää kelpoisuuden toteamiseksi ei tarvita. Tällöin riittää ilmoitus vastaavana työnjohtajana toimimisesta sekä kirjallinen ilmoitus sitoutumisesta. Maankäyttö- ja rakennusasetuksen 71 §:n mukaan erityisalan työnjohtajien hyväksyntää koskee soveltuvin osin, mitä vastaavasta työnjohtajasta säädetään.

Vastaavan työnjohtajan hyväksymismenettelystä on lisäksi säännöksiä rakentamisen valvonnasta ja teknisestä tarkastuksesta annetun ympäristöministeriön asetuksen 4 luvus-

sa. Vastaavalla työnjohtajalla on työn toteuttamiseen ja johtamiseen tarvittavien käytännön tietojen lisäksi oltava riittävät tiedot rakentamista koskevista säännöksistä, määräyksistä ja viranomaisohjeista. Vastaavaa työnjohtajaa koskevassa hakemuksessa tai ilmoituksessa on esitettävä hakijan samanaikaisesti hoidettavina olevat tehtävät, joilla voi olla merkitystä työnjohtajan tehtävistä suoriutumiseen. Rakennustyön vastaavalla työnjohtajalla on oltava tosiasialliset edellytykset hoitaa tehtävänsä säännösten vaatimalla tavalla ja huolellisuudella.

Maankäyttö- ja rakennusasetuksen 73 §:ssä säädetään vastaavan työnjohtajan tehtävistä ja vastuusta, vaikka maankäyttö- ja rakennuslain 122 §:ssä ei ole asiaa koskevaa asetusenantovaltuutta. 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. Säännökseen sisältyy myös viisikohtainen luettelo vastuullisen työnjohtajan tehtävistä. Erityisalan työnjohtajaa koskee soveltuvin osin se, mitä vastaavasta työnjohtajasta säädetään. Lisäksi rakentamisen valvonnasta ja teknisestä tarkastuksesta annetussa ympäristöministeriön asetuksessa on useita eri lukuihin sijoitettavia säännöksiä vastaavan työnjohtajan tehtävistä.

Rakennuslupahakemukseen liitettävät suunnitelmat ja selvitykset

Rakennuslupahakemuksesta säädetään maankäyttö- ja rakennuslain 131 §:ssä. Rakennuslupaa haetaan kirjallisesti. Hakemukseen on liitettävä selvitys siitä, että hakija hallitsee rakennuspaikkaa sekä rakennuksen pääpiirustukset, jotka suunnittelija varmentaa nimikirjoituksellaan. Hakijalta voidaan tarvittaessa edellyttää muutakin hakemuksen ratkaisemiseksi tarpeellista selvitystä.

Rakennuslupahakemukseen liitettävistä pääpiirustuksista ja selvityksistä säädetään myös maankäyttö- ja rakennusasetuksen 49 §:ssä. Rakennuslupahakemukseen liitettäviin pääpiirustuksiin kuuluvat asemapiirros sekä pohja-, leikkaus- ja julkisivupiirroksat. Ha-

kemukseen on myös liitettävä ote alueen peruskartasta tai asemakaava-alueelle rakennettaessa ote asemakaavasta sekä kiinteistörekisterin ote ja tarvittaessa tonttikartta, jos ne eivät jo ole rakennusvalvontaviranomaisen käytettävissä. Lisäksi hakemukseen on liitettävä selvitys rakennuspaikan perustamis- ja pohjaolosuhteista ja tarvittaessa terveellisyydestä ja korkeusasemasta sekä näiden edellyttämästä perustamistavasta ja tarvittavista muista toimenpiteistä.

Maankäyttö- ja rakennuslain 134 §:n 3 momentin mukaan rakennusluvassa voidaan määrätä erityissuunnitelmien laatimisesta ja toimittamisesta rakennusvalvontaviranomaiselle. Maankäyttö- ja rakennusasetuksen 49 §:n 3 momentin mukaan rakennusluvassa, aloituskokouksessa tai erityisestä syystä rakennustyön aikana määrätään erityissuunnitelmien ja selvitysten toimittamisesta rakennusvalvontaviranomaiselle, mikä ei kuitenkaan ole tarpeen, jos on kysymys pienehköistä, rakenteiltaan ja teknisiltä ominaisuuksiltaan yksinkertaisesta rakennuksesta.

Rakennuksen suunnittelijoista ja suunnitelmista annetussa ympäristöministeriön asetuksessa on lisäksi runsaasti säännöksiä rakennuslupahakemukseen liitettävien pääpiirustusten ja selvitysten esitystavasta ja sisällöstä sekä erityissuunnitelmien tarpeesta ja sisällöstä. Asetukseen sisältyvissä ohjeissa on laajat yksityiskohtaiset esimerkkiluettelot selvityksistä ja erityissuunnitelmista, joita rakennusvalvontaviranomainen voi tarvittaessa maankäyttö- ja rakennuslain 131 ja 134 §:n sekä maankäyttö- ja rakennusasetuksen 49 §:n nojalla vaatia.

Rakennustyön viranomaisvalvonta

Maankäyttö- ja rakennuslain ja sen nojalla annettujen säännösten ja määräysten noudattamista valvotaan rakentamisen lupaharkinnassa ja rakennustyön aikana. Rakentamisen valvonnalla pyritään varmistamaan, että rakennushankkeeseen ryhtyvä huolehtii, että rakennus suunnitellaan ja rakennetaan rakentamista koskevien säännösten ja määräysten sekä myönnetyn luvan mukaisesti. Lopullinen vastuu on rakennushankkeeseen ryhtyvällä, eikä viranomaisvalvonnalla pystyttyä ei-

kä ole tarkoitus varmistaa, että rakennustyö tehdään kaikilta osin oikein.

Rakentamisen viranomaisvalvonnasta säädetään yleisesti maankäyttö- ja rakennuslain 124 §:ssä. Rakennusvalvontaviranomaisen tehtävänä on yleisen edun kannalta valvoa rakennustoimintaa sekä osaltaan huolehtia, että rakentamisessa noudatetaan, mitä maankäyttö- ja rakennuslaissa tai sen nojalla säädetään tai määrätään. Valvontatehtävän laajuutta ja laatua harkittaessa otetaan huomioon rakennushankkeen vaativuus, luvan hakijan ja hankkeen suunnittelusta ja toteuttamisesta vastaavien henkilöiden asiantuntemus ja ammattitaito sekä muut valvonnan tarpeeseen vaikuttavat seikat. Rakennusvalvontaviranomaisen on myös huolehdittava rakentamisen yleisestä ohjauksesta ja neuvonnasta.

Käytännössä rakentamisen valvonta on siis niin sanottua suhteutettua valvontaa eli valvonta sovitetaan hankkeen laadun ja laajuuden sekä rakennushankkeeseen ryhtyvän ja hänen palveluksessaan olevien asiantuntemuksen ja ammattitaidon pohjalta.

Maankäyttö- ja rakennuslain 149 §:ssä säädetään rakennustyön suorituksesta ja valvonnasta. Rakennustyö on suoritettava siten, että se täyttää maankäyttö- ja rakennuslain ja sen nojalla annettujen säännösten ja määräysten sekä hyvän rakennustavan vaatimukset. Rakennustyön viranomaisvalvonta alkaa luvanvaraisen rakennustyön aloittamisesta ja päättyy loppukatselmukseen. Valvonta kohdistuu viranomaisen päättämässä työvaiheissa ja laajuudessa rakentamisen hyvän lopputuloksen kannalta merkittäviin seikkoihin. Rakennustyöstä on ennen sen aloittamista tehtävä ilmoitus kunnan rakennusvalvontaviranomaiselle.

Maankäyttö- ja rakennuslain 149 §:n mukaan rakennustyön aloittamisesta säädetään asetuksella. Maankäyttö- ja rakennusasetuksen 72 §:ssä säädetään, milloin rakennustyö katsotaan aloitetuksi. Myös rakentamisen valvonnasta ja teknisestä tarkastuksesta annettun ympäristöministeriön asetuksen 5 luvussa on useita rakennustyön aloittamista koskevia säännöksiä.

Rakennustyön aloituskokouksesta säädetään maankäyttö- ja rakennuslain 121 §:ssä. Ennen rakentamisen aloittamista tarvittaessa

järjestettävässä aloituskokouksessa voidaan täsmentää, mitä rakennushankkeeseen ryhtyvältä edellytetään huolehtimisvelvollisuutensa täyttämiseksi. Sen yhteydessä rakennushankkeeseen ryhtyvältä voidaan edellyttää myös laadunvarmistusselvitystä.

Maankäyttö- ja rakennuslain 121 §:n mukaan aloituskokouksesta ja laadunvarmistusselvityksestä säädetään tarkemmin asetuksella. Maankäyttö- ja rakennusasetuksen 74 §:n mukaan aloituskokouksesta määrätään rakennusluvassa. Rakennushankkeeseen ryhtyvän on sovittava kunnan rakennusvalvontaviranomaisen kanssa aloituskokouksen ajankohdasta ja kutsuttava kokous koolle ennen rakennustyön aloittamista. Aloituskokouksessa on oltava läsnä ainakin rakennushankkeeseen ryhtyvä tai tämän edustaja, rakennuksen pääsuunnittelija sekä vastaava työnjohtaja. Aloituskokouksessa todetaan ja merkitään pöytäkirjaan lupa-asiakirjoissa rakennushankkeeseen ryhtyvälle määrättyt velvoitteet, hankkeen suunnittelun ja rakennustyön keskeiset osapuolet, rakennusvaiheiden vastuhenkilöt ja työvaiheiden tarkastuksia suorittavat henkilöt sekä muut selvitykset ja toimenpiteet rakentamisen laadusta huolehtimiseksi. Aloituskokouksen perusteella rakennusvalvontaviranomainen harkitsee, tarvitaanko laadunvarmistusselvitystä. Aloituskokouksessa tai laadunvarmistusselvityksessä osoitettuja menettelyjä on noudatettava rakennustyössä.

Aloituskokouksen järjestämistarpeesta, sisällöstä ja järjestämistavasta on lisäksi yksityiskohtaisia säännöksiä rakentamisen valvonnasta ja teknisestä tarkastuksesta annetun ympäristöministeriön asetuksen 6 luvussa. Laadunvarmistusselvityksen tarpeesta ja sisällöstä on yksityiskohtaisia säännöksiä mainitun asetuksen 8 luvussa.

Viranomaistarkastuksista ja rakennustyön tarkastusasiakirjasta säädetään maankäyttö- ja rakennuslain 150 §:ssä. Rakennuksen paikan ja korkeusaseman merkitsemisestä, näiden tarkastamisesta perustustyön valmistuttua sekä rakennustyön aikana suoritettavista katselmuksista määrätään rakentamista koskevassa luvussa. Jos katselmus tai tarkastus on antanut aihetta huomautuksiin, on kirjallisesti määrättävä tarvittavista toimenpiteistä ja määräajasta epäkohdan tai virheen poistami-

seksi ja korjaamiseksi. Asianosaisella on oikeus saattaa määräys oikaisuvaatimuksella kunnan rakennusvalvontaviranomaisen käsiteltäväksi. 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 rakennuslain 150 §:n mukaan rakennustyön valvomiseksi tarvittavista katselmuksista ja tarkastuksista säädetään asetuksella. Maankäyttö- ja rakennusasetuksen 76 §:n mukaan rakennustyön aikana tarpeen mukaan toimitettaviksi määrättäviä katselmuksia ovat pohjakatselmus, rakennekatselmus sekä lämpö-, vesi- ja ilmanvaihtolaitteiden katselmus. Näiden lisäksi voidaan rakennusluvassa määrätä suoritettaviksi muitakin katselmuksia. Katselmuksia saadaan tarvittaessa yhdistää tai toimittaa vaiheittain. 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. Katselmuksessa on tarkoitus todeta, onko tiettyyn rakennusvaiheeseen kuuluvat toimenpiteet ja tarkastukset sekä tarvittavat selvitykset tehty ja onko havaitujen epäkohtien tai puutteiden johdosta edellytetyt toimenpiteet suoritettu. Rakennustyömaalla voidaan lisäksi suorittaa rakentamisen valvomiseksi tarpeellisia muitakin tarkastuksia ja työmaakäyntejä. Katselmuksen ja tarkastuksen suorittamisesta tehdään merkintä rakennustyön tarkastusasiakirjaan tai lupa-asiakirjoihin.

Rakennuksen paikan ja korkeusaseman merkitsemisestä ja tarkastamisesta säädetään maankäyttö- ja rakennusasetuksen 75 §:n 2 momentissa. Rakennuksen perustustyön tai sitä vastaavan rakennusvaiheen valmistuttua rakentamista ei saa jatkaa ennen kuin katselmuksessa on todettu rakennuksen paikka ja sen korkeusasema.

Katselmuksia koskevia säännöksiä on myös rakentamisen valvonnasta ja teknisestä

tarkastuksesta annetun ympäristöministeriön asetuksen 9 luvussa.

Rakennustyön tarkastusasiakirjasta säädetään myös maankäyttö- ja rakennusasetuksen 77 §:ssä, vaikka maankäyttö- ja rakennuslain 150 §:ssä ei ole asiaa koskevaa asetuksenantovaltuutta. Rakennusluvassa määrättyt tai aloituskokouksessa sovitut rakennusvaiheiden vastuuhenkilöt sekä työvaiheiden tarkastuksia suorittavat henkilöt varmentavat suorittamansa tarkastuksen rakennustyön tarkastusasiakirjaan. Tarkastusasiakirjaan merkitään myös rakennuttajan, suunnittelijan, urakoitsijan tai käytetyn asiantuntijan perusteltu huomautus, joka koskee rakennussuorituksen poikkeamista säännösten mukaisuudesta. Tarkastusasiakirjan pitämisestä tehdään merkintä loppukatselmuspöytäkirjaan ja sen yhteenvedo arkistoidaan rakennuksen lupa-asiakirjojen yhteyteen.

Rakennustyön tarkastusasiakirjan sisällöstä, yhteenvedosta ja arkistoinnista on lisäksi yksityiskohtaisia säännöksiä rakentamisen valvonnasta ja teknisestä tarkastuksesta annetun ympäristöministeriön asetuksen 7 luvussa.

Rakennuttajavalvonnasta ja muusta yksityisestä tarkastuksesta säädetään maankäyttö- ja rakennuslain 151 §:ssä. Rakennusvalvontaviranomainen voi hakemuksesta sallia, että muu kuin asuinrakennuksen rakentaminen saadaan hyväksytyyn valvontasuunnitelman mukaisesti uskoa rakennuttajan valvottavaksi. 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.

Maankäyttö- ja rakennuslain 151 §:n otsikossa tarkoitettuja yksityisiä tarkastuksia ovat asiantuntijatarkastus ja ulkopuolinen tarkastus. Rakennusvalvontaviranomainen voi sallia, että rakennussuunnitelman tai selvityksen laatija taikka muu rakennushankkeeseen ryhtyvän palveluksessa oleva riittävän ammattitaitoinen henkilö tarkastaa rakennustyön suunnitelmanmukaisuuden (asi-

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

Hyväksytty rakennuttajavalvonta tai asiantuntijatarkastus ei maankäyttö- ja rakennuslain 151 §:n mukaan supista rakennusvalvontaviranomaisen toimivaltaa tarvittaessa puuttua luvanvastaiseen taikka säännöksistä tai määräyksistä poikkeavaan rakentamiseen.

Maankäyttö- ja rakennuslain 151 §:n mukaan rakennuttajavalvonnasta ja muusta työnaikaisesta tarkastuksesta säädetään tarkemmin asetuksella.

Rakennuttajavalvonnasta säädetään myös maankäyttö- ja rakennusasetuksen 78 §:ssä, jonka mukaan rakennuttajavalvonta vapauttaa rakennushankkeeseen ryhtyvän osaksi tai kokonaan rakennustyöhön kohdistuvasta rakennusaikaisesta viranomaisvalvonnasta, mutta tällöinkin loppukatselmuksessa tarkastetaan, että rakennuttaja on huolehtinut valvontatehtävästään ja että rakennus on myönnetyn luvan mukainen ja otettavissa käyttöön. Pykälässä säädetään myös valvontasuunnitelman sisällöstä.

Rakennuttajavalvonnan myöntämisperusteista ja rakennushankkeeseen ilmoittamisvelvollisuuteen kuuluvista asioista säädetään lisäksi rakentamisen valvonnasta ja teknisestä tarkastuksesta annetun ympäristöministeriön asetuksen säännöksessä 11.1. Asiantuntijatarkastukseen liittyvästä menettelystä säädetään mainitun asetuksen säännöksessä 11.2. Ulkopuolisen tarkastuksen määräämisperusteista ja sitä koskevan päätöksen sisällöstä säädetään mainitun asetuksen säännöksessä 11.3.

Loppukatselmuksesta ja rakennuksen käyttöönotosta säädetään maankäyttö- ja rakennuslain 153 §:ssä. 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.

Loppukatselmusta haettaessa tulee rakennuksen käyttö- ja huolto-ohjeen, jos sellainen on määrätty laadittavaksi, olla riittävässä laajuudessa valmis ja luovutettavissa rakennuksen omistajalle. Rakennusta ei saa hyväksyä käyttöön otettavaksi, jos siinä tarkoitettuun toimintaan tarvitaan ympäristönsuojelulain (86/2000) mukainen lupa, ennen kuin tämä lupa on saanut lainvoiman.

Maankäyttö- ja rakennuslain 153 §:ssä ei ole asetuksenantovaltuutta, mutta maankäyttö- ja rakennusasetuksen 76 §:n mukaan pykälän katselmuksia ja tarkastuksia koskevia säännöksiä sovelletaan myös loppukatselmukseen. Lisäksi rakentamisen valvonnasta ja teknisestä tarkastuksesta annetun ympäristöministeriön asetuksen 10 luvussa on yksityiskohtaisia säännöksiä loppukatselmuksen edellytyksistä, sisällöstä ja toimittamisesta.

Rakentamisen valvonnasta ja teknisestä tarkastuksesta annetun ympäristöministeriön asetuksen 10.1 säännöksessä säädetään osittaisesta loppukatselmuksesta. Rakennus tai sen osa voidaan hyväksyä käyttöön otettavaksi suorittamalla sitä koskeva osittainen loppukatselmus. Osittaisessa loppukatselmuksessa on erityisesti huolehdittava siitä, että käyttöön hyväksytty rakennuksen osa on turvallinen, terveellinen ja käyttökelpoinen. Käytännössä osittaisen loppukatselmuksen merkitys on erittäin suuri, koska se toimitetaan suurimmassa osassa rakennushankkeita.

Rakentamisen valvonnasta ja teknisestä tarkastuksesta annetun ympäristöministeriön asetuksen 3.2 säännöksessä säädetään, että rakennushankkeessa on noudatettava erityismenettelyä, jos rakennuksen suunnittelussa, rakentamisessa tai käytössä tapahtuvasta virheestä voi seurata suuronnettomuuden vaara. Rakennusvalvontaviranomainen päättää rakennusluvassa, aloituskokouksessa tai erityisestä syytä rakennustyön aikana tarvittavasta erityismenettelystä ja sen laajuudesta hankkeessa tai osassa sitä. Erityismenettelyä ei ole säännöksiä maankäyttö- ja rakennuslaissa.

Rakennustyönaikaisesta hyväksytystä suunnitelmasta poikkeamisesta säädetään maankäyttö- ja rakennusasetuksen 79 §:ssä. Rakennustarkastaja voi rakennustyön aikana antaa suostumuksen poiketa lupapäätöksessä hyväksytystä suunnitelmasta, jollei poikkeai-

minen 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 viranomaisena. Tarkistetut piirustukset on ennen loppukatselmusta toimitettava kunnan rakennusvalvontaviranomaiselle. Lisäksi rakennustyönaikaisesta poikkeamisesta hyväksytystä suunnitelmasta on säännös rakentamisen valvonnasta ja teknisestä tarkastuksesta annetun ympäristöministeriön asetuksen 3.5.1 säännöksessä. Maankäyttö- ja rakennuslaissa ei ole säännöksiä rakennustyönaikaisesta hyväksytystä suunnitelmasta poikkeamisesta.

2.1.3 Asuntokauppalaki

Asuntokauppalain 7 luvun 7 § sisältää viittaussäännöksen siitä, että rakennusvalvontaviranomaisen velvollisuudesta ilmoittaa todistuksen puuttumisesta Kilpailu- ja kuluttajavirastolle määrätään Suomen rakentamismääräyskokoelmassa.

2.2 Nykytilan arviointi

Maankäyttö- ja rakennuslaki

Rakennushankkeeseen ryhtyvän velvollisuuksia, rakentamisen suunnittelua ja suunnittelijoita, rakennustyönjohtoa, rakennuslupahakemusta ja rakentamisen viranomaisvalvontaa koskeva sääntely on toiminut sisällöllisesti pääosin hyvin runsaan kymmenen vuoden aikana. Pääsuunnittelijan käyttäminen sekä suunnittelijoiden ja rakennustyönjohtajan kelpoisuusvaatimukset ovat parantaneet suunnittelun ja rakentamisen laatua. Rakennusvalvonnan näkökulmasta kelpoisuuden vaatiminen suunnittelijoilta ja rakennustyönjohtajalta on toivotulla tavalla siirtänyt suunnittelua ja rakentamista ammattilaisille. Rakennustyön valvontaan kehitetyt apuvälineet, aloituskokous ja tarkastusasiakirja, ovat jätnevöittäneet rakennustyönaikaista valvontaa ja sen dokumentointia.

Sääntelyn suurimpana ongelmana on se, että se ei kaikilta osin vastaa perustuslain 80

§:n säädöstasoa ja asetuksenantovaltuutta koskevia vaatimuksia. Maankäyttö- ja rakennuslain säännökset eivät muodosta riittävää perustaa maankäyttö- ja rakennusasetuksessa ja rakentamismääräyskokoelmassa oleville säännöksille, ja asetuksenantovaltuudet ovat puutteellisia tai puuttuvat kokonaan. Maankäyttö- ja rakennusasetuksessa ja rakentamismääräyskokoelmassa on myös runsaasti säännöksiä, jotka kuuluvat sisältönsä vuoksi lain tasolle.

Sääntelyä voidaan pitää ongelmallisena myös sen yleispiirteisyyden vuoksi. Maankäyttö- ja rakennuslain rakentamista koskevat säännökset ovat muun ympäristölainsäädännön tapaan yleispiirteisiä ja joustavia, minkä vuoksi kunnan rakennusvalvontaviranomaisella on laaja harkintavalta niiden soveltamisessa. Lain säännösten yleispiirteisyys ja joustavuus sekä rakennusvalvontaviranomaisen laaja harkintavalta ovat rakentamisen valvonnan sujuvuuden kannalta usein hyviä asioita, mutta kääntöpuolena on rakentamista koskevien säännösten epäyhtenäinen soveltaminen. Säännösten soveltamisessa on merkittäviä kuntakohtaisia eroja eikä soveltaminen ole aina ennustettavissa. Tämä on asettanut kuntalaiset ja eri kunnissa toimivat rakennusalan yritykset eriarvoiseen asemaan.

Lisäksi sääntely on nykyisellään ongelmallista myös sen hajanaisuuden ja päällekkäisyyden vuoksi. Samoista asioista säädetään usein kolmessa eri säädöksessä eli maankäyttö- ja rakennuslaissa, maankäyttö- ja rakennusasetuksessa sekä rakentamismääräyskokoelmaan kuuluvassa ympäristöministeriön asetuksessa. Asetuksissa toisaalta toistetaan lain säännöksiä ja toisaalta niissä on lain säännöksistä poikkeavia säännöksiä. Ongelmana on myös se, että rakentamismääräyskokoelmassa on annettu määräysten lisäksi ohjeita, mikä on ollut omiaan sekoittamaan velvoittavia säännöksiä ja ohjeita toisiinsa. Ohjeita on sovellettu monin paikoin velvoittavina säännöksinä jopa silloin, kun ne poikkeavat lain säännöksistä.

Rakennushankkeeseen ryhtyvän velvollisuuksia, rakentamisen suunnittelua ja suunnittelijoita, rakennustyönjohtoa, rakennuslupahakemusta ja rakentamisen viranomaisvalvontaa koskevassa sääntelyssä on myös joi-

takin sisällöllisiä vastaavaan työnjohtajaan ja korjausrakentamiseen liittyviä puutteita.

Vastaavaa työnjohtajaa edellyttävistä rakennustöistä säädetään maankäyttö- ja rakennuslaissa sekä rakentamisen valvonnasta ja teknisestä tarkastuksesta annetussa ympäristöministeriön asetuksessa epäselvästi ja ristiriitaisesti. Maankäyttö- ja rakennuslain 122 §:n mukaan vastaava työnjohtaja on oltava lupaa tai muuta viranomaishyväksyntää edellyttävässä rakennustyössä. Rakentamisen valvonnasta ja teknisestä tarkastuksesta annetun ympäristöministeriön asetuksen 4.1.2 säännöksessä kuitenkin säädetään, että maankäyttö- ja rakennusasetuksen 62 §:ssä tarkoitettuihin toimenpiteisiin ei tarvita vastaavaa työnjohtajaa, ellei kysymys ole sellaisesta rakennelmasta tai laitoksesta, joka sen käyttöön liittyvän turvallisuus- tai terveellisyysnäkökohdan taikka maiseman ja ympäristönäkökohtien vuoksi on rinnastettavissa muutoin valvottavaan rakennustyöhön. Käytännössä tämä tarkoittaa, että vastaavaa työnjohtajaa edellytetään yleensä vain rakennusluvanvaraisessa rakennustyössä. Rakennustyöhön tarvittavasta rakennusluvasta säädetään maankäyttö- ja rakennuslain 125 §:ssä. Rakennusluvanvaraista on esimerkiksi uuden rakennuksen rakentaminen tai tähän verrattava korjaus- ja muutostyö. Toimenpideluvan sijasta rakennelman tai laitoksen rakentamiseen tarvitaan rakennuslupa lain 126 §:n perusteella silloin, kun kysymys on rakennelmasta tai laitoksesta, joka sen käyttöön liittyvän turvallisuus- tai terveellisyysnäkökohdan taikka maiseman ja ympäristönäkökohtien vuoksi on rinnastettavissa muutoin valvottavaan rakennustyöhön.

Nykyisessä sääntelyssä ei myöskään ole tarpeeksi huomioitu korjausrakentamisen erityispiirteitä. Esimerkiksi rakennuksen kuntoa koskevasta selvityksestä tai purku- ja suojaussuunnitelmasta ei ole säännöksiä maankäyttö- ja rakennuslaissa tai sen nojalla annetuissa asetuksissa.

Rakennushankkeeseen ryhtyvän velvollisuuksia, rakentamisen suunnittelua ja suunnittelijoita, rakennustyönjohtoa, rakennuslupahakemusta ja rakentamisen viranomaisvalvontaa koskeva sääntely ei myöskään kaikilta osin vastaa hyvän säädöskielen vaatimuksia.

Asuntokauppalaki

Asuntokauppalain 7 luvun 7 §:n viittaus-säännöksessä ilmaistaan missä rakennusvalvontaviranomaisen velvollisuudesta säädetään. Viittaus on informatiivinen.

3 Esityksen tavoitteet ja keskeiset ehdotukset

Esityksen tavoitteena on saattaa maankäyttö- ja rakennuslain rakennushankkeeseen ryhtyvän velvollisuuksia, rakennuksen suunnittelua ja suunnittelijoita, rakennustyönjohtoa, rakennuslupahakemusta ja rakentamisen viranomaisvalvontaa koskeva sääntely perustuslain 80 §:n säädöstasoa ja asetuksenantovaltuutta koskevien vaatimusten mukaiseksi. Maankäyttö- ja rakennuslakiin koottaisiin säännökset yksilön oikeuksien ja velvollisuuksien perusteista sekä tarkkarajaiset ja täsmälliset asetuksenantovaltuudet.

Maankäyttö- ja rakennuslakiin ehdotetaan siirrettäviksi tarvittavat säännökset maankäyttö- ja rakennusasetuksesta sekä rakennuksen suunnittelijoista ja suunnitelmista annetusta ympäristöministeriön asetuksista ja rakentamisen valvonnasta ja teknisestä tarkastuksesta annetusta ympäristöministeriön asetuksista.

Esityksen tavoitteena on myös selkeyttää ja täsmentää rakennushankkeeseen ryhtyvän velvollisuuksia, rakennuksen suunnittelua ja suunnittelijoita, rakennustyönjohtoa, rakennuslupahakemusta ja rakentamisen viranomaisvalvontaa koskevaa hajanaista ja päällekkäistä sääntelyä ja siten edistää säännösten yhtenäistä soveltamista. Sisällöllisesti sääntely säilyisi pääosin ennallaan lukuun ottamatta eräitä korjausrakentamisen erityispiirteitä painottavia lisäyksiä sekä rakennustyönjohtoa edellyttävien rakennustoimenpiteiden täsmennystä.

Rakennuslupahakemuksen liitteitä koskevaa sääntelyä ehdotetaan täydennettäväksi siten, että laissa nimenomaisesti mainittaisiin myös selvitys rakennuksen kunnosta. Rakennusviranomainen voisi tarvittaessa edellyttää rakennusluvanhakijalta pätevän henkilön laatimaa selvitystä rakennuksen kunnosta.

Vastaavaa työnjohtajaa koskevaa sääntelyä ehdotetaan muutettavaksi siten, että vastaa-

vaa työnjohtajaa edellytettäisiin pääsääntöisesti vain rakennusluvanvaraisessa rakennustyössä. Toimenpideluvanvaraisessa rakennustyössä vastaava työnjohtaja olisi oltava vain silloin, kun se on käytön aikaiseen turvallisuuteen tai terveellisyyteen liittyvien syiden taikka maiseman ja ympäristönäkökohtien vuoksi välttämätöntä. Muutoksella pyritään selkeyttämään nykyistä sekavaa sääntelyä. Muutos vastaisi pääosin nykyistä käytäntöä.

4 Esityksen vaikutukset

4.1 Taloudelliset vaikutukset

Vaikutukset kotitalouksien asemaan

Kotitalouksille aiheutuvat taloudelliset vaikutukset ovat myönteisiä. Kotitaloudet toimivat tyypillisesti rakennushankkeeseen ryhtyvänä pientalohankkeissa eikä niillä aina ole rakennushankkeen edellyttämiä tietoja ja taitoja. Selkeämmän, täsmällisemmän ja oikealla säädösten avulla sääntelyn avulla rakennushankkeeseen ryhtyvä voi paremmin ennakoida velvollisuutensa rakennuksen suunnittelussa ja rakentamisessa sekä suunnittelijoiden ja rakennustyönjohdon valinnassa. Tätä kautta myös rakennushankkeeseen ryhtyvän edellytykset ennakoida tulevia kustannuksia sekä rakennushankkeen vaatimaa aikaa paranevat.

Yritystaloudelliset vaikutukset

Ehdotetuilla säännöksillä ei muuteta rakentamisen toimijoiden velvoitteita tai keskinäistä työnjakoa.

Selkeämpi, täsmällisempi ja oikealla säädösten avulla sääntely todennäköisesti parantaa rakennusalalla suunnittelupalveluja, työnjohtopalveluja tai erityisasiantuntijapalveluja tarjoavien yritysten toimintaedellytyksiä. Yritykset pystyvät käytäntöjen yhtenäistyessä tarjoamaan palvelujaan useassa kunnassa samoilla edellytyksillä.

Suunnittelutehtävien ja työnjohtotehtävien vaativuusluokitussääntelyn ja siihen liittyvän kelpoisuusvaatimussääntelyn selkeyttäminen ja täsmentäminen parantavat suunnittelupalveluita ja työnjohtopalveluita tarjoavien yri-

tysten mahdollisuuksia ennakoida toimintamahdollisuuksiaan. Säännösten yhtenäinen soveltaminen saattaa myös lisätä suunnittelualan ja rakennustyönjohtoalan asiantunteumuksen käyttöä.

Ehdotetuilla säännöksillä on todennäköisesti myönteisiä vaikutuksia myös rakennushankkeeseen ryhtyvänä toimivien yritysten toimintaedellytyksiin. Selkeämmän, täsmällisemmän ja oikealla säädösten avulla sääntelyn avulla rakennushankkeeseen ryhtyvä yritys voi paremmin ennakoida velvollisuutensa rakennuksen suunnittelussa ja rakentamisessa sekä suunnittelijoiden ja rakennustyönjohdon valinnassa. Tätä kautta myös rakennushankkeeseen ryhtyvän yrityksen edellytykset ennakoida tulevia kustannuksia sekä rakennushankkeen vaatimaa aikaa paranevat.

Julkistaloudelliset vaikutukset

Ehdotetuilla säännöksillä ei ole merkittäviä julkistaloudellisia vaikutuksia, koska säännösten sisältö ei juuri muutu. Lainmuutoksen voimaantulovaiheessa voi kuitenkin aiheutua joitain tiedotukseen, oppaisiin, neuvontaan, koulutukseen ja lomakkeiden uudistamiseen sekä tietojärjestelmien muutoksiin liittyviä kustannuksia.

Kansantaloudelliset vaikutukset

Selkeällä, täsmällisellä ja oikealla säädösten avulla sääntelyllä pyritään myös tehostamaan maankäyttö- ja rakennuslain hyvää laatua edistävien työvälineiden käyttöä. Jos rakentamisen laatu näin paranee, siitä on myös kansantaloudellista hyötyä. Myös rakennus- ja suunnittelualalla toimivien yritysten toimintaedellytysten parantuminen voi vaikuttaa myönteisesti kansantalouteen.

4.2 Vaikutukset viranomaisten toimintaan

Ehdotetuilla säännöksillä luodaan edellytyksiä viranomaistoiminnan yhtenäistymiselle. Viranomaistoiminnan ennakoitavuus paranee ja kuntakohtaiset soveltamiserot vähenevät. Rakentamisen ohjaukseen ja val-

vontaan olennaisesti kuuluva tapauskohtainen harkinta säilyy kuitenkin ennallaan.

Ehdotetuilla säännöksillä ei luoda viranomaisille eikä kunnille uusia tehtäviä tai velvoitteita eikä muuteta viranomaisten keskinäisiä toimivaltasuhteita. Ehdotetuista säännöksistä voi kuitenkin välillisesti aiheutua joitain muutoksia viranomaisten menettelytapoihin.

4.3 Ympäristövaikutukset

Korjausrakentamista koskevilla lisäyksillä ja tarkennuksilla pyritään lisäämään entistä suunnitelmallisempaa korjaustoimintaa, joka pidentää rakennuksen käyttöikä ja mahdollistaa materiaalien nykykäytön jatkumisen, jolloin luonnonvaroja ja energiaa säästyy.

4.4 Muut yhteiskunnalliset vaikutukset

Ehdotetuilla säännöksillä on myönteisiä vaikutuksia rakennushankkeeseen ryhtyvän oikeusturvaan ja yhdenvertaisuuteen.

Selkeämmän, täsmällisemmän ja oikealla säädöstarjoilla olevan sääntelyn avulla rakennushankkeeseen ryhtyvä voi paremmin ennakoita velvollisuutensa rakennuksen suunnittelussa ja rakentamisessa sekä suunnittelijoiden ja rakennustyönjohtajien valinnassa. Selkeämpi ja oikealla säädöstarjoilla oleva sääntely yhtenäistää säännösten soveltamista myös lupaharkinnassa ja viranomaisvalvonnassa. Tämä lisää rakennushankkeeseen ryhtyvien yhdenvertaisuutta ja yhdenvertaista kohtelua eri kunnissa samantyyppisissä rakennushankkeissa.

Suunnittelutehtävien ja työnjohtotehtävien vaativuusluokitussääntelyn ja siihen liittyvän kelpoisuusvaatimussääntelyn selkeyttäminen ja täsmentäminen voi vaikuttaa yksittäisen suunnittelijana tai työnjohtajana toimivan henkilön asemaan sitä parantavasti tai heikentävästi. Eri kunnissa vaativuusluokkia ja kelpoisuusvaatimuksia koskevaa sääntelyä on voitu soveltaa eri tavoin, ja nyt ehdotetulla muutoksella pyritään yhtenäistämään tätä soveltamiskäytäntöä. Muutosehdotuksella arvioidaan olevan osassa kuntia kelpoisuusvaatimuksia väljentävä vaikutus ja osassa kuntia kelpoisuusvaatimuksia kiristävä vaikutus. Yhtenäisen linjauksen luomisesta sel-

keämmällä sääntelyllä on kuitenkin yleisellä tasolla positiivisia vaikutuksia.

5 Asian valmistelu

5.1 Valmisteluvaiheet ja -aineisto

Hallituksen esitys on valmisteltu ympäristöministeriössä yhdessä alan keskeisten toimijoiden kanssa. Lisäksi on käyty yksittäisiä keskusteluja opetus- ja kulttuuriministeriön ja oikeusministeriön kanssa.

5.2 Lausunnot ja niiden huomioon ottaminen

Hallituksen esitysluonnoksesta saatiin yhteensä 94 lausuntoa.

Lausunnon antoivat maa- ja metsätalousministeriö, opetus- ja kulttuuriministeriö, valtiovarainministeriö, puolustusministeriö, sosiaali- ja terveysministeriö, työ- ja elinkeinoministeriö, sisäasiainministeriö, oikeusministeriö, Museovirasto, Turvallisuus- ja kemikaalivirasto, Hämeen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus, Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus, Keski-Suomen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus, Suomen Kuntaliitto ry, Rakennustarkastusyhdistys RTY ry, Kirkkonummen kunnan rakennusvalvonta, Helsingin kaupungin rakennusvalvontavirasto, Turun kaupungin rakennusvalvontatoimisto, Pirkkalan kunnan rakennusvalvonta, Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus, Lahden seudun rakennusvalvonta, Liedon kunta, Rakennustietosäätiö, Oulun kauppakamari, Pientaloteollisuus PTT ry, Asunto-, toimitila- ja rakennuttajaliitto RAKLI ry, Suomen Rakennusinsinöörien Liitto RIL ry, Rakennusinsinöörit ja -arkkitehdit RIA ry, Ammattiliitto Pro ry, Suomen Arkkitehtiliitto-Finlands Arkitektförbund ry, Uusi Insinööriliitto UIL ry, Suomen evankelis-luterilaisen kirkon Kirkkohallitus, Aalto-yliopiston Taiteiden ja suunnittelun korkeakoulun arkkitehtuurin laitos, Itä-Suomen yliopisto, Tampereen teknillisen yliopiston Arkkitehtuurin laitos, Oulun yliopiston arkkitehtuurin osasto, Oulun yliopiston konetekniikan osaston rakennesuunnittelu ja rakentamisteknologian laboratorio, Tampereen ammattikorkeakoulu, Suomen Isännöin-

tiliitto ry, Suomen Kiinteistöliitto ry, Kiinteistöalan Koulutussäätiö, Arkkitehtitoimistojen Liitto ATL ry, Suomen Yrittäjät ry, Insinööriopiskelijaliitto IOL ry, Suomen vesiensuojeluyhdistysten liitto ry, Rakennusmestarit ja -insinöörit AMK RKL ry, Suomen Omakotiliitto ry, Teräsrakenneyhdistys ry, Suomen Betoniyhdistys ry, Koneyrittäjien liitto ry, Rakennusliitto ry, WasaPlan Oy, Rakennusteollisuus RT ry, Puhdas Sisäilma Pu-Si Tmi, Koneyrittäjien liitto ry, Invalidiliitto ry, Allergia- ja astmaliitto ry, YIP Ympäristöinsinööripalvelut Oy, pH Vetikko Oy, Arkkitehtitoimisto L&M Sievänen Oy, Arkkitehtitoimisto Heikkilä ja Kauppinen Oy, Sisustusarkkitehdit SIO ry, Suunnittelu- ja konsulttitoimistojen Liitto SKOL ry, Mittalan ammattilaiset ry, Teollisuuden Sähkö ja Automaatio ry, Helsingin kaupungin asuntotuotantotoimisto ATT, Sähköturvallisuuden neuvottelukunta, Sähkösuunnittelijat NSS ry, Terveystieteiden ja hyvinvoinnin laitos, Biolan Oy, LVI-talotekniikkateollisuus ry, LVI-Tekniset Urakoitsijat LVI-TU ry, KTK Tekniikan Asiantuntijat ry, Toimihenkilökeskusjärjestö STTK ry, Suomen FISE-pätevät haja-asutuksen vesihuollon suunnittelijat HaVeSu ry, Suomen LVI- Liitto ry, VVS Föreningen i Finland rf, LVI-suunnittelu Pentec Oy, Asumisterveysyhdistys AsTe ry, Suomen Sisäilmakeskus Oy, Sähkö- ja teleurakoitsijaliitto STUL ry, Ympäristöpalvelu Tuija Manerus ja Green Environmental Services sekä 14 yksityishenkilöä.

Ympäristöministeriön hallintoyksikkö, liikenne- ja viestintäministeriö, Kuluttajavirasto, Suomen ympäristökeskus, Kilpailuvirasto, Suomen itsenäisyyden juhlarahasto SITRA, Teknologian ja innovaatioiden tutkimuskeskus TEKES ja Teknologian tutkimuskeskus VTT ilmoittivat, että heillä ei ole lausuttavaa.

Yleisiä huomioita

Lausunnonantajat suhtautuivat lakiesitykseen pääosin myönteisesti ja totesivat esityksen selkeyttävän nyt hajallaan olevaa sääntelyä.

Muutamit lausunnonantajat kiinnittivät huomioita siihen, että rakennushankkeeseen

ryhtyvän kyky huolehtia velvoitteistaan vaihtelee suuresti esimerkiksi kertarakentajan ja ammattirakentajan välillä ja tämän tulisi näkyä sääntelyn sisällössä.

Suuressa osassa lausuntoja kiinnitettiin huomioita suunnittelijoiden ja työnjohdon kelpoisuusvaatimuksiin, joihin esitettiin lukuisia muutoksia. Nämä lausunnoissa esiintyneet muutosehdotukset ovat keskenään ristiriitaisia ja niiden huomioon ottaminen kokonaisuudessaan merkitsisi voimassa olevan sääntelyn merkittävää sisällöllistä muuttamista. Keskeisin asia oli aikaisempien tutkintojen huomioon ottamiseen liittyvät seikat.

Lausuntoihin sisältyi ehdotuksia myös siirtymisestä suunnittelijoiden ja työnjohdon kelpoisuuden toteamisen osalta valtakunnalliseen auktorisointiin. Lisäksi esitykseen ehdotettiin sisällytettäväksi muun ohella sääntöä ulkomaisten tutkintojen vastaavuuteen liittyen. Samoin ehdotettiin lisättäväksi sääntelyä sähköalan, hajajätevesialan ja kosteusvaurioalan toimijoiden kelpoisuusääntelystä rakennushankkeissa.

Rakennusvalvontaviranomaisen harkintavallan laajuuteen kiinnitettiin myös huomioita. Joidenkin lausunnonantajien mukaan tarvitaan joustavaa tai joustavuuden säilyttävää sääntelyä. Toisten lausunnonantajien mukaan rakennusvalvontaviranomaisen harkintavalta supistuisi ja tämä parantaisi erityisesti sääntösten soveltamisen ennakoitavuutta.

Lausunnoissa kiinnitettiin huomiota joidenkin pykälien kirjoitusasuun ja ehdotettiin niihin täsmentäviä muutoksia. Myös lakiviitauksia muuhun lainsäädäntöön ehdotettiin lisättävän.

Useissa lausunnoissa todettiin tarvittavan ympäristöministeriön ohjeita ja koulutusaineistoa tämän lakimuutoksen tueksi.

Yleistä jatkovalmistelusta

Lausunnoista laadittiin yhteenveto, joka sisältää teemakohtaisen tarkastelun. Lausuntojen pohjalta jatkettiin valmistelua yhteistyössä useiden keskeisten sidosryhmien kanssa. Lisäksi hallituksen esitysluonnos oli esillä Kunnallistalouden ja -hallinnon neuvottelukunnassa.

Suunnittelijoiden kelpoisuussäätely

Lausuntojen perusteella suunnittelijoiden ja työnjohdon kelpoisuutta koskevia säännöksiä muotoiltiin siten, että niissä otetaan asianomaisissa pykälissä nimenomaisesti huomioon myös aikaisemmin suoritettut tutkinnot. Näiden aikaisemmin suoritettujen tutkintojen huomioon ottaminen sisältyi tämän hallituksen esityksen lausuntovaiheessa vain perusteluihin.

Selvityksen laatijan pätevyys

Lausuntojen perusteella ehdotukseen on liittänyt rakennusvalvontaviranomaiselle mahdollisuus edellyttää selvitystä rakennuksen kunnosta. Selvityksen laatijan tulisi olla pätevä henkilö ja tätä selventäisivät lainmuutoksen voimaan tullessa annettavat ympäristöministeriön ohjeet.

YKSITYISKOHTAISET PERUSTELUT

1 Maankäyttö- ja rakennuslaki

119 §. *Rakennushankkeeseen ryhtyvän huolehtimisvelvollisuus.* Pykälää ehdotetaan muutettavaksi siten, että siinä säädettäisiin nykyistä täsmällisemmin rakennushankkeeseen ryhtyvän huolehtimisvelvollisuudesta. Nykyisin rakennushankkeeseen ryhtyvän huolehtimisvelvollisuudesta säädetään 119 §:n lisäksi rakennuksen suunnittelijoista ja suunnitelmista annetun ympäristöministeriön asetuksen 2 luvussa. Sääntely ei nykyisellään täytä perustuslain 80 §:n säädöstasoa ja asetuksenantovaltuutta koskevia vaatimuksia, koska laista puuttuvat sekä tarvittavat perussäännökset että asetuksenantovaltuus. Asetuksesta ehdotetaan siirrettäväksi lakiin tarvittavat säännökset.

Pykälän 1 momentissa säädettäisiin samoin kuin nytkin, että rakennushankkeeseen ryhtyvän eli hankkeen alullepanijan vastuulla on huolehtia rakentamisen kelvollisuudesta. Hankkeeseen ryhtyvä vastaa siitä, että rakennus suunnitellaan ja rakennetaan säännösten ja myönnetyn luvan mukaisesti. Riittäviin edellytyksiin rakennushankkeen toteuttamiseksi kuuluvat muun muassa taloudelliset ja osaamiseen liittyvät resurssit. Myös riittävä aika niin suunnitteluun kuin toteutukseenkin kuuluu olennaisena tekijänä resursseihin.

Pykälän 2 momentin säännöstä siitä, että rakennushankkeeseen ryhtyvän käytettävissä on oltava pätevä henkilöstö, ehdotetaan täsmennettäväksi. Rakennushankkeeseen ryhtyvän olisi huolehdittava, että rakennushankkeessa on riittävän aikaisesta vaiheesta lähtien tarvittavat kelpoisuusvaatimukset täyttävät pääsuunnittelija sekä muut suunnittelijat ja työnjohtajat ja että muillakin rakennushankkeessa toimivilla on tehtäviensä vaatimus huomioon otettuna riittävä asiantuntemus ja ammattitaito. Yleistä on, että rakennushankkeeseen ryhtyvä hankkii sopimusjär-

jestelyin pätevän henkilöstön hankkeen läpiviemiseksi.

Suunnittelijoiden ja työnjohtajien osalta asiallisesti vastaavat säännökset ovat nykyisin rakennuksen suunnittelijoista ja suunnitelmista annetun ympäristöministeriön asetuksen 2.1 ja 2.5 säännöksessä. Selkeyden vuoksi pykälään olisi tarpeen lisätä myös rakennushankkeen muiden toimijoiden asiantuntemusta ja ammattitaitoa koskeva säännös. Rakennushankkeen muilla toimijoilla tarkoitettaisiin lähinnä rakennustyötä tekeviä henkilöitä.

120 §. *Rakentamista koskeva suunnitelma.* Pykälässä säädetään nykyisin rakennuksen suunnittelusta siten, että 1 momentti koskee rakennuksen suunnitelmaa ja 2 ja 3 momentti rakennuksen suunnittelijoita ja heidän tehtäviään. Pykälää ehdotetaan muutettavaksi siten, että siinä säädettäisiin ainoastaan rakentamista koskevasta suunnitelmasta. Rakennuksen suunnittelijoista säädettäisiin 120 a—120 g §:ssä.

Voimassa olevassa laissa ei ole pykälää, joka koskisi ainoastaan rakentamista koskevaa suunnitelmaa ja jossa rakentamista koskeva suunnitelma määriteltäisiin. Selkeyden vuoksi on kuitenkin tarpeen määritellä rakentamista koskeva suunnitelma lain tasolla.

Pykälän 1 momentin mukaan rakentamista koskevia suunnitelmia olisivat rakennussuunnitelma ja erityissuunnitelmat. Rakentamisella tarkoitettaisiin vakiintuneen käytännön mukaisesti sekä uuden rakennuksen rakentamista että rakennuksen korjaus- ja muutostöitä.

Pykälän 2 momentissa määriteltäisiin rakennussuunnitelma ja erityissuunnitelmat lyhyesti. Rakennussuunnitelmaa nimitetään alan tehtäväluetteloissa yleisesti arkkitehtisuunnitelmaksi. Rakennussuunnitelmaan sisältyisivät pääpiirustukset, joita ovat asemapiirros sekä pohja-, leikkaus- ja julkisivupiirustukset. Pääpiirustuksien tarkoituksena oli-

si edelleenkin olla perustana rakennuksen muulle suunnittelulle sekä rakennustyötä varten laadittaville työpiirustuksille. Rakennussuunnitelman lisäksi voitaisiin rakennuksen laadun tai laajuuden vuoksi tarvita erityissuunnitelmia, jotka sisältäisivät tarpeelliset muut piirustukset, laskelmat ja selvitykset. Näitä ovat esimerkiksi rakennesuunnitelma, lämmitysjärjestelmäsuunnitelma, kiinteistön vesi- ja viemäri-laitteistosuunnitelma, ilmanvaihtosuunnitelma, sähkösuunnitelma ja kiinteistön hallintajärjestelmien edellyttämät suunnitelmat sekä purku- ja suojaussuunnitelma.

Pykälän 3 momentti vastaisi asiallisesti voimassa olevan pykälän 1 momenttia. Keskeisimpänä rakentamisen laatuun vaikuttavana osatekijänä voidaan pitää hyvää suunnittelua. Rakentamista koskevat suunnitelmat olisi jatkossakin laadittava siten, että ne täyttävät rakentamista koskevien säännösten ja määräysten sekä hyvän rakennustavan vaatimukset. Nykyisin voimassa olevan sääntelyn tapaan suunnittelijan vastuuta suunnittelun laadusta korostettaisiin, mikä heijastuisi jäljempänä ehdotettuihin säännöksiin suunnittelehtävien vaativuusluokista ja suunnittelijoiden kelpoisuusvaatimuksista. Hyvä rakennustapa viittaa pitkään voimassa jo olleen tulkinnan mukaisesti sitovan norminannon ulkopuoliseen hyvää rakentamista täsmentävään tietopohjaan ja käytäntöön. Se ei tarkoittaisi edelleenkaan rakentamisen sopimusjärjestelyissä mahdollisesti esiintyvää ja rakentamisen laatutasoa täsmentävää rakentamisen lopputulosta. Säännöksen tällä osalla on yleinen rakentamisen ammatillisesta kokemuspohjasta, hallinnon informaatio-ohjauksesta sekä vakiintuneista käytännöistä johtuva perusta.

Pykälän 4 momentissa olisi valtuus antaa tarkempia säännöksiä rakentamista koskevien suunnitelmien sisällöstä ja esitystavasta ympäristöministeriön asetuksella.

120 a §. Pääsuunnittelija. Lakiin ehdotetaan lisättäväksi uusi 120 a §, jossa säädettäisiin pääsuunnittelijasta ja hänen tehtävistään. Nykyisin pääsuunnittelijasta ja hänen tehtävistään säädetään 120 §:ssä sekä rakennuksen suunnittelijoista ja suunnitelmista annetun ympäristöministeriön asetuksen 3 luvussa, mutta sääntely ei täytä perustuslain 80 §:n

säädöstasoa ja asetuksenantovaltuutta koskevia vaatimuksia. Uudessa 120 a §:ssä olisivat pääsuunnittelijan tehtäviä koskevat perussäännökset ja valtuus antaa pääsuunnittelijan tehtäviä koskevia tarkempia säännöksiä valtioneuvoston asetuksella.

Pykälän 1 momentti vastaisi asiallisesti voimassa olevan 120 §:n 2 momenttia. Rakentamisen suunnittelussa olisi oltava suunnittelun kokonaisuudesta ja laadusta vastaava pätevä henkilö, pääsuunnittelija. Jotta pääsuunnittelija voisi vastata rakentamisen suunnittelun kokonaisuudesta ja laadusta, on hänen oltava mukana rakennushankkeessa riittävän aikaisesta vaiheesta lähtien ja koko rakennushankkeen suunnittelun ja toteutuksen ajan. Hankkeen suunnittelun kannalta on olennaista, että lähtötiedot ovat kattavat ja ajantasaiset. Pääsuunnittelija huolehtisi nykyisen sääntelyn sisältöä vastaavasti edelleen siitä, että rakennussuunnitelma ja erityissuunnitelmat muodostavat kokonaisuuden. Sääntelyn tarkoituksena on, että vältettäisiin suunnittelun eriytymisestä johtuvat haitat. Pääsuunnittelijaa tarvitaan kaikissa rakennushankkeissa niiden koosta ja luonteesta riippumatta. Esimerkiksi pientalon valmistalotoimituksessa pääsuunnittelijan tehtäviin kuuluisi nykyisen käytännön mukaisesti toimia asiantuntijana rakennustyyppiä valittaessa, arvioitaessa rakennuksen soveltumista rakennuspaikalle sekä suunniteltaessa rakennuksen sijoittumista.

Pykälän 2 momentissa säädettäisiin pääsuunnittelijan tehtäväksi huolehtia myös siitä, että rakennushankkeeseen ryhtyvä saa tiedon huolehtimisvelvollisuutensa kannalta merkityksellisistä suunnittelua koskevista seikoista. Merkityksellinen tieto tulisi myös saada huolehtimisvelvollisuuden kannalta oikea-aikaisesti. Asiallisesti vastaava säännös on nykyisin rakennuksen suunnittelijoista ja suunnitelmista annetun ympäristöministeriön asetuksen 3.1.4 säännöksessä. Merkityksellisiä suunnittelua koskevia seikkoja ovat esimerkiksi hankkeessa tarvittavat asiakirjat, näiden täydennystarpeet ja toimittamisvelvollisuus sekä tarvittava viranomaishyväksyntä tai -lupa.

Pykälän 3 momentissa olisi valtuus antaa tarkempia säännöksiä pääsuunnittelijan tehtävistä valtioneuvoston asetuksella. Tarkoi-

tuksena olisi tarkentaa valtioneuvoston ase- tuksella mitä yksittäisiä tehtäviä suunnittelun laadusta ja laajuudesta sekä suunnittelun koordinoinnista vastaavalle pääsuunnittelijalle kuuluu. Nämä tehtävät sisältyvät nykyään pääosin rakennuksen suunnittelijoista ja suunnitelmista annetun ympäristöministeriön asetuksen 3 lukuun. Pääsuunnittelijan tehtävät ovat pääsuunnittelijana toimivan henkilön oikeuksien ja velvollisuuksien kannalta merkittäviä asioita, minkä vuoksi asetuksenantovalta ehdotetaan osoitettavaksi valtioneuvostolle.

120 b §. Rakennussuunnittelija. Lakiin ehdotetaan lisättäväksi uusi 120 b §, jossa säädettäisiin rakennussuunnittelijasta ja hänen tehtävistään. Voimassa olevassa laissa ei mainita rakennussuunnittelijaa, vaikka 120 §:ssä säädetään pääsuunnittelijan tehtäväksi huolehtia, että rakennussuunnitelma ja erityissuunnitelmat muodostavat kokonaisuuden, joka täyttää sille asetetut vaatimukset. Rakennuksen suunnittelijoista ja suunnitelmista annetussa ympäristöministeriön asetuksessa olevissa ohjeissa ja selostuksissa rakennussuunnittelija mainitaan.

Suunnittelijoiden tehtävistä säädetään nykyisin 120 §:ssä sekä rakennuksen suunnittelijoista ja suunnitelmista annetun ympäristöministeriön asetuksen 3 luvussa, mutta sääntely ei täytä perustuslain 80 §:n säädöstasoa koskevia vaatimuksia. Uudessa 120 b §:ssä säädettäisiin rakennussuunnittelijan tehtävistä siten, että tarkempia säännöksiä ei olisi tarpeen antaa asetustasolla. Sisällöllisesti tehtävät olisivat samat kuin nykyisinkin.

Pykälän mukaan rakentamisen suunnittelussa olisi oltava rakennussuunnittelija. Rakennussuunnittelijan olisi huolehdittava, että hänellä on käytössään suunnittelussa tarvittavat lähtötiedot. Oikeat ja ajantasaiset lähtötiedot ovat olennainen perusta suunnittelulle. Tarvittavien lähtötietojen sisältö ja laajuus riippuvat rakennushankkeen ominaisuuksista ja myös siitä onko kyseessä uuden rakennuksen rakentaminen vai korjaus- tai muutostyö. Lähtötietoja voivat siten esimerkiksi olla kiinteistöä ja rakennusta koskevat tiedot, kuten rakennusoikeuden määrä, maaperän laatu, ja tiedot rakennuksen rakenteesta. Rakennussuunnittelijan tehtävänä olisi laatia rakennussuunnitelma ja huolehtia, että se täyttää

rakentamista koskevien säännösten ja määräysten sekä hyvän rakennustavan vaatimukset. Yleistä on, että pääsuunnittelijana ja rakennussuunnittelijana toimii sama henkilö, koska pääsuunnittelijan on tunnettava rakennussuunnitelma erittäin hyvin voidakseen selviytyä pääsuunnittelijalle säädetyistä tehtävistä. Pykälässä säädettäisiin myös muutossuunniteluun ja 117 i §:n mukaisen rakennuksen käyttö- ja huolto-ohjeeseen liittyvistä tehtävistä. Asiallisesti vastaavat säännökset ovat nykyisin rakennuksen suunnittelijoista ja suunnitelmista annetun ympäristöministeriön asetuksen 3 luvussa.

120 c §. Erityissuunnittelija. Lakiin ehdotetaan lisättäväksi uusi 120 c §, jossa säädettäisiin erityissuunnittelijasta ja hänen tehtävistään. Nykyisin erityissuunnittelijasta ja hänen tehtävistään säädetään 120 §:ssä sekä rakennuksen suunnittelijoista ja suunnitelmista annetun ympäristöministeriön asetuksen 3 luvussa, mutta sääntely ei täytä perustuslain 80 §:n säädöstasoa koskevia vaatimuksia. Uudessa 120 c §:ssä säädettäisiin erityissuunnittelijan tehtävistä siten, että tarkempia säännöksiä ei olisi tarpeen antaa asetustasolla. Sisällöllisesti tehtävät olisivat samat kuin nykyisinkin.

Pykälän 1 momentti vastaisi asiallisesti voimassa olevan 120 §:n 3 momentin ensimmäistä virkettä, johon selvyuden vuoksi ehdotetaan lähtötietoja koskevaa lisäystä. Erityissuunnittelijan olisi huolehdittava, että hänellä on käytössään suunnittelussa tarvittavat lähtötiedot. Oikeat ja ajantasaiset lähtötiedot muodostavat pohjan suunnittelulle kuten rakennussuunnittelussakin. Tarvittavien lähtötietojen sisältö ja laajuus riippuvat rakennushankkeen ominaisuuksista ja myös siitä, onko kyseessä uuden rakennuksen rakentaminen vai korjaus- tai muutostyö. Erityissuunnittelijan tehtävänä on laatia erityissuunnitelma ja huolehtia, että se täyttää rakentamista koskevien säännösten ja määräysten sekä hyvän rakennustavan vaatimukset. Rakennushankkeen erityisluonteen vuoksi voi joissakin tapauksissa olla tarkoituksenmukaista, että yksi erityissuunnittelijoista toimii myös hankkeen pääsuunnittelijana. Tällaisia erityistapauksia on selostettu laajemmin pääsuunnittelijan kelpoisuusvaatimusten yhteydessä 120 e §:n perusteluissa.

Pykälän 1 momentissa säädettäisiin erityis-suunnittelijan muutossuunnitteluun ja 117 i §:n mukaisen rakennuksen käyttö- ja huolto-ohjeeseen liittyvistä tehtävistä. Asiallisesti vastaavat säännökset ovat nykyisin rakennuksen suunnittelijoista ja suunnitelmista annetun ympäristöministeriön asetuksen 3 luvussa.

Pykälän 2 momentissa säädettäisiin vastaavasta erityissuunnittelijasta. Momentin ensimmäinen virke vastaisi asiallisesti voimassa olevan 120 §:n 3 momenttia. Jos erityissuunnitelman on laatinut useampi kuin yksi erityissuunnittelija, rakennushankkeeseen ryhtyvän olisi nimettävä heistä yksi tämän erityisalan kokonaisuudesta vastaavaksi erityissuunnittelijaksi. Momentin toisessa virkkeessä täsmennettäisiin, että vastaavan erityissuunnittelijan olisi huolehdittava, että erillistehtävinä laaditut suunnitelman osat muodostavat keskenään toimivan kokonaisuuden. Vaikka vastaava erityissuunnittelija huolehtii toimivan kokonaisuuden muodostumisesta, säilyy vastuu kunkin erillissuunnitelman sisällöstä sen laatineilla erityissuunnittelijoilla itsellään. Asiallisesti vastaava säännös on nykyisin rakennuksen suunnittelijoista ja suunnitelmista annetun ympäristöministeriön asetuksen 3.2.2.

120 d §. *Suunnittelutehtävien vaativuusluokat.* Lakiin ehdotetaan lisättäväksi uusi 120 d §, jossa säädettäisiin suunnittelutehtävien vaativuusluokista. Nykyisin suunnittelutehtävien vaativuudesta ja suunnittelijoiden kelpoisuusvaatimuksista on säännökset 123 §:ssä. Lisäksi suunnittelutehtävien vaativuudesta ja suunnittelijoiden kelpoisuusvaatimuksista on säännöksiä maankäyttö- ja rakennusasetuksen 48 §:ssä sekä rakennuksen suunnittelijoista ja suunnitelmista annetun ympäristöministeriön asetuksen 4 luvussa. Myös ympäristöministeriön asetuksina annettuihin ohjeisiin sisältyy erityisalojen suunnittelutehtävien vaativuusluokkia koskevia vaatimuksia.

Perustuslain 80 §:n säädöstasoa koskevien vaatimusten ja selkeyden vuoksi suunnittelutehtävien vaativuusluokat ehdotetaan määrittäviksi uudessa 120 d §:ssä.

Pykälän 1 momentin mukaan suunnittelutehtävät kuuluisivat vaativuusluokkiin, joita ovat vaativa suunnittelutehtävä, tavanomai-

nen suunnittelutehtävä ja vähäinen suunnittelutehtävä. Vaativuusluokkakajo vastaisi maankäyttö- ja rakennusasetuksen 48 §:n säännöksiä sekä rakennuksen suunnittelijoista ja suunnitelmista annetun ympäristöministeriön asetuksen 4.2.1 säännöksessä olevaa ohjetaulukkoa, jota noudatetaan nykyisin varsin vakiintuneesti sen ohjeellisuudesta huolimatta. Lähes kaikki suunnittelutehtävät kuuluvat näihin kolmeen luokkaan.

Pykälän 2 momentissa säädettäisiin perusteet suunnittelutehtävän vaativuusluokan määräytymiselle. Perusteet olisivat pääosin samat kuin voimassa olevassa maankäyttö- ja rakennuslain 123 §:ssä ja maankäyttö- ja rakennusasetuksen 48 §:ssä sekä ministeriön asetuksen 4.2.1 säännöksen ohjeessa, jota on yleisesti alalla sovellettu velvoittavana. Näitä ovat arkkitehtoniset, toiminnalliset ja tekniset vaatimukset, rakennuksen ja tilojen käyttötarkoitus, rakennuksen terveellisyyteen ja energiatehokkuuteen liittyvät sekä rakennusfysikaaliset ominaisuudet, rakennuksen koko, rakennussuojelu, kuormitukset ja palokuormat, suunnittelu-, laskenta- ja mitoitusmenetelmät, kantavien rakenteiden vaativuus ja ympäristöstä ja rakennuspaikasta johtuvat vaatimukset. Rakennusfysikaalisia ominaisuuksia ovat kosteus, lämpö, ilma ja ääni. Kantavien rakenteiden vaativuus voidaan määrittellä seuraamusluokkina, joita koskevia säännöksiä voidaan antaa 117 a §:n nojalla ympäristöministeriön asetuksella.

Nykyiseen verrattuna säännöstä on selkeytetty ilmaisemalla perusteet selvemmin ja jäsentämällä ne käytännönläheisemmin. Perusteita on myös täydennetty nykykäytäntöä vastaavaksi.

Vaativuusluokan määräytymisessä on lisäksi otettava huomioon suunnittelutehtävän eroavaisuudet uuden rakennuksen rakentamisessa ja korjaus- tai muutostyössä.

Pykälän 3 momentissa säädettäisiin, että suunnittelutehtävän vaativuusluokka voi poikkeuksellisesti olla myös erittäin vaativa. Tämä edellyttäisi sitä, että jokin 2 momentin määräytymisperusteista osoittaisi suunnittelutehtävän poikkeuksellisen vaativaksi. Suunnittelutehtävä olisi erittäin vaativa esimerkiksi silloin, kun rakennuksen arkkitehtoniset, toiminnalliset tai tekniset vaatimukset ovat poikkeuksellisen vaativat, suunnitte-

lukohteen sijainti asettaa erityisiä vaatimuksia tai suunnittelutehtävän ratkaisu edellyttää erittäin vaativien laskenta- ja mitoitusmenetelmien soveltamista. Momentti vastaisi pääosin rakennuksen suunnittelijoista ja suunnitelmista annetun ympäristöministeriön asetuksen 4.2.1 säännöksessä olevan ohjetaulukon vaativuusluokkaa ”erityisvaatimus”. Kyseisen sääöksen ohjetaulukon neliportainen vaativuusluokitus on vakiintunut alan käyttöön. Epäkohdaksi on muodostunut se, että yhä suurempi määrä suunnittelutehtävistä määritetään liian korkeisiin vaativuusluokkiin. Tästä on seurannut epäsuhta suunnittelijaosaamisen suhteen. Tätä on yritetty korjata nostamalla alemman pätevyystason henkilöitä ylempiin luokkiin. Nyt on tarkoitus painottaa vaativuustasojen määräytymisen alkupeiristä tarkoitusta, jotta helpotettaisiin kyseiseen suunnittelutehtävään soveltuvan suunnitteluosaamisen hankintaa ja riittävien resurssien määrittämistä. Tästä syystä erillisessä momentissa säädetään kaikkein vaativimpien suunnittelutehtävien luokasta. Vaikka nämä erittäin vaativat suunnittelutehtävät edustavat sangen pientä osuutta kaikista suunnittelutehtävistä niin uusien rakennusten rakentamisessa kuin korjaus- ja muutostöissäkin, on niiden merkitys erittäin suuri, esimerkiksi kaupunkikuvaan sekä rakennusten turvallisuuden ja terveellisyyden kannalta.

Esitetty vaativuusluokkakajako vastaisi myös ympäristöministeriön asetuksina annettuja erityisaloja koskevia suunnittelutehtävien vaativuusluokkien vaatimuksia. Etenkin pitkiä jännevälejä koskevien kantavien rakenteiden suunnittelutehtävät kuuluvat useimmiten erittäin vaativiin suunnittelutehtäviin henkilöturvallisuuden tai rakenteiden riskialtiuden vuoksi.

Pykälän 4 momentin mukaan samassa rakennushankkeessa voisi olla eri vaativuusluokkiin kuuluvia suunnittelutehtäviä. Näin ollen samassa hankkeessa esimerkiksi rakennussuunnittelutehtävä voisi kuulua kohteen toiminnallisten vaatimusten perusteella luokkaan vaativa kun taas rakennesuunnittelutehtävä voisi kuulua luokkaan tavanomainen, mikäli kohteen rakenteet ja kuormitukset ovat tavanomaiset.

Pykälän momentissa 5 olisi valtuus antaa tarkempia säännöksiä suunnittelutehtävän

vaativuusluokan määräytymisestä ympäristöministeriön asetuksella.

120 e §. *Suunnittelijoiden kelpoisuusvaatimukset.* Lakiin ehdotetaan lisättäväksi uusi 120 e §, jossa säädettäisiin suunnittelijoiden kelpoisuusvaatimuksista eri vaativuusluokkiin kuuluvissa suunnittelutehtävissä. Nykyisin suunnittelijoiden kelpoisuusvaatimuksista säädetään 123 §:ssä, maankäyttö- ja rakennusasetuksen 48 §:ssä sekä rakennuksen suunnittelijoista ja suunnitelmista annetun ympäristöministeriön asetuksen 4 luvussa. Perustuslain 80 §:n säädöstasoa koskevien vaatimusten ja selkeyden vuoksi suunnittelijoiden kelpoisuusvaatimuksista ehdotetaan säädettäväksi uudessa 120 e §:ssä.

Pykälän 1 momentissa säädettäisiin siitä, että suunnittelijoiden olisi oltava luonnollisia henkilöitä. Säännös vastaa nykyistä oikeustilaa.

Pykälän 2 ja 3 momentissa säädettäisiin rakennussuunnittelijan ja erityissuunnittelijan kelpoisuusvaatimuksista 120 d §:ssä säädettäväksi ehdotettuihin eri vaativuusluokkiin kuuluvissa suunnittelutehtävissä. Vaadittava kelpoisuus määräytyisi edelleen suunnittelijan riittävästä koulutuksesta ja kokemuksesta suhteessa suunnittelutehtävän vaativuuteen, kuten rakennuksen suunnittelijoista ja suunnitelmista annetun ympäristöministeriön asetuksen 4.1.1 säännöksessä säädetään. Kelpoisuusvaatimusten perusteella rakennusvalvontaviranomainen arvioisi 120 f §:ssä tarkemmin säädettävällä tavalla suunnittelijoiden kelpoisuuden kuhunkin suunnittelutehtävään. Kelpoisuusvaatimukset vastaisivat pääosin asiallisesti maankäyttö- ja rakennusasetuksen 48 §:ssä säädetyjä kelpoisuusvaatimuksia sekä rakennuksen suunnittelijoista ja suunnitelmista annetun ympäristöministeriön asetuksen 4.2.1 säännöksessä olevan ohjetaulukon sisältöä.

Maankäyttö- ja rakennusasetuksen 48 §:ään verrattuna lakiin ehdotetaan nyt lisättäväksi erittäin vaativan suunnittelutehtävän kelpoisuusvaatimukset. Ne vastaisivat pääosin edellä mainitun ympäristöministeriön asetuksen 4.2.1 säännöksessä olevan ohjetaulukon pätevyysvaatimuksia vaativuusluokan ”erityisvaatimus” mukaisiin suunnittelutehtäviin.

Kokemusvaatimuksesta nykyisessä maankäyttö- ja rakennusasetuksessa 48 § sääde-

tään, että kokemuksen on oltava riittävä. Tarkemmat kokemusvaatimukset sisältyvät edellä mainittuun ympäristöministeriön asetuksen ohjetauluksoon. Ohjeissa esitetyt kokemusvuodet vaihtelevat suunnittelualoittain. Kokemusvaatimuksia kuitenkin noudatetaan alalla yleisesti ohjetaulukon mukaisesti. Kokemusvuosien määrä suunnittelutehtävien eri vaativuusluokissa ehdotetaan 2 momentissa selvennettäväksi siten, että se olisi yhdenmukainen eri alojen suunnittelijoille.

Nykyisin maankäyttö- ja rakennusasetuksen 48 §:ssä säädetään, että vaadittavien tutkintojen tulee olla rakennusalan tutkintoja. Tutkinnon ala määriteltäisiin 2 momentissa nykyistä laajemmin rakentamisen tai tekniikan alaksi, jotta se paremmin vastaisi nykyistä koulutustarjontaa. Osa suunnittelutehtäviin soveltuvista tutkinnoista suoritetaan tällä hetkellä eri oppilaitosten tekniikan alaan kuuluvissa yksiköissä.

Pykälän 2 momentin 1 kohdassa säädettäisiin, että vaativassa suunnittelutehtävässä rakennus- tai erityissuunnittelijalla tulisi olla kyseiseen suunnittelutehtävään soveltuva rakentamisen tai tekniikan alalla suoritettu korkeakoulututkinto sekä vähintään neljän vuoden kokemus tavanomaisista suunnittelutehtävistä ja vähintään kahden vuoden kokemus avustamisesta vaativissa suunnittelutehtävissä. Soveltuvia korkeakoulututkintoja ovat esimerkiksi yliopistossa suoritettu arkkitehdin tutkinto sekä rakentamisen tai tekniikan alalla suoritettu diplomi-insinöörin tutkinto samoin kuin rakentamisen tai tekniikan alalla ammattikorkeakoulussa suoritettu insinööri (AMK) -tutkinto. Sen sijaan alempaa korkeakoulututkintoa (kandidaatin tutkinto) ei pidettäisi vaativaan suunnittelutehtävään soveltuvana tutkintona. Aiempi ammatillisen korkea-asteen tutkinto ja sitä vastaavat opistotason tutkinnot rinnastettaisiin korkeakoulututkintoon, kuten nykyisin maankäyttö- ja rakennusasetuksen 48 §:ssä.

Pykälän 2 momentin 2 kohdassa säädettäisiin, että tavanomaisessa suunnittelutehtävässä rakennus- tai erityissuunnittelijalla tulisi olla kyseiseen suunnittelutehtävään soveltuva rakentamisen tai tekniikan alalla suoritettu tutkinto, joka on vähintään aiemman tekniikan tai sitä vastaavan tutkinnon tasoinen, sekä vähintään kolmen vuoden kokemus avus-

tamisesta vähintään tavanomaisissa suunnittelutehtävissä. Tämä kohta kattaa myös alemman korkeakoulututkinnon (kandidaatin tutkinto) ja aiemman teknillisessä oppilaitoksessa suoritettun rakennusmestarin tutkinnon. Lisäksi edellytettäisiin vähintään kolmen vuoden kokemusta avustamisesta vähintään tavanomaisissa suunnittelutehtävissä.

Pykälän 2 momentin 3 kohdan perusteella olisi suunnittelijalla oltava vähäisessä suunnittelutehtävässä rakennuskohteen ja suunnittelutehtävän laatu ja laajuus huomioon ottaen riittävä osaaminen.

Pykälän 3 momentissa säädettäisiin, että erittäin vaativassa suunnittelutehtävässä edellytettäisiin soveltuvaa rakentamisen tai tekniikan alalla suoritettua ylempää korkeakoulututkintoa. Kokemusvaatimuksena olisi vähintään kuuden vuoden kokemus vaativista suunnittelutehtävistä ja vähintään kolmen vuoden kokemus avustamisesta erittäin vaativista suunnittelutehtävistä. Esimerkiksi yliopistossa suoritettu arkkitehdin tutkinto sekä rakentamisen ja tekniikan alalla suoritettu diplomi-insinöörin tutkinto ovat soveltuvia ylempiä korkeakoulututkintoja. Rakentamisen kehittymisen myötä osa suunnittelutehtävistä edellyttää yhä vaativampaa erikoistumista tietyille erikoisaloille. Suoriutuakseen näistä poikkeuksellisista tehtävistä suunnittelijan olisi osoitettava suunnittelualansa teoreettisten perusteiden erittäin hyvää hallintaa tai erittäin vaativien toiminnallisten ja teknisten ratkaisujen hallintaa. Esimerkiksi korjaus- tai muutostöiden suunnittelussa voitaisiin edellyttää myös järjestelmien ja rakennuksen erittäin vaativan yhteensovittamisen hallintaa. Käytännössä suurissa kaupungeissa arviolta vain hyvin pieni osa uusien rakennusten rakennushankkeista ja korjaus- tai muutostöistä sisältäisi erittäin vaativia suunnittelutehtäviä. Näin ollen on todennäköistä, että näihin suunnittelutehtäviin on tarjolla riittävästi kelpoisuusvaatimukset täyttäviä suunnittelijoita.

Pykälän 4 momentissa säädettäisiin pääsuunnittelijan kelpoisuusvaatimuksista. Pääsuunnittelijan olisi täytettävä rakennussuunnittelijan tai erityissuunnittelijan kelpoisuusvaatimukset vähintään samalta tasolta kuin kyseisen rakennushankkeen vaativimmassa suunnittelutehtävässä. Pääsuunnittelija on

yleisimmin rakennussuunnittelija. Erityistapauksia, joissa yksi erityissuunnittelijoista toimisi myös hankkeen pääsuunnittelijana, voisivat olla hankkeet, joissa esimerkiksi ympäristöllisten, rakennussuojelullisten, arkkitehtonisten ja toiminnallisten seikkojen huomioon ottamisen tarve on vähäistä rakennussuunnittelun ja muiden erityisalojen kuin pääsuunnittelijana toimivan erityissuunnittelijan oman erityissuunnittelualan osalta. Tällainen hanke voisi liittyä esimerkiksi kalliorakentamiseen tai rakennuksen teknisten järjestelmien korjaamiseen tai uusimiseen siten, että rakennuksen tilat ja näkyvät pinnat säilytetään pääosin entisellään.

Pääsuunnittelijan olisi täytettävä kelpoisuusvaatimukset hankekokonaisuuden vaatimman suunnittelutehtävän vaativuusluokan tasolta. Esimerkiksi vaativan tason erityissuunnittelutehtävä edellyttää pääsuunnittelijana toimivalta rakennussuunnittelijalta vaativan suunnittelutehtävän mukaista kelpoisuutta, vaikka rakennussuunnittelu toiminnallisten vaatimusten perusteella kuuluisi tavanomaiseen luokkaan. Asiallisesti pääsuunnittelijan kelpoisuusvaatimukset vastaisivat rakennuksen suunnittelijoista ja suunnitelmista annetun ympäristöministeriön asetuksen luvun 4 säännöksiä.

Pääsuunnittelijalla tulisi lisäksi olla asiantuntemus ja ammattitaito johtaa suunnitelmien yhteensovittamista. Tämä taito on sitä tärkeämpi, mitä vaativammasta suunnittelutehtävästä on kyse. Nykyisin maankäyttö- ja rakennusasetuksen 48 §:n 4 momentissa vaaditaan pääsuunnittelijalta hyviä ammatillisia edellytyksiä huolehtia suunnittelun kokonaisuudesta yksilöimättä tarkemmin kelpoisuusvaatimuksia.

Pykälän 5 momentissa säädettäisiin lisäksi, että suunnittelutehtävissä vaaditun kokemuksen olisi oltava pääosin kyseisen suunnittelualan suunnittelutehtävistä. Asiallisesti vastaava vaatimus on nykyisin maankäyttö- ja rakennusasetuksen 48 §:n 1 momentissa. Lisäksi tässä momentissa korostettaisiin rakennuksen korjaus- tai muutostyön ja uuden rakennuksen rakentamisen eroavaisuutta sääntämällä, että vaaditun kokemuksen olisi oltava pääosin korjaus- tai muutostyön suunnittelusta silloin, kun suunnittelutehtävä koskee

rakennuksen korjausten tai muutostöiden suunnittelua.

120 f §. *Suunnittelijan kelpoisuuden arviointi.* Lakiin ehdotetaan lisättäväksi uusi 120 f §, jossa säädettäisiin suunnittelijoiden kelpoisuuden arvioinnista. Nykyisin suunnittelijoiden kelpoisuuden arvioinnista on säännöksiä rakennuksen suunnittelijoista ja suunnitelmista annetun ympäristöministeriön asetuksen 2 ja 4 luvussa, mutta laista asiaa koskevat säännökset puuttuvat. Nykyinen sääntely ei täytä perustuslain säädöstasoa koskevia vaatimuksia, joten suunnittelijoiden kelpoisuuden arvioinnista ehdotetaan säädettäväksi uudessa 120 f §:ssä. Sitä asiallisesti vastaavat säännökset ovat nykyisin rakennuksen suunnittelijoista ja suunnitelmista annetun ympäristöministeriön asetuksen 4 luvussa.

Pykälän 1 momentin mukaan rakennusvalvontaviranomaisen olisi arvioitava sille ilmoitetun suunnittelijan 120 d ja 120 e §:n mukainen kelpoisuus. Rakennusvalvontaviranomainen arvioisi, onko ilmoitettu pääsuunnittelija, rakennussuunnittelija tai erityissuunnittelija kelpoinen toimimaan kyseisessä suunnittelutehtävässä. Kelpoisuuden arvioinnissa rakennusvalvontaviranomainen soveltaisi suunnittelutehtävän vaativuuden osalta 120 d §:ää ja arvioisi 120 e §:ää soveltaen, täyttävätkö ilmoitetut tiedot suunnittelijan koulutuksesta ja kokemuksesta kyseisen suunnittelutehtävän mukaiset kelpoisuusvaatimukset. Asiallisesti vastaava säännös on nykyisin rakennuksen suunnittelijoista ja suunnitelmista annetun ympäristöministeriön asetuksen 4.1.2 säännöksessä. Suunnittelijan kelpoisuutta arvioitaessa voidaan myös ottaa huomioon asianomaista suunnittelualaa koskevan pätevydentoteamisyhteisön antama todistus. Jos ilmoitettu suunnittelija ei täyttäisi kelpoisuusvaatimuksia, rakennushankkeeseen ryhtyvä käytännössä vaihtaa suunnittelijaa ja tekee tästä uuden ilmoituksen. Suunnittelijan vaihtuessa kesken rakennushankkeen uuden suunnittelijan kelpoisuuden arviointi suoritettaisiin 1 momentin mukaisesti. Jos ilmoitettu suunnittelija ei täyttäisi kelpoisuusvaatimuksia, rakennusvalvontaviranomainen ilmoittaisi asiasta rakennushankkeeseen ryhtyvälle. Tämä voisi siten korjata

hakemustaan ilmoittamalla toisen suunnittelijan.

Pykälän 2 momentissa säädettäisiin lisäksi, että rakennusvalvontaviranomaisen on pyydettyessä tehtävä erillinen päätös henkilön kelpoisuudesta toimia suunnittelijana kyseisessä suunnittelutehtävässä. Asiallisesti vastaava säännös on nykyisin rakennuksen suunnittelijoista ja suunnitelmista annetun ympäristöministeriön asetuksen 4.1.5 säännöksessä. Päätökseen voisi rakennushankkeeseen ryhtyvä tai suunnittelija itse hakea muutosta entiseen tapaan siten kuin maankäyttö- ja rakennuslain 187 ja 190 §:ssä säädetään.

120 g §. Suunnittelijoiden ilmoittaminen. Lakiin ehdotetaan lisättäväksi uusi 120 g §, jossa säädettäisiin suunnittelijoiden ilmoittamisesta. Nykyisin suunnittelijoiden ilmoittamisesta on säännöksiä rakennuksen suunnittelijoista ja suunnitelmista annetun ympäristöministeriön asetuksen 2 ja 4 luvussa, mutta laista asiaa koskevat säännökset puuttuvat kokonaan. Nykyinen sääntely ei täytä perustuslain säädöstasoa koskevia vaatimuksia, joten suunnittelijoiden ilmoittamisesta ehdotetaan säädettäväksi uudessa 120 g §:ssä. Sitä asiallisesti vastaavat säännökset ovat nykyisin rakennuksen suunnittelijoista ja suunnitelmista annetun ympäristöministeriön asetuksen 2.2 säännöksessä.

Pykälän 1 momentin mukaan rakennushankkeeseen ryhtyvän olisi ilmoitettava viimeistään rakennuslupahakemuksen yhteydessä, kenet hän on valinnut pääsuunnittelijaksi ja rakennussuunnittelijaksi. Ilmoituksessa olisi osoitettava suunnittelijan suostumus suunnittelutehtävässä toimimiseen sekä kelpoisuuden arvioimiseksi tarvittavat tiedot suunnittelijan koulutuksesta ja kokemuksesta. Asiallisesti vastaavat säännökset suunnittelijoiden ilmoittamisesta ovat nykyisin rakennuksen suunnittelijoista ja suunnitelmista annetun ympäristöministeriön asetuksen 2.2 säännöksessä. Selvytyden vuoksi säännökseen ehdotetaan lisättäväksi ajallinen ilmaisu siitä, että mainitut suunnittelijat olisi ilmoitettava viimeistään rakennuslupahakemuksen yhteydessä. Käytännössä rakennushankkeessa edellytetään mahdollisen varhaista yhteydenottoa rakennusvalvontaviranomaiseen.

Pykälän 2 momentissa säädettäisiin erityissuunnittelijoiden ilmoittamisesta. Erityissuunnittelija olisi ilmoitettava ennen erityissuunnitelman toimittamista rakennusvalvontaviranomaiselle. Erityissuunnittelijan ilmoittamiseen sovellettaisiin lisäksi, mitä 1 momentissa säädetään suunnittelijasta ja ilmoituksen sisällöstä. Vastaavasti ilmoitus sisältäisi suunnittelijan suostumuksen suunnittelutehtävässä toimimiseen sekä kelpoisuuden arvioimiseksi tarvittavat tiedot suunnittelijan koulutuksesta ja kokemuksesta.

Pykälän 3 momentin perusteella rakennushankkeeseen ryhtyvän olisi ilmoitettava kirjallisesti rakennusvalvontaviranomaiselle suunnittelijan vaihtumisesta kesken rakennushankkeen. Suunnittelijan vaihtumisesta ilmoittamiseen sovellettaisiin lisäksi, mitä 1 momentissa säädetään suunnittelijasta ja ilmoituksen sisällöstä. Ilmoitus sisältäisi sekä suunnittelijan suostumuksen suunnittelutehtävässä toimimiseen että kelpoisuuden arvioimiseksi tarvittavat tiedot suunnittelijan koulutuksesta ja kokemuksesta. Asiallisesti vastaava säännös on nykyisin rakennuksen suunnittelijoista ja suunnitelmista annetun ympäristöministeriön asetuksen 2.2 säännöksessä.

Pykälän 4 momentissa olisi valtuus antaa tarkempia säännöksiä 1 ja 2 momentissa tarkoitettujen ilmoituksen sisällöstä.

121 §. Aloituskokous. Pykälää ehdotetaan muutettavaksi siten, että siinä säädettäisiin aloituskokouksesta nykyistä kattavammin. Aloituskokous olisi edelleen maankäyttö- ja rakennuslaissa laadun parantamiseen tarkoitettu keskeinen menettely. Nykyisin aloituskokouksesta säädetään 121 §:n lisäksi maankäyttö- ja rakennusasetuksen 74 §:ssä sekä rakentamisen valvonnasta ja teknisestä tarkastuksesta annetun ympäristöministeriön asetuksen 6 luvussa. Laissa oleva sääntely ei nykyisellään muodosta riittävää perustaa asetuksissa oleville säännöksille, ja osa asetuksissa olevista säännöksistä on sellaisia, että ne kuuluvat sisältönsä perusteella lain tasolle. Sääntely on nykyisellään myös päällekkäistä ja osin ristiriitaista.

Pykälän 1 momentissa säädettäisiin, että rakennusvalvontaviranomainen voi määrätä tarvittaessa rakennusluvassa rakennustyön aloituskokouksen pitämisestä. Asiallisesti

vastaava säännös on nykyisin 121 §:n 1 momentissa sekä maankäyttö- ja rakennusasetuksen 74 §:n 1 momentissa. Pykälän 1 momentissa säädettäisiin myös aloituskokouksen tarvetta harkittaessa huomioon otettavista seikoista. Asiallisesti vastaavat säännökset ovat nykyisin rakentamisen valvonnasta ja teknisestä tarkastuksesta annetun ympäristöministeriön asetuksen 6.1.2 säännöksessä. Aloituskokouksen yhteydessä voitaisiin tämentää kuten nykyisinkin, mitä rakennushankkeeseen ryhtyvältä edellytetään huolehtimisvelvollisuutensa täyttämiseksi. Rakennusvalvontaviranomainen harkitsisi edelleen, onko aloituskokous tarpeen ja ottaisi huomioon rakennushankkeen vaativuuden ja sen toteuttajien asiantuntemuksen ja ammattitaidon sekä muut rakentamisen hyvään lopputulokseen vaikuttavat tekijät. Näitä tekijöitä voisivat olla vastaavasti kuin muun muassa hankkeen eri osapuolten laatu-, turvallisuus- ja ympäristöjärjestelmät, hankkeen laatusuunnitelmat ja työn aikaiset laadunvalvontakokeet sekä mittaukset. Maisematyölupaa edellyttävissä hankkeissa voisi myös olla tarpeen järjestää aloituskokous, mikä olisi ehdotuksen perusteella edelleen mahdollista.

Pykälän 2 momentissa säädettäisiin aloituskokouksen ajankohdasta sekä siitä, keiden on oltava läsnä aloituskokouksessa. Asiallisesti vastaavat säännökset ovat nykyisin maankäyttö- ja rakennusasetuksen 74 §:n 1 momentissa. Aloituskokous tulisi järjestää niin ajoissa, että rakentamisen huolehtimisvelvollisuuden täyttämiseksi mahdollisesti tarvittavat lisäselvitykset eivät viivyttaisi rakennustyön aloittamista. Nykyisestä sääntelystä poiketen momentissa kuitenkin täsmennettäisiin, että myös rakennusvalvontaviranomaisen edustajan on oltava läsnä aloituskokouksessa, kuten myös rakennushankkeeseen ryhtyvän tai tämän edustajan, pääsuunnittelijan sekä vastaavan työnjohtajan.

Pykälän 3 momentissa säädettäisiin aloituskokouksen sisällöstä ja pöytäkirjamerkinnoistä. Asiallisesti vastaava säännös on nykyisin maankäyttö- ja rakennusasetuksen 74 §:n 2 momentissa. Aloituskokouksessa todettaisiin ja merkittäisiin pöytäkirjaan rakennushankkeeseen ryhtyvää koskevat velvoitteet, suunnittelun ja rakennustyön keskeiset toimijat ja heidän tarkastustehtävänsä, viran-

omaiskatselmukset ja -tarkastukset sekä muut selvitykset ja toimenpiteet rakentamisen laadusta huolehtimiseksi. Aloituskokouksessa sovittujen ja määrättyjen menettelyjen noudattamisvelvollisuus kohdistuu rakennushankkeeseen ryhtyvään. Se voi kohdistua myös muihin hankkeessa mukana oleviin toimijoihin kuten pääsuunnittelijaan ja vastaavaan työnjohtajaan, mikäli kyse on heidän velvolluuksiinsa kuuluvista asioista.

121 a §. *Laadunvarmistus selvitys.* Lakiin ehdotetaan lisättäväksi uusi 121 a §, jossa säädettäisiin laadunvarmistus selvityksestä. Nykyisin laadunvarmistus selvityksestä säädetään 121 §:ssä, maankäyttö- ja rakennusasetuksen 74 §:ssä sekä rakentamisen valvonnasta ja teknisestä tarkastuksesta annetun ympäristöministeriön asetuksen 8 luvussa.

Laissa oleva sääntely ei nykyisellään muodosta riittävää perustaa asetuksissa oleville säännöksille, ja asetuksissa olevista säännöksistä suurin osa on sellaisia, että ne kuuluvat sisältönsä perusteella lain tasolle.

Pykälän 1 momentin ensimmäisessä virkkeessä säädettäisiin laadunvarmistus selvityksen määräämisen ajankohdasta. Voimassa olevan 121 §:n ja maankäyttö- ja rakennusasetuksen 74 §:n mukaan laadunvarmistus selvityksestä määrätään aloituskokouksen yhteydessä tai perusteella. Ehdotetun momentin mukaan rakennusvalvontaviranomainen voisi kuitenkin määrätä laadunvarmistus selvityksestä jo rakennusluvassa, mikä vastaisi rakentamisen valvonnasta ja teknisestä tarkastuksesta annetun ympäristöministeriön asetuksen 8 luvussa olevia ohjeita ja nykyistä käytäntöä. Pykälän 1 momentin toisessa virkkeessä säädettäisiin laadunvarmistus selvityksen määräämisen edellytyksistä. Asiallisesti vastaava säännös on nykyisin rakentamisen valvonnasta ja teknisestä tarkastuksesta annetun ympäristöministeriön asetuksen 8.1 säännöksen ensimmäisessä virkkeessä.

Pykälän 1 momentin mukaan laadunvarmistus selvitystä voitaisiin edellyttää, jos rakennushanke tai osa siitä olisi erittäin vaativa tai jos aloituskokouksessa sovittujen menettelyjen perusteella ei voitaisi perustellusti olettaa, että rakentamisessa saavutetaan rakentamista koskevien säännösten ja määräysten mukainen lopputulos. Selvityksessä on kysymys rakennustyön asianmukaisen suori-

tuksen varmistamisesta ja se kohdistuisi lähinnä rakennushankkeen toteuttamisessa kohdattavien riskien arvioimiseen ja tätä koskevaan, useimmiten rakennushankkeeseen ryhtyvän asiaksi määrättävään tarkastukseen tai lausunnon hankkimiseen. Laadunvarmistusselvityksen tarvetta harkittaessa rakennusvalvontaviranomainen ottaisi huomioon hankkeeseen tai sen osaan liittyvät seikat, esimerkiksi rakennuksen turvallisuuden, terveellisyyteen tai pitkäaikaiskestävyyteen eri rakennusvaiheissa liittyvät riskit, rakennustyömaan sää- ja olosuhdesuojaukseen liittyvät seikat, rakennuksen korjaus- tai muutostyössä rakennuksen kuntotutkimuksen ja rakennushankkeeseen ryhtyvän oman tai sopimusjärjestelyin hankitun valvonnan riittävyyden sekä rakennushankkeeseen ryhtyvän henkilöstön.

Pykälän 2 momentissa säädettäisiin laadunvarmistusselvityksen sisällöstä. Asiallisesti vastaava säännös on nykyisin rakentamisen valvonnasta ja teknisestä tarkastuksesta annetun ympäristöministeriön asetuksen 8.2 säännöksessä. Lisäksi momentissa säädettäisiin, että laadunvarmistusselvityksessä osoitettuja menettelyitä on noudatettava rakennustyössä. Asiallisesti vastaava säännös on nykyisin maankäyttö- ja rakennusasetuksen 74 §:n 3 momentissa. Laadunvarmistusselvityksessä osoitettujen menettelyiden noudattamisvelvollisuus kohdistuu rakennushankkeeseen ryhtyvään. Se voi kohdistua myös muihin rakennushankkeessa mukana oleviin kuten esimerkiksi pääsuunnittelijaan ja vastaavaan työnjohtajaan, jos kyse on heidän velvollisuuksiinsa kuuluvista asioista.

Pykälän 3 momentissa olisi valtuus antaa tarkempia säännöksiä laadunvarmistusselvityksen sisällöstä ympäristöministeriön asetuksella.

122 §. Vastaava työnjohtaja. Pykälää ehdotetaan muutettavaksi siten, että siinä säädettäisiin koko rakennustyönjohdon sijasta ainoastaan vastaavasta työjohtajasta ja hänen tehtävistään. Erityisalojen työnjohtajista säädettäisiin uudessa 122 a §:ssä. Nykyisin vastaavasta työnjohtajasta säädetään 122 §:n lisäksi maankäyttö- ja rakennusasetuksen 73 §:ssä sekä rakentamisen valvonnasta ja teknisestä tarkastuksesta annetussa ympäristöministeriön asetuksessa. Sääntely ei nykyisellään täytä

perustuslain 80 §:n säädöstasoa ja asetuksenantovaltuutta koskevia vaatimuksia.

Pykälää ehdotetaan muutettavaksi siten, että siinä olisivat vastaavan työnjohtajan tehtäviä koskevat perussäännökset ja valtuus antaa tarkempia säännöksiä valtioneuvoston asetuksella. Vastaavaa työnjohtajaa koskevaa sääntelyä ehdotetaan myös sisällöllisesti täsmennettäväksi.

Pykälän 1 momentin mukaan rakennuslupaa edellyttävässä rakennustyössä olisi oltava rakennustyötä johtava vastaava työnjohtaja. Jos rakennuslupaa edellyttävässä hankkeessa ei tehtäisi rakennustyötä, ei vastaavaa työnjohtajaakaan tarvittaisi. Tällainen tilanne olisi esimerkiksi silloin, jos vain rakennuksen käyttötarkoitus muutetaan ilman rakennustyön tekemistä. Toimenpidelupaa edellyttävässä rakennustyössä vastaava työnjohtaja olisi oltava vain silloin, kun se on rakennettavan kohteen käytön aikaiseen turvallisuuden ja terveellisyyteen liittyvien syyden taikka maiseman ja ympäristönäkökohtien vuoksi välttämätöntä. Voimassa olevan 122 §:n mukaan vastaava työnjohtaja on oltava lupaa tai muuta viranomaishyväksyntää edellyttävässä rakennustyössä.

Pykälän 2 momentissa säädettäisiin vastaavan työnjohtajan tehtävistä. Säännös vastaisi asiallisesti voimassa olevan 122 §:n säännöstä vastaavan työnjohtajan tehtävistä. Vastaavan työnjohtajan olisi vastattava rakennustyön kokonaisuudesta ja laadusta sekä huolehdittava, että rakennustyö tehdään myönnetyn luvan, rakentamista koskevien säännösten ja määräysten sekä hyvän rakennustavan mukaisesti.

Pykälän 3 momentin perusteella vastaavan työnjohtajan on huolehdittava, että rakennustyön aloittamisesta ilmoitetaan rakennusvalvontaviranomaiselle ja että rakennustyön tarkastusasiakirjaa pidetään rakennustyömaalla ajan tasalla.

Pykälän 4 momentissa olisi valtuus antaa tarkempia säännöksiä vastaavan työnjohtajan työjohtotehtävistä ja ilmoitusvelvollisuuden sisällöstä valtioneuvoston asetuksella. Vastaavan työnjohtajan tarkemmat tehtävät sisältyvät nykyisin maankäyttö- ja rakennusasetuksen 73 §:ään sekä rakentamisen valvonnasta ja teknisestä tarkastuksesta annettuun ympäristöministeriön asetuksen. Vastaavan

työnjohtajan tehtävät ovat vastaavana työnjohtajana toimivan henkilön oikeuksien ja velvollisuuksien kannalta merkittäviä asioita, minkä vuoksi asetuksenantovalta ehdotetaan osoitettavaksi valtioneuvostolle.

122 a §. Erityisalojen työnjohtajat. Lakiin ehdotetaan lisättäväksi uusi 122 a §, jossa säädettäisiin erityisalojen työnjohtajista. Nykyisin erityisalojen työnjohtajista säädetään 122 §:ssä, jonka viimeisen virkkeen mukaan rakennustyössä tulee tarpeen mukaan olla erityisalan työnjohtajia sen mukaan kuin asetuksessa säädetään. Lisäksi erityisalojen työnjohtajista säädetään maankäyttö- ja rakennusasetuksen 71 §:ssä sekä rakentamisen valvonnasta ja teknisestä tarkastuksesta annetun ympäristöministeriön asetuksen 4 luvussa. Laissa oleva sääntely ei nykyisellään muodosta riittävää perustaa asetuksissa oleville säännöksille, ja osa asetuksissa olevista säännöksistä on sellaisia, että ne kuuluvat sisältönsä perusteella lain tasolle.

Sähkötöiden johtajaa koskevat säännökset ovat sähköturvallisuuslaissa (410/1996).

Pykälän 1 momentissa säädettäisiin kiinteistön vesi- ja viemäri-laitteiston rakentamisesta sekä ilmanvaihtolaitteiston rakentamisesta vastaavista työnjohtajista, joita edellytettäisiin silloin, kun se on laitteistojen rakentamisen vaativuuden vuoksi tarpeellista. Rakennusvalvontaviranomainen arvioi rakennushankkeen tietojen perusteella, tarvitaanko erityisalan työnjohtajaa. Asiallisesti vastaavat säännökset ovat nykyisin maankäyttö- ja rakennusasetuksen 71 §:n 1 momentissa sekä rakentamisen valvonnasta ja teknisestä tarkastuksesta annetun ympäristöministeriön asetuksen 4.2.4 säännöksessä.

Pykälän 2 momentissa säädettäisiin muiden erityisalojen työnjohtajista. Asiallisesti vastaavat säännökset ovat nykyisin maankäyttö- ja rakennusasetuksen 71 §:n 1 momentissa sekä rakentamisen valvonnasta ja teknisestä tarkastuksesta annetun ympäristöministeriön asetuksen 4.3.1 säännöksessä. Jos rakennuslupaa edellyttävä rakennustyön tai osa siitä on vaativa, rakennusvalvontaviranomainen voisi rakennusluvassa, aloituskokouksessa tai erityisestä syystä rakennustyön aikana määrätä, että rakennustyössä olisi oltava myös muiden erityisalojen työnjohtajia.

Pykälän 3 momentissa säädettäisiin erityisalan työnjohtajan tehtävistä. Nykyisin erityisalan työnjohtajien tehtävistä ei ole säädetty erikseen lain eikä asetuksen tasolla. Maankäyttö- ja rakennusasetuksen 73 §:ssä, jossa säädetään vastaavan työnjohtajan tehtävistä, kuitenkin säädetään, että mitä vastaava työnjohtajasta säädetään, koskee soveltuvin osin erityisalan työnjohtajaa. Erityisalan työnjohtajan tehtävänä on käytännössä huolehtia, että erityisalan rakennustyö tehdään myönnetyn luvan mukaisesti ja siinä noudatetaan rakentamista koskevia säännöksiä ja määräyksiä sekä hyvää rakennustapaa. Vastaavan työnjohtajan tarkempia tehtäviä ei olisi tarpeen säätää erityisalan työnjohtajan tehtäviksi soveltuvin osin.

Pykälän 4 momentissa olisi valtuus antaa tarkempia säännöksiä erityisalojen työnjohtajien työnjohtotehtävistä. Näiden työnjohtajien tehtävät olisivat kyseisessä tehtävässä toimivan henkilön oikeuksien ja velvollisuuksien kannalta merkittäviä asioita, minkä vuoksi asetuksenantovalta ehdotetaan osoitettavaksi valtioneuvostolle.

122 b §. Rakennustyön johtotehtävien vaativuusluokat. Lakiin ehdotetaan lisättäväksi uusi 122 b §, jossa säädettäisiin rakennustyön johtotehtävien neljästä vaativuusluokasta. Nykyisin työnjohtotehtävien vaativuuden arvioimisperusteista ja työnjohtajien kelpoisuusvaatimuksista on säännökset 123 §:ssä. Työnjohtotehtävien vaativuuden arvioimisesta ja työnjohtajien kelpoisuusvaatimuksista on säännöksiä myös maankäyttö- ja rakennusasetuksen 70 §:ssä sekä rakentamisen valvonnasta ja teknisestä tarkastuksesta annetun ympäristöministeriön asetuksen 4 luvussa.

Perustuslain 80 §:n säädöstasoa koskevien vaatimusten ja selkeyden vuoksi työnjohtotehtävien vaativuusluokat ehdotetaan määriteltäviksi uudessa 122 b §:ssä.

Pykälän 1 momentissa säädettäisiin perusteet työnjohtotehtävän vaativuusluokan määrittymiselle. Perusteita täsmennettäisiin jonkin verran nykyisestä. Työnjohtotehtävän vaativuusluokka määräytyisi rakennuksen ja tilojen käyttötarkoituksen, rakennussuojelun, rakennuksen koon, rakennusfysikaalisten ja terveydellisten ominaisuuksien, kuormitusten ja palokuormien, suunnittelumenetelmien,

kantavien rakenteiden vaativuuden, ympäristöstä ja rakennuspaikasta aiheutuvien vaatimusten sekä rakentamisolosuhteiden ja työn suorituksessa käytettävien menetelmien perusteella.

Pykälän 2 momentin mukaan rakennustyönjohtotehtävät kuuluisivat kolmeen vaativuusluokkaan, joita ovat vaativa työnjohtotehtävä, tavanomainen työnjohtotehtävä ja vähäinen työnjohtotehtävä. Vaativuusluokkajako vastaisi asiallisesti maankäyttö- ja rakennusasetuksen 70 §:n sekä rakentamisen valvonnasta ja teknisestä tarkastuksesta annetun ympäristöministeriön asetuksen 4.1.3 säännöksestä ilmenevää vaativuusluokkajako.

Pykälän 3 momentissa säädettäisiin vaativuusluokasta erittäin vaativa työnjohtotehtävä. Tämä perustuisi voimassa olevaan sääntelyyn, jonka sisältöä on selostettu edellä momentin 2 kohdalla. Työnjohtotehtävän vaativuusluokka voisi siten olla erittäin vaativa, jos jokin pykälän 1 momentissa tarkoitetuista tekijöistä osoittaisi työnjohtotehtävän poikkeuksellisen vaativaksi.

Pykälän 4 momentin mukaan samassa rakennushankkeessa voisi olla eri vaativuusluokkiin kuuluvia työnjohtotehtäviä.

Pykälän momentissa 5 olisi valtuus antaa tarkempia säännöksiä työnjohtotehtävän vaativuusluokan määräytymisestä ympäristöministeriön asetuksella.

122 c §. *Työnjohtajan kelpoisuusvaatimukset.* Lakiin ehdotetaan lisättäväksi uusi 122 c §, jossa säädettäisiin työnjohtajien kelpoisuusvaatimuksista eri vaativuusluokkiin kuuluvissa työnjohtotehtävissä. Nykyisin työnjohtajien kelpoisuusvaatimuksista säädetään maankäyttö- ja rakennusasetuksen 70 §:ssä sekä rakentamisen valvonnasta ja teknisestä tarkastuksesta annetun asetuksen 4 luvussa.

Perustuslain säädöstasoa koskevien vaatimusten ja selkeyden vuoksi työnjohtajien kelpoisuusvaatimuksista ehdotetaan säädettäväksi uudessa 122 c §:ssä.

Pykälässä säädettäisiin vastaavan työnjohtajan kelpoisuusvaatimuksista ja erityisalojen työnjohtajien kelpoisuusvaatimuksista eri vaativuusluokkiin kuuluvissa työnjohtotehtävissä. Kelpoisuusvaatimukset vastaisivat asiallisesti nykyisiä maankäyttö- ja rakennusasetuksen 70 §:ssä sekä rakentamisen val-

vonnasta ja teknisestä tarkastuksesta annetun asetuksen 4 luvussa säädettyjä kelpoisuusvaatimuksia.

Pykälän 1 momentin 1 kohdan mukaan työnjohtajan kelpoisuusvaatimuksena olisi vaativassa työnjohtotehtävässä kyseiseen tehtävään soveltuva, rakentamisen tai tekniikan alalla suoritettu korkeakoulututkinto, aiempi ammatillisen korkea-asteen tutkinto tai sitä vastaava tutkinto taikka aiempi tekniikan tai sitä vastaava tutkinto. Tämä kohta kattaa myös aiemmat teknillisessä oppilaitoksessa suoritettut rakennusmestarin tutkinnot. Lisäksi hänellä tulisi rakennuskohteen laatu ja tehtävän vaativuus huomioon ottaen olla riittävä kokemus ja perehtyneisyys kyseisen alan työnjohtotehtävissä. Pykälän 1 momentin 2 kohdan mukaan työnjohtajan kelpoisuusvaatimuksena tavanomaisessa työnjohtotehtävässä olisi kyseiseen tehtävään soveltuva, rakentamisen tai tekniikan alalla suoritettu ammattikorkeakoulututkinto tai aiempi ammatillisen korkea-asteen tutkinto tai sitä vastaava tutkinto taikka aiempi tekniikan tai sitä vastaava tutkinto tai muuten osoitetut vastaavat tiedot. Vastaavien tietojen osoitukseksi voitaisiin katsoa esimerkiksi kyseiseen tehtävään soveltuvan erikoisammattitutkinnon suorittaminen. Lisäksi hänellä tulisi olla rakennuskohteen laatu ja tehtävän vaativuus huomioon ottaen riittävä kokemus rakennusalalla. Pykälän 1 momentin 3 kohdan mukaan vähäisessä työnjohtotehtävässä voisi toimia henkilö, jolla ei ole edellä tarkoitettua tutkintoa, mutta jolla muutoin voidaan katsoa olevan tehtävään tarvittavat edellytykset.

Pykälän 2 momentissa säädettäisiin, että erittäin vaativassa työnjohtotehtävässä työnjohtajan kelpoisuusvaatimuksena on kyseiseen tehtävään soveltuva, rakentamisen tai tekniikan alalla suoritettu korkeakoulututkinto tai aiempi ammatillisen korkea-asteen tutkinto tai sitä vastaava tutkinto sekä lisäksi riittävä kokemus ja hyvä perehtyneisyys kyseisen alan vaativista työnjohtotehtävistä.

122 d §. *Työnjohtajan hyväksymistä koskeva hakemus.* Lakiin ehdotetaan lisättäväksi uusi 122 d §, jossa säädettäisiin vastaavan työnjohtajan ja erityisalan työnjohtajan hyväksymistä koskevasta hakemuksesta. Asiallisesti vastaavat säännökset ovat nykyisin maankäyttö- ja rakennusasetuksen 70 §:ssä.

Perustuslain 80 §:n säädöstasoa koskevien vaatimusten vuoksi ehdotetaan, että hake-
mista koskevien säännöksiin sisältö siirret-
täisiin asetuksesta uuteen 122 d §:ään.

Pykälän 1 momentissa säädettäisiin, että
rakennushankkeeseen ryhtyvän olisi haettava
rakennusvalvontaviranomaiselta vastaavan
työnjohtajan hyväksymistä ennen rakennus-
työn aloittamista. Erityisalan työnjohtajan
hyväksymistä rakennushankkeeseen ryhtyvän
olisi haettava ennen kyseisen erityisalan ra-
kennustöiden aloittamista.

Pykälän 2 momentin mukaan hakemukses-
sa olisi selvitettävä vastaavan työnjohtajan
tai erityisalan työnjohtajan kelpoisuus työn-
johtotehtävissä toimimiseen. Käytännössä
kelpoisuus osoitettaisiin koulutusta ja työko-
kemusta koskevilla todistuksilla tai muulla
luotettavalla selvityksellä. Lisäksi hakemuk-
seen olisi 2 momentin mukaan liitettävä kir-
jallinen ilmoitus, jossa työnjohtaja sitoutuu
vastuuvollisena johtamaan rakennustyötä.

122 e §. Työnjohtajan hyväksyminen. La-
kiin ehdotetaan lisättäväksi uusi 122 e §, jos-
sa säädettäisiin rakennustyönjohdon hyväk-
symisestä. Rakennustyönjohdon hyväksymi-
sestä säädetään nykyisin 122 §:ssä, maan-
käyttö- ja rakennusasetuksen 70 ja 71 §:ssä
sekä rakentamisen valvonnasta ja teknisestä
tarkastuksesta annetun ympäristöministeriön
asetuksen 4.1.5 ja 4.1.6 säännöksessä. Sään-
tely ei nykyisellään täytä perustuslain 80 §:n
säädöstasoa ja asetustenantovaltuutta koske-
via vaatimuksia. Tämän vuoksi ehdotetaan,
että rakennustyönjohdon hyväksymisestä
säädettäisiin uudessa 122 e §:ssä.

Pykälän 1 momentissa säädettäisiin, että
rakennusvalvontaviranomainen hyväksyisi
vastaavan työnjohtajan tai erityisalan työn-
johtajan, jos tämä täyttää 122 c §:ssä säädetyt
työnjohtotehtävän kelpoisuusvaatimukset.
Nykyisin laissa tai asetuksissa ei ole varsinaisia
säännöksiä rakennustyönjohdon hyväk-
symisedellytyksistä. Hyväksymisedelly-
tykset on kuitenkin käytännössä johdettu
työnjohdon kelpoisuutta koskevista säännök-
sistä.

Pykälän 2 momentti vastaisi nykyisen 122
§:n 2 momentin kolmatta virkettä. Ehdotettua
pykälän 2 momenttia sovellettaisiin kuitenkin
suoraan myös erityisalan työnjohtajiin, kun
nykyisin sitä sovelletaan erityisalan työnjoh-

tajiin 71 §:n 1 momentissa olevan viittauksen
nojalla. Rakennusvalvontaviranomaisen olisi
nykyisen sääntelyn mukaisesti peruutettava
hyväksyminen, jos siihen tehtävien laimin-
lyömisen johdosta tai muusta vastaavasta
syystä olisi aihetta. Hyväksymisen peruutta-
misen syynä voisi olla tehtävien laiminlyönti
tai muu vastaava syy, jolla tarkoitettaisiin
esimerkiksi ilmennyttä osaamattomuutta tai
luottamuspulaa tai muuta vastaavaa olosuh-
detta. Käytännössä peruuttamista edeltää ra-
kennushankkeeseen ryhtyvän, työnjohtajan ja
rakennusvalvontaviranomaisen yhteydenotot,
jossa viranomainen soveltaa hallintolakia
(434/2003) ja hallinto-oikeudellisia periaat-
teita.

Pykälän 3 momentin perusteella nykyisen
sääntelyn sisältöä vastaavasti rakennusval-
vontaviranomaisen hyväksyntää kelpoisuu-
den toteamiseksi ei eräissä tilanteissa tarvit-
taisi. Jos rakennusvalvontaviranomainen on
hyväksynyt henkilön enintään viittä vuotta
aikaisemmin vastaavaksi työnjohtajaksi tai
erityisalan työnjohtajaksi vastaavanlaiseen
rakentamishankkeeseen kunnassa, uutta hy-
väksyntää ei tarvitsisi hakea. Tällöin riittäisi,
että rakennusvalvontaviranomaiselle ilmoite-
taan vastaavana työnjohtajana tai erityisalan
työnjohtajana toimimisesta sekä toimitetaan
122 d §:n 2 momentissa tarkoitettu ilmoitus.

**122 f §. Työnjohtotehtävän alkaminen ja
päättymisen.** Pykälä vastaisi pääosin maan-
käyttö- ja rakennusasetuksen nykyistä 73 §:n
1 momenttia. Pykälässä kuitenkin säädettäi-
siin nykyistä täsmällisemmin, että vastaavan
työnjohtajan tehtävät ja vastuu päättyvät lop-
pukatselmukseen. Vastaavan työnjohtajan ja
erityisalan työnjohtajan tehtävät ja vastuu al-
kaisivat välittömästi sen jälkeen, kun hänet
on hyväksytty tai ilmoitus työnjohtajana toi-
mimisesta on jätetty, ja päättyvät loppukat-
selmukseen. Vastaava työnjohtaja ja erityis-
alan työnjohtaja voisi vapautua tehtävistä en-
nen loppukatselmusta vain pyytämällä kirjal-
lisesti rakennusvalvontaviranomaiselta va-
pautusta tai siten että rakennusvalvontaviran-
omainen hyväksyy toisen henkilön työnjohta-
jan tilalle.

**123 §. Tehtävien vaativuus ja rakennus-
hankkeessa toimivien kelpoisuudet.** Pykälä
ehdotetaan kumottavaksi, koska siinä olevat

säännökset ehdotetaan sisällytettäväksi 120 d, 120 e, 122 b ja 122 c §:ään.

131 §. Rakennuslupahakemus. Pykälää ehdotetaan muutettavaksi siten, että siinä säädetäisiin aiempaa kattavammin rakennuslupahakemuksen liitteistä. Nykyisin rakennuslupahakemuksen liitteistä säädetään 131 §:n lisäksi maankäyttö- ja rakennusasetuksen 49 §:ssä sekä rakennuksen suunnittelijoista ja suunnitelmista annetun ympäristöministeriön asetuksen 5 luvussa. Sääntely on nykyisellään sekavaa, koska tarvittavista liitteistä säädetään kolmessa eri säädöksessä. Se ei myöskään täytä perustuslain 80 §:n säädösta-soa ja asetuksenantovaltuutta koskevia vaatimuksia.

Pykälän 1 momenttia ehdotetaan täsmennettäväksi siten, että siinä säädettäisiin, että rakennuslupaa haetaan kirjallisesti rakennusvalvontaviranomaiselta. Hakemus voidaan sähköisestä asioinnista viranomaistoiminnassa annetun lain (13/2003) nojalla toimittaa myös sähköisessä muodossa.

Voimassa olevassa 131 §:ssä ei säädetä, miltä viranomaiselta rakennuslupaa haetaan. Lisäksi momentissa ehdotetaan säädettäväksi rakennuslupahakemuksen liitteistä. Asiallisesti vastaavat säännökset ovat nykyisin 131 §:ssä ja maankäyttö- ja rakennusasetuksen 49 §:ssä.

Hakijan tietojen osalta sovellettaisiin jatkossakin hallintolakia (434/2003) ja muun ohella sen 16 §:ää hakijan tietojen ilmoittamisessa.

Pykälän 1 momentin 1 kohdassa säädettäisiin, että hakemukseen olisi voimassa olevan lain tavoin liitettävä selvitys siitä, että hakija hallitsee rakennuspaikkaa. Pykälän 1 momentin 2 kohdan perusteella nykyistä sääntelyä vastaavasti hakemukseen olisi liitettävä rakennussuunnitelmaan sisältyvät pääpiirustukset, jotka rakennussuunnittelija varmentaa nimikirjoituksellaan.

Pykälän 2 momentin mukaan rakennusvalvontaviranomainen voisi hankkeen laatu ja laajuus huomioon ottaen tarvittaessa edellyttää, että rakennuslupahakemukseen liitetään myös muita selvityksiä. Pykälän 2 momentin 1 kohdan mukaan maankäyttö- ja rakennuslain momentissa ehdotetaan säädettäväksi kartta- tai kaavatietojen ja kiinteistön tietojen sekä tonttitietojen esittämisestä. Aikaisem-

masta sääntelystä poiketen näitä tietoja voitaisiin edellyttää tarvittaessa. Samoin selvitystä rakennuspaikan perustamis- ja pohjaolosuhteista sekä näiden edellyttämästä perustamistavasta ja tarvittavista muista toimenpiteistä voitaisiin edellyttää pykälän 2 momentin 2 kohdan perusteella tarvittaessa kuten nykyisinkin. Tämä velvoite liittyy lain 116 §:n mukaisiin rakennuspaikalle asetettaviin vaatimuksiin. Huomiota kiinnitettäisiin nykyiseen tapaan muun ohessa tulva-, sortuma- ja vyörymävaaraan. Pykälän 2 momentin 3 kohdan mukaan rakennusvalvontaviranomainen voisi tarvittaessa edellyttää, että rakennuslupahakemukseen olisi liitettävä myös energiaselvitys. Uuden rakennuksen rakentamishankkeiden osalta energiaselvityksestä säädetään rakennusten energiatehokkuudesta annetun ympäristöministeriön asetuksen (2/11) luvussa viisi. Lailla 958/2012 maankäyttö- ja rakennuslakiin lisättiin uusi 117 g §, jossa säädetään energiatehokkuudesta. Korjaus- ja muutostöiden osalta lakiin 958/2012 sisältyy ympäristöministeriölle asetuksenantovaltuus, jonka nojalla on annettu ympäristöministeriön asetus (4/13) rakennuksen energiatehokkuuden parantamisesta korjaus- ja muutostöissä. Asetus on tullut voimaan 1.9.2013. Pykälän 2 momentin 4 kohdan perusteella rakennusvalvontaviranomainen voisi tarvittaessa edellyttää hakijalta myös selvitystä rakennuspaikan terveellisyydestä ja korkeussuhteista. Lähes vastaava säännös on nykyisin maankäyttö- ja rakennusasetuksen 49 §:ssä. Nämä seikat ovat yhteydessä perustamistapaan ja rakentamisessa tarvittaviin muihin toimenpiteisiin. Tarvittaessa tulisi nykyistä sääntelyä vastaavasti kiinnittää huomiota rakennuspaikan terveellisyyteen esimerkiksi maaperässä olevien epäpuhtauksien kannalta. Maaston korkeusaseman selvittäminen antaisi mahdollisuuden suunnitella rakennuksen oikea korkeusasema sekä hulevesien pois johtaminen siten, että niistä ei ole haittaa itse kiinteistölle tai naapureille tai muulle ympäristölle. Pykälän 2 momentin 5 kohdan mukaan rakennusvalvontaviranomainen voisi tarvittaessa edellyttää hakijalta myös selvitystä rakennuksen kunnosta. Rakennuksen kuntoa koskevasta selvityksestä ei nykyisin ole säännöksiä laissa eikä asetuksessa. Rakennuksen kunto sel-

vitetään aiotun korjauksen laatuun ja laajuuteen nähden riittävällä ja luotettavalla tavalla. Käytännössä tämä tarkoittaisi, että selvityksen laativalla henkilöllä tulisi siten olla erityisesti rakennuksen tai sen osan tai rakenteiden kunnon selvittämisen edellyttämä koulutus ja kokemus. Tätä sovellettaisiin esimerkiksi kosteuden aiheuttamien homevaurioiden selvittämisessä. Pykälän 2 momentin 6 kohdan mukaan hakijalta voitaisiin edellyttää muutakin hakemuksen ratkaisemiseksi tarvittavaa olennaista selvitystä nykyiseen tapaan. Tällaisia ovat esimerkiksi selvitykset rakennuksen liittymisestä ympäristöön, tontin tai rakennuspaikan hulevesien käsittelystä, pihan ja istutuksien järjestelystä, tontin tai rakennuspaikan käytön historiasta, kiinteistön jätetuollon järjestämisestä, julkisivujen materiaaleista ja väleistä, kerrosalan laskennasta, rakennuksen historiasta ja aikaisemmista muutoksista, esteettömyydestä sekä rakennusfysikaalisista tekijöistä, kuten rakenteiden kokonaisvakavuudesta ja lujuudesta, rakennuksen kosteusteknisestä toimivuudesta, sisäilmastotavoitteista ja niihin vaikuttavista tekijöistä, rakennuksen ääniteknisestä toimivuudesta, valaistuksesta, paloturvallisuudesta, lämpöön ja energian käyttöön liittyvästä toimivuudesta sekä tiiveydestä.

Pykälän 3 momentissa olisi valtuus antaa ympäristöministeriön asetuksella tarkempia säännöksiä pääpiirustusten ja selvitysten sisällöstä ja esitystavasta.

134 §. Rakennuslupahakemuksen käsittely. Pykälän 3 momentti ehdotetaan kumottavaksi.

Pykälän 3 momentin mukaan rakennusluvassa voidaan määrätä erityissuunnitelmien laatimisesta ja toimittamisesta rakennusvalvontaviranomaiselle. Erityissuunnitelmien toimittamisesta säädetään nykyisin myös maankäyttö- ja rakennusasetuksen 49 §:n 3 momentissa sekä rakennuksen suunnittelijoista ja suunnitelmista annetun ympäristöministeriön asetuksen 5 luvussa. Pykälän 3 momentti ei kuitenkaan muodosta riittävää perustaa asetuksissa annetuille säännöksille. Tämän vuoksi erityissuunnitelmien laatimisesta ja toimittamisesta ehdotetaan säädettäväksi uudessa 134 a §:ssä, minkä vuoksi pykälän 3 momentti ehdotetaan tarpeettomana kumottavaksi.

134 a §. Erityissuunnitelmien toimittaminen. Lakiin ehdotetaan lisättäväksi uusi 134 a §, jossa säädettäisiin erityissuunnitelmien toimittamisesta rakennusvalvontaviranomaiselle. Nykyisin erityissuunnitelmien toimittamisesta säädetään 134 §:n 3 momentissa, maankäyttö- ja rakennusasetuksen 49 §:n 3 momentissa sekä rakennuksen suunnittelijoista ja suunnitelmista annetun ympäristöministeriön asetuksen 5 luvussa. Laissa oleva sääntely ei nykyisellään muodosta riittävää perustaa asetuksissa oleville säännöksille, ja osa asetuksissa olevista säännöksistä kuuluu sisältönsä perusteella lain tasolle. Perustuslain 80 §:n säädöstasoa koskevien vaatimusten ja selkeyden vuoksi lakiin ehdotetaan lisättäväksi uusi 134 a §, jossa säädettäisiin 134 §:n 3 momenttia kattavammin erityissuunnitelmien toimittamisesta.

Rakentamisessa tarvittavat erityissuunnitelmat eivät olisi rakennuslupahakemukseen liitettäviä asiakirjoja eivätkä edelleenkaan kuuluisi viranomaisen tarkastettaviksi. Tämä vastaa nykyistä voimassa olevaa sääntelyä. Myös vastuu näiden suunnitelmien kelvollisuudesta olisi edelleenkin yksin niiden laatijalla. Tämä ei estäisi rakennusvalvontaviranomaista puuttumasta suunnitelman mahdollisiin epäkohtiin. Rakennusvalvontaviranomaisen toimivaltaan kuuluisikin tarvittaessa varmistua suunnitelmien tarkoituksenmukaisuudesta. Rakennusvalvontaviranomaisen vähimmäisvelvollisuutena olisi huolehtia, että suunnitelmat laadittaisiin ja toimitettaisiin rakennusvalvontaviranomaiselle. Rakennusvalvontaviranomainen tarvittaessa arkistoi asiakirjat arkistolakia (831/1994) noudattaen.

Pykälän 1 momentin mukaan rakennusvalvontaviranomainen voisi määrätä rakennusluvassa, aloituskokouksessa tai erityisestä syystä rakennustyön aikana laadittavaksi ja toimitettavaksi rakennushankkeen laadun tai laajuuden vuoksi tarpeellisia erityissuunnitelmia. Asiallisesti vastaavat säännökset ovat nykyisin maankäyttö- ja rakennusasetuksen 49 §:n 3 momentissa sekä rakennuksen suunnittelijoista ja suunnitelmista annetun ympäristöministeriön asetuksen säännöksessä 5.4.1. Laissa ehdotetaan, että erityissuunnitelmien ja selvitysten toimittamisesta määrättäisiin joko rakennusluvassa, aloituskokouksessa tai erityisestä syystä rakennustyön ai-

kana kuten nykyisinkin. Rakennusvalvontaviranomainen määrää useimmiten laadittavaksi ja toimitettavaksi esimerkiksi rakennus suunnitelman, lämmitysjärjestelmäsuunnitelman, kiinteistön vesi- ja viemäri laitteisto suunnitelman, ilmanvaihtosuunnitelman sekä purku- ja suojaussuunnitelman. Näiden suunnitelmien sisältöä koskevia tarkempia säännöksiä on nykyisin rakennuksen suunnittelijoista ja suunnitelmista annetun ympäristöministeriön asetuksen 5 luvussa. Mainittujen suunnitelmien sisällöstä on jatkossakin tarpeen säätää tarkemmin ympäristöministeriön asetuksella. Purku- ja suojaussuunnitelmasta ei ole nykyisin säännöksiä laissa eikä asetuksessa. Purku- ja suojaussuunnitelma laaditaan käytännössä usein yhtenä suunniteluasiakirjana, joka koostuu sekä suunniteluista purkutoimenpiteistä että purun ja rakentamisen aikana tarvittavista rakenteiden, rakennusosien ja pintojen suojuuksista. Rakennusvalvontaviranomainen voisi määrätä laadittavaksi ja toimitettaviksi myös muita rakennushankkeen laadun tai laajuuden vuoksi tarpeellisia erityissuunnitelmia. Tällaisia suunnitelmia ovat esimerkiksi radon tekninen suunnitelma, kalliorakentamistekninen suunnitelma, suunnitelma rakennuksen lämpö-, kosteus- ja ääniteknisestä toimivuudesta, paloturvallisuusselvitys, suunnitelma paloilmoinjärjestelmistä ja koneellisesta savunpoistosta, merkki- ja turvavalaistussuunnitelma, sammutusautomaatiikkasuunnitelma, rakennusautomaatiosuunnitelma sekä valaistussuunnitelma. Muita tässä tarkoitettuja erityissuunnitelmia voivat olla esimerkiksi työmaan sää- ja olosuhdesuojaussuunnitelma ja kosteudenhallintasuunnitelma.

Pykälän 2 momentin perusteella, jos rakennusvalvontaviranomainen on määrännyt toimitettavaksi erityissuunnitelman, rakennushankkeeseen ryhtyvän olisi huolehdittava, että suunnitelma toimitetaan rakennusvalvontaviranomaiselle ennen kuin ryhdytään työvaiheeseen, jota suunnitelma koskee. Asiallisesti vastaava säännös on nykyisin rakentamisen valvonnasta ja teknisestä tarkastuksesta annetun asetuksen 5.2.2 säännöksessä.

Pykälän 3 momentissa olisi valtuus antaa ympäristöministeriön asetuksella tarkempia säännöksiä erityissuunnitelmien sisällöstä ja esitystavasta.

149 §. Rakennustyö ja sen valvonta. Pykälää ehdotetaan muutettavaksi siten, siten, että siitä poistettaisiin 3 momentin säännös rakennustyön aloittamisesta ja 4 momentin säännös naapurin alueen käyttämisestä. Niistä ehdotetaan säädettävän uusissa 149 c § ja 149 a §:ssä. Lisäksi pykälään ehdotetaan tehtäväksi joitain kielellisiä täsmennyksiä. Muuten pykälä vastaisi voimassa olevan pykälän sisältöä.

Pykälän 1 momentissa säädettäisiin rakennustyöstä voimassa olevan lain tavoin. Ehdotuksen mukaan rakennustyö tulee edelleen tehdä siten, että se täyttää rakentamista koskevien säännösten ja määräysten sekä hyvän rakennustavan vaatimukset.

Pykälän 2 momentissa säädettäisiin rakennustyön viranomaisvalvonnasta. Viranomaisvalvonta alkaisi luvanvaraisen rakennustyön aloittamisesta ja päättyisi loppukatselmukseen kuten nytkin. Valvonta olisi luonteeltaan lähinnä pistokokeen omaista. Se kohdistuisi voimassa olevan sääntelyn tapaan rakennusvalvontaviranomaisen päättämässä työvaiheissa ja laajuudessa rakentamisen hyvän lopputuloksen kannalta merkittäviin seikkoihin. Rakennustyön suoritukseen liittyvällä työvaiheiden tarkastusten todentamisella myös seurattaisiin, että rakennustyöstä vastuulliset huolehtivat heille kuuluvista tehtävistään.

149 a §. Naapurin alueen käyttäminen. Pykälässä säädettäisiin voimassa olevan 149 §:n 4 momenttia vastaavasti siitä, että rakennusvalvontaviranomainen voisi antaa luvan naapurin alueen käyttämiseen. Sääntelyn ehdotetaan säilyvän ennallaan ja selvennyksenä säännökseen lisättäisiin luvan antajaksi rakennusvalvontaviranomainen.

Pykälän mukaan rakennusvalvontaviranomainen voisi hakemuksesta antaa naapurin kuultuaan luvan naapurin alueen käyttämiseen hakijalle välttämättömän rakennustyön tai muun toimenpiteen tekemiseksi, jollei tästä aiheudu naapurille sanottavaa haittaa tai häiriötä. Hakijan olisi toimenpiteen jälkeen kunnostettava naapurin alue ja saatettava se käyttöä edeltäneeseen tilaan.

149 b §. Rakennuksen paikan merkitseminen. Lakiin ehdotetaan lisättäväksi uusi 149 b §, jossa säädettäisiin rakennuksen paikan merkitsemisestä. Nykyisin vastaavat sään-

nökset ovat maankäyttö- ja rakennusasetuksen 75 §:ssä. Säännökset ehdotetaan siirrettäväksi uuteen 149 b §:ään, koska asiasta ei ole nykyisin riittäviä perussäännöksiä laissa.

Rakennuksen paikan merkitsemisestä määrättäisiin tarvittaessa rakennusluvassa kuten nykyisinkin. Rakennuksen paikan merkitsemisestä huolehtisi asianomainen kunnan viranomainen. Merkitseminen tehtäisiin ennen rakentamisen aloittamista noudattaen hyväksytyjä piirustuksia.

Rakennuksen sijoittuminen merkittyy paikkaan valvotaan 150 §:n mukaisessa sijaintikatselmuksessa.

149 c §. Rakennustyön aloittaminen. Lakiin ehdotetaan lisättäväksi uusi 149 c §, jossa säädettäisiin rakennustyön aloittamisesta ja aloittamisilmoituksesta. Nykyisin rakentamisen aloittamisesta ja aloittamisilmoituksesta säädetään maankäyttö- ja rakennuslain 149 §:n 3 momentissa, maankäyttö- ja rakennusasetuksen 72 §:ssä sekä rakentamisen valvonnasta ja teknisestä tarkastuksesta annetun ympäristöministeriön asetuksen 5 luvussa.

Nykyinen 149 § ei muodosta riittävää perustaa asetuksina annettaville säännöksille, minkä vuoksi lakiin ehdotetaan lisättäväksi uusi 149 c §.

Pykälän 1 momentissa säädettäisiin, että lupaa tai ilmoitusta edellyttävästä rakennustyöstä on ennen sen aloittamista tehtävä ilmoitus rakennusvalvontaviranomaiselle. Aloittamisilmoitusta ei kuitenkaan tarvitsisi tehdä, jos ennen rakennustyön aloittamista on pidetty aloituskokous. Momentin ensimmäinen virke vastaisi asiallisesti nykyisen 149 §:n 3 momenttia ja toinen virke rakentamisen valvonnasta ja teknisestä tarkastuksesta annetun ympäristöministeriön asetuksen nykyistä 5.2.1 säännöstä. Aloittamisilmoituksen tarkoituksena on nykysääntelyn tapaan tiedottaa hankkeen alkamisesta rakennusvalvontaviranomaiselle ja siten tehdä mahdolliseksi aloituskokouksen järjestäminen. Aloittamisilmoitusta ei kuitenkaan tarvittaisi, jos aloituskokous on jo pidetty.

Pykälän 2 momentissa säädettäisiin siitä, milloin rakennustyö katsotaan aloitetuksi. Momentti vastaisi asiallisesti maankäyttö- ja rakennusasetuksen nykyisen 72 §:n 1 ja 4 momenttia. Uuden rakennuksen rakentamisessa ja korjaus- ja muutostyössä rakennus-

työn aloittaminen määräytyisi vastaavalla tavalla kuin nykyisinkin. Rakennustyö katsottaisiin aloitetuksi, kun ryhdytään rakennuksen perustuksen valutöihin tai perustukseen kuuluvien rakennusosien asentamiseen. Rakennuksen korjaus- ja muutostyössä rakennustyö katsottaisiin aloitetuksi, kun ryhdytään rakenteiden tai rakennusosien purkamiseen tai rakentamiseen.

Pykälän 3 momentti vastaisi nykyisen 122 §:n 2 momentin toista virkettä. Rakennustyötä ei saisi aloittaa ennen kuin vastaava työnjohtaja ja tarvittaessa erityisalan työnjohtaja on hyväksytty. Rakennustyö olisi keskeytettävä kunnes hankkeelle on hyväksytty uusi työnjohtaja, jos työnjohtajan hyväksyminen peruutetaan tai tämä eroaa tehtävästä.

149 d §. Ennen rakennustyön aloittamista sallitut toimet. Pykälässä säädettäisiin rakentamista valmistelevan toimenpiteen tekemisestä ja sen aloittamisen ilmoittamisesta rakennusvalvontaviranomaiselle. Nykyisin asiallisesti vastaavat säännökset ovat maankäyttö- ja rakennusasetuksen 72 §:n 2 momentissa sekä rakentamisen valvonnasta ja teknisestä tarkastuksesta annetun ympäristöministeriön asetuksen säännöksessä 5.3.1.

Pykälän 1 momentin perusteella kaivaminen, louhiminen, puiden kaataminen tai muu näihin verrattava rakentamista valmisteleva toimenpide voidaan tehdä voimassa olevan sääntelyynkin mukaan ennen rakennustyön aloittamista. Tällöin noudatetaan, mitä maisematyöluvasta säädetään. Tällaisesta rakentamista valmistelevasta toimenpiteestä olisi edelleen ilmoitettava rakennusvalvontaviranomaiselle ennen toimenpiteen aloittamista. Maankäyttö- ja rakennuslain 128 §:n 2 momentin mukaan maisematyölupaa ei tarvita yleis- tai asemakaavan toteuttamiseksi tarpeellisten töiden suorittamiseen. Lupaa ei myöskään tarvita myönnetyin rakennus- tai toimenpideluvan mukaisten töiden suorittamiseen eikä vaikutuksiltaan vähäisiin toimenpiteisiin.

Pykälän 2 momentissa säädettäisiin rakennuksen perustuksen paalutustyöstä ja siihen liittyvästä aloittamisilmoituksesta. Momentissa säädettäisiin myös, että ennen rakennustyön aloittamista tehtävässä paalutustyössä on oltava rakennusvalvontaviranomaisen hyväksymä vastaava työnjohtaja tai erityisalan

työnjohtaja. Vastaavat säännökset ovat nykyisin maankäyttö- ja rakennusasetuksen 72 §:n 3 momentissa sekä rakentamisen valvonnasta ja teknisestä tarkastuksesta annetun ympäristöministeriön asetuksen 5.3.2 säännöksessä. Rakennuksen perustuksen paalutustyö voitaisiin siten tehdä ennen rakennustyön aloittamista rakennusvalvontaviranomaiselle toimitetun rakennusvalvontaviranomaisesta. Paalutustyöstä olisi ennen sen aloittamista ilmoitettava rakennusvalvontaviranomaiselle kuten nykyisinkin. Voimassa olevan sääntelyn tapaan ennen rakennustyön aloittamista tehtävässä paalutustyössä olisi oltava rakennusvalvontaviranomaisen hyväksymä vastaava työnjohtaja tai erityisalan työnjohtaja.

150 §. Viranomaiskatselmuksset. Pykälää ehdotetaan muutettavaksi siten, että siinä säädettäisiin viranomaiskatselmuksista nykyistä perusteellisemmin. Nykyisin viranomaiskatselmuksista säädetään 150 §:n lisäksi maankäyttö- ja rakennusasetuksen 76 §:ssä sekä rakentamisen valvonnasta ja teknisestä tarkastuksesta annetun ympäristöministeriön asetuksen 9 luvussa. Sääntely ei nykyisellään täytä perustuslain 80 §:n säädöstasoa koskevia vaatimuksia, koska laissa oleva sääntely ei muodosta riittävää perustaa asetuksissa oleville säännöksille. Asetuksissa on säännöksiä, jotka kuuluivat sisältönsä vuoksi lain tasolle. Pykälään ehdotetaan siirrettäväksi ne asetuksissa olevat säännökset, jotka kuuluvat sisältönsä perusteella lain tasolle.

Pykälässä ei säädettäisi enää rakennuksen paikan ja korkeusaseman merkitsemisestä, koska siitä ehdotetaan säädettäväksi uudessa 149 b §:ssä.

Pykälän 1 momentissa säädettäisiin, että rakennusvalvontaviranomainen voi rakentamista koskevassa luvassa määrätä toimitettavaksi pohjakatselmuksen, sijaintikatselmuksen, rakennekatselmuksen sekä lämpö-, vesi- ja ilmanvaihtolaitteiden katselmuksen, jos se on tarpeen rakennustyön valvomiseksi. Asiallisesti vastaava säännös on nykyisin maankäyttö- ja rakennusasetuksen 76 §:n 1 momentissa, jossa tosin ei mainita sijaintikatselmuksista. Laissa säädettäisiin vain siitä, mitä katselmuksia voidaan määrätä tehtäväksi. Nimenomaisesti ei enää säädettäisi katselmusten yhdistämisestä tai vaiheittain toimit-

tamisesta. Katselmuksia saataisiin tarvittaessa yhdistää tai toimittaa vaiheittain sen mukaan, miten rakennusvalvontaviranomainen katsoo tarpeelliseksi.

Pykälän 2 momentin ensimmäisessä virkkeessä säädettäisiin katselmusten sisällöstä yleisellä tasolla. Asiallisesti vastaava säännös on nykyisin maankäyttö- ja rakennusasetuksen 76 §:n 3 momentissa. Viranomaiskatselmusten lähtökohtana olisi nykyisen sääntelyn tapaan suunnata valvonta vastuullisiin tahoihin ja sen valvomiseen, että nämä täyttävät velvollisuutensa. Tavoitteena on edelleen, että lupamääräyksissä tai aloituskokouksessa määrättyjä tai sovittuja menettelytapoja noudatetaan. Tavoitteena olisi edelleen myös, että viranomainen voisi perustellusti olettaa, että näin rakentamisessa saavutetaan säännösten edellyttämä vähimmäisvaatimustaso. Katselmuksessa olisi voimassa olevan sääntelyn tapaan tarkoitus todeta, ovatko tiettyyn rakennusvaiheeseen kuuluvat toimenpiteet ja tarkastukset sekä tarvittavat selvitykset tehdyt. Lisäksi olisi tarkoitus todeta, onko havaittujen epäkohtien tai puutteiden johdosta edellytetyt toimenpiteet tehty. Katselmuksen tarkoituksena ei olisi eikä voisi olla yksityiskohdissaan tarkastaa tai taata rakentamisen kelvollisuutta. Pykälän 2 momentin toisessa ja kolmannessa virkkeessä säädettäisiin siitä, keiden on oltava läsnä katselmuksessa. Rakennushankkeeseen ryhtyvän tai tämän edustajan ja vastaavan työnjohtajan olisi aina oltava läsnä katselmuksessa, mutta suunnittelijoiden ja erityisalan työnjohtajien, jos heidän asiantuntemustaan tarvitaan jonkin katselmuksen liittyvän asian selvittämisessä. Säännös vastaisi asiallisesti maankäyttö- ja rakennusasetuksen nykyisen 76 §:n 2 momentin ensimmäistä virkettä, mutta siinä painotettaisiin erityisesti, että suunnittelijoiden ja erityisalan työnjohtajien on oltava paikalla vain silloin, kun heidän asiantuntemustaan rakennusvalvontaviranomaisen mukaan tarvitaan. Käytännössä rakennushankkeeseen ryhtyvä tai tämän puolesta katselmusten ajoittamista järjestävä henkilö sopivat katselmuksiin osallistuvista katselmuksikohtaisesti. Katselmuksessa olisi oltava vähintään paikalla sen toimittava viranhaltija ja rakennushankkeeseen ryhtyvä tai tämän edustaja ja vastaava työnjohtaja samaan tapaan kuin nytkin.

Katselmuksessa rakennushankkeeseen ryhtyvää voi edustaa esimerkiksi vastaava työnjohtaja tai joku muu henkilö.

Pykälän 3 momentti vastaisi asiallisesti voimassa olevan maankäyttö- ja rakennuslain 150 pykälän 2 momenttia. Katselmuksen toimittaneen viranhaltijan tulisi nykyisin voimassa olevan sääntelyn tapaan kirjallisesti määrätä tarvittavista toimenpiteistä ja määräajasta epäkohdan tai virheen poistamiseksi tai korjaamiseksi. Lisäksi momentissa säädettäisiin, että asianosaisen oikeudesta vaatia määräykseen oikaisua rakennusvalvontaviranomaiselta säädetään 187 §:ssä.

Pykälän 4 momentissa säädettäisiin, että katselmus voidaan toimittaa pysyväisluonteiseen asumiseen käytetyissä tiloissa vain, jos se on välttämätöntä katselmuksen kohteena olevan asian selvittämiseksi. Perustuslakivaliokunnan vakiintuneen tulkintakäytännön mukaan perustuslain 10 §:n 1 momentissa turvattu kotirauhan piiri kattaa lähtökohtaisesti kaikenlaiseen pysyväisluonteiseen asumiseen käytetyt tilat. Nämä tilat ovat lähinnä asuntoja. Rakentamisessa voidaan joutua tekemään katselmus tällaisiin tiloihin erityisesti asuinrakennusten korjaus- ja muutostöissä, mutta myös muissa rakentamishankkeissa.

Pykälän 5 momentissa olisi valtuus antaa ympäristöministeriön asetuksella tarkempia säännöksiä katselmusten toimittamisesta.

150 a §. Viranomaistarkastukset rakennustyön aikana. Lakiin ehdotetaan lisättäväksi uusi 150 a §, jossa säädettäisiin viranomais- ja tarkastuksista. Nykyisin viranomaistarkastuksista säädetään 150 §:ssä sekä maankäyttö- ja rakennusasetuksen 76 §:ssä. Pääosin mainituissa pykälissä kuitenkin säädetään katselmuksista, ja on hieman epäselvää, mitä eroa on katselmuksella ja tarkastuksella.

Pykälän 1 momentissa säädettäisiin, että rakennusvalvontaviranomainen voi 150 §:ssä tarkoitettujen katselmusten lisäksi määrätä tehtäväksi myös eri rakennustyövaiheita koskevia tarkastuksia, jos se on tarpeen lupamääräysten, suunnitelmien tai rakentamista koskevien säännösten ja määräysten noudattamisen valvomiseksi. Rakennusvalvontaviranomainen voisi määrätä tarkastuksista rakennusluvassa, aloituskokouksessa tai erityisesti syystä rakennustyön aikana. Tarkastus voisi siten tulla määrättäväksi yleisesti nou-

datetun käytännön mukaisesti esimerkiksi erityissuunnitelman toteutumisen valvomiseksi. Tarkastus voisi kohdentua johonkin rakentamisen yksityiskohtaan tai laajempaan kokonaisuuteen tai sen osaan samaan tapaan kuin nykyisin. Myös tarkastukset voitaisiin yhdistää tai tehdä vaiheittain.

Pykälän 2 momentti vastaisi asiallisesti voimassa olevan 150 §:n 2 momenttia. Tarkastuksen toimittaneen viranhaltijan tulisi nykyisin voimassa olevan sääntelyn tapaan kirjallisesti määrätä tarvittavista toimenpiteistä ja määräajasta. Momentissa myös säädettäisiin, että asianosaisen oikeudesta vaatia määräykseen oikaisua rakennusvalvontaviranomaiselta säädetään 187 §:ssä.

Pykälän 3 momentissa säädettäisiin, että tarkastus voidaan tehdä pysyväisluonteiseen asumiseen käytetyissä tiloissa vain, jos se on välttämätöntä tarkastuksen kohteena olevan asian selvittämiseksi. Perustuslain 10 §:n 1 momentissa suojataan kotirauhan piiriä ja se kattaa lähtökohtaisesti kaikenlaiseen pysyväisluonteiseen asumiseen käytetyt tilat. Nämä tilat ovat lähinnä asuntoja. Rakentamisessa voidaan joutua tekemään tarkastus tällaisiin tiloihin erityisesti asuinrakennusten korjaus- ja muutostöissä, mutta myös muissa rakentamishankkeissa.

150 b §. Asiantuntijatarkastus. Lakiin ehdotetaan lisättäväksi uusi 150 b §, jossa säädettäisiin asiantuntijatarkastuksesta. Nykyisin asiantuntijatarkastuksesta säädetään 151 §:n 3 momentissa sekä rakentamisen valvonnasta ja teknisestä tarkastuksesta annetun ympäristöministeriön asetuksen säännöksessä 11.2.1.

Viranomaisen hyväksymä asiantuntijatarkastus täydentää rakennustyön aikaista viranomaisvalvontaa.

Pykälän 1 momentin mukaan rakennusvalvontaviranomainen voisi hakemuksesta sallia, että rakennushankkeeseen ryhtyvä tai hänen palveluksessaan oleva tarkastaa rakennustyön suunnitelmanmukaisuuden. Nykyistä sääntelyä täsmennettäisiin siten, että asiantuntijatarkastuksen voisi tehdä rakennushankkeeseen ryhtyvän palveluksessa olevan lisäksi myös rakennushankkeeseen ryhtyvä itse. Rakennushankkeeseen ryhtyvän palveluksessa olevalla tarkoitettaisiin esimerkiksi erityissuunnittelijaa, joka tekee tarkastuksen

oman erityissuunnitelmansa toteuttamisen osalta. Nykyisen 151 §:n 3 momentin mukaan asiantuntijatarkastus voi koskea rakennustyön suunnitelmanmukaisuutta. Menettelyä sovelletaan muun muassa raudoitus suunnitelmien mukaisen työn tarkastamisessa sekä yleensäkin erityissuunnitelmien mukaisten töiden valvonnassa. Pykälän 1 momentissa säädettäisiin lisäksi, että asiantuntijatarkastuksen tekijällä on oltava tarkastuksen tekemiseen tarvittava kokemus ja koulutus, ja hänen on annettava suostumuksensa tarkastustehtävään kirjallisesti. Asiallisesti vastaavat säännökset ovat nykyisin 151 §:n 3 momentissa sekä rakentamisen valvonnasta ja teknisestä tarkastuksesta annetun ympäristöministeriön asetuksen 11.2.1 säännöksessä, joskin 151 §:n 3 momentissa ei säädetä koulutuksesta ja kokemuksesta vaan ammattitaidosta. Koulutus- ja kokemusvaatimuksen edellyttäminen olisi perusteltua, jotta voitaisiin varmistua asiantuntijatarkastuksen laadusta.

Pykälän 2 momentissa säädettäisiin sitä, että tehty tarkastus olisi merkittävä 150 f §:n mukaiseen rakennustyön tarkastusasiakirjaan.

Pykälän 3 momentin mukaan asiantuntijatarkastuksen salliminen ei kaventaisi rakennusvalvontaviranomaisen toimivaltaa. Rakennusvalvontaviranomainen voisi puuttua luvanvastaiseen tai säännöksistä poikkeavaan rakentamiseen. Säännös vastaa maankäyttö- ja rakennuslain 151 §:n 5 momenttia.

150 c §. Ulkopuolinen tarkastus. Lakiin ehdotetaan lisättäväksi uusi 150 c §, jossa säädettäisiin ulkopuolisesta tarkastuksesta. Nykyisin ulkopuolisesta tarkastuksesta säädetään 151 §:n 4 momentissa sekä rakentamisen valvonnasta ja teknisestä tarkastuksesta annetun ympäristöministeriön asetuksen 11 luvussa. Sääntely ei nykyisellään täytä perustuslain 80 §:n säädöstasoa koskevia vaatimuksia, koska laissa oleva sääntely ei muodosta riittävää perustaa asetuksessa oleville säännöksille, ja toisaalta asetuksessa olevat säännökset ovat pääosin sellaisia, että ne kuuluvat sisältönsä vuoksi lain tasolle.

Ulkopuolisessa tarkastuksessa on vakiintuneesta nimityksestään huolimatta kyse rakennushankkeeseen ryhtyvän itsenä hankkiman asiantuntijan laatimasta lausunnosta, jo-

ka toimitetaan rakennusvalvontaviranomaiselle.

Pykälän 1 momentissa säädettäisiin, että rakennusvalvontaviranomainen voi lupahakemusta käsitellessään tai rakennustyön aikana vaatia rakennushankkeeseen ryhtyvältä riippumattoman asiantuntijan lausunnon siitä, täyttääkö suunniteltu ratkaisu tai rakentaminen sille säädetty vaatimukset. Asiallisesti vastaava säännös on nykyisin 151 §:n 4 momentissa. Pykälän 1 momentissa ei kuitenkaan säädettäisi 151 §:n 4 momentin tavoin, että ulkopuolista tarkastusta voi vaatia, jos se on tarpeen rakennushankkeen arvioimiseksi, koska 2 momentissa ehdotetaan säädettävän tarkemmin ulkopuolisen tarkastuksen vaatimisen edellytyksistä. Pykälässä myös täsmennettäisiin, että asiantuntijan on oltava riippumaton. Laajoja tutkimustoimia vaativissa asiantuntijaselvityksissä tulevat yleensä kysymykseen puolueettomat tutkimuslaitokset ja yliopistot ja muut tehtäviin soveltuvat asiantuntijaorganisaatiot. Suunnitteluun liittyvissä asiantuntijaselvityksissä riippumattoman ja päteväksi tunnetun suunnittelutoimiston tai erityissuunnittelijan käyttäminen on yleensä riittävää.

Pykälän 2 momentissa säädettäisiin ulkopuolisen tarkastuksen vaatimisen edellytyksistä. Momentti vastaisi asiallisesti pääosin rakentamisen valvonnasta ja teknisestä tarkastuksesta annetun ympäristöministeriön asetuksen 11.3.1 säännöksen ensimmäistä ja toista virkettä. Asetuksessa olevasta säännöksestä poiketen ulkopuolista tarkastusta voisi vaatia myös silloin, jos rakentamisessa käytetään sellaisia rakennuksen turvallisuuden, terveellisyyteen tai pitkäaikaiskestävyyteen merkittävästi vaikuttavia tuotteita, joiden toimivuudesta ei ole yleisesti varmuutta tai aikaisempaa kokemusta. Ulkopuolista tarkastusta voitaisiin vaatia myös silloin, kun rakentamisessa havaitaan tai epäillään tapahtuneen virhe tai laiminlyönti, jonka vaikutuksia tai korjaamista ei voida luotettavasti arvioida tai toteuttaa ilman ulkopuolista tarkastusta. Rakennusvalvontaviranomainen voisi siten vaatia ulkopuolista tarkastusta esimerkiksi silloin, jos viranomaisen edellytykset arvioida muun muassa poikkeuksellista suunnitteluratkaisua eivät olisi riittäviä. Käytännössä menettelyä on sovellettu muun mu-

assa erityisen vaikeiden lujuuslaskelmien ja laskennallisesti osoitettavien rakenteellista paloturvallisuutta koskevien suunnitelmien arvioimisessa. Ulkopuolisen tarkastuksen tarve voi tulla kyseeseen myös silloin, jos rakennushanke sisältää suuria yleisötiloja. Kantavan rakenteen kannalta keskeisen rakenteen valmisosatoimituksessa menettelyä voidaan käyttää esimerkiksi silloin, kun tuotteen valmistaja on ottanut vastatakseen myös rakenneosan suunnittelusta tai niissä tilanteissa, joissa vaativan kohteen erityissuunnittelija kuuluu toteutusorganisaatioon tai asiallisesti on siitä riippuvainen.

Pykälän 3 momentin mukaan ulkopuolista tarkastusta koskevasta vaatimuksesta olisi annettava rakennushankkeeseen ryhtyvälle kirjallinen päätös, josta ilmenevät vaatimuksen perustelut ja sisältö. Asiallisesti vastaava säännös on nykyisin rakentamisen valvonnan ja teknisestä tarkastuksesta annetun ympäristöministeriön asetuksen 11.3.2 säännöksessä. Päätöksenteossa ja päätöksen muotoon ja sisältöön sovelletaan maankäyttö- ja rakennuslain lisäksi yleislakina hallintolakia (434/2003) kuten nykyisinkin. Rakennusvalvontaviranomaisen ulkopuolista tarkastusta koskevassa päätöksessä tulisi siten ilmetä tarkastukseen johtaneet syyt, millainen ja minkä tasoinen asiantuntijaselvitys tulee kytymykseen sekä miltä osin tarkastusta edellytetään. Asianosaisella on oikeus hakea muutosta rakennusvalvontaviranomaisen ulkopuolista tarkastusta koskevaan päätökseen hallinto-oikeudelta maankäyttö- ja rakennuslain 190 §:n mukaisesti. Mikäli päätöksen on tehnyt viranhaltija, asianosainen voi saattaa päätöksen kunnan rakennusvalvontaviranomaisen käsiteltäväksi. Tällöin sovelletaan maankäyttö- ja rakennuslain 187 §:ää.

Pykälän 4 momentin mukaan rakennushankkeeseen ryhtyvä vastaisi ulkopuolisesta tarkastuksesta aiheutuvista kustannuksista kuten voimassa olevan sääntelyn mukaan. Asiallisesti vastaava säännös on nykyisin 151 §:n 4 momentissa.

150 d §. Erityismenettely. Lakiin ehdotetaan lisättäväksi uusi 150 d §, jossa säädettäisiin erityismenettelystä. Nykyisin erityismenettelystä säädetään rakentamisen valvonnasta ja teknisestä tarkastuksesta annetun ympäristöministeriön asetuksen 3.2.1 ja 3.2.2

säännöksessä. Sääntely ei nykyisellään täytä perustuslain 80 §:n säädöstasoa koskevia vaatimuksia, koska laista puuttuvat kokonaan erityismenettelyä koskevat säännökset. Asetuksessa olevat säännökset ehdotetaan siirrettäviksi uuteen 150 d §:ään. Sääntelyä ehdotetaan selvennettäväksi niiltä osin, millaisissa uuden rakennuksen rakentamishankkeissa ja korjaus- ja muutostöissä erityismenettelyä voidaan edellyttää ja mitä toimenpiteitä rakennusvalvontaviranomainen voi määrätä tehtäväksi. Pykälässä käytetty ilmaisu erittäin vaativa viittaa sen yleiskieliseen merkitykseen.

Lähtökohtana useimmiten olisi edelleen se, että hankkeeseen ryhtyvä suunnittelijoinen on itse tunnistanut riittävän varhain rakennushankkeessaan erityisen riskin siitä, että rakenteellisen turvallisuuden, paloturvallisuuden, terveellisyyden tai rakennusfysikaalisen toimivuuden vaatimuksia ei saavuteta tai että kulttuurihistoriallisia arvoja menetetään. Näin ollen hankkeeseen ryhtyvä määritteli itse riskien välttämiseksi tarvittavat toimenpiteet kuten nykyisinkin.

Erityismenettely sinänsä olisi harkinnanvarainen menettely kuten nykyisenkin sääntelyn mukaan.

Pykälän 1 momentin perusteella rakennusvalvontaviranomainen voisi edellyttää, että erittäin vaativassa rakennushankkeessa noudatettaisiin luettelon 1—3 mukaisia menettelyjä. Erittäin vaativassa rakennushankkeessa tehtäisiin 1 momentin 1 kohdan mukaan 121 a §:ssä tarkoitettu laadunvarmistus selvitys tai 2 kohdan mukaan 150 b §:ssä tarkoitettu asiantuntijatarkastus tai 3 kohdan mukaan 150 c §:ssä tarkoitettu ulkopuolinen tarkastus.

Pykälän 2 momentin perusteella rakennusvalvontaviranomainen voisi lisäksi edellyttää, että rakennuksen vaatimusten mukaisuutta seurataan ja valvotaan sen käytön aikana. Rakennuksen käytönaikainen seuranta kohdistuisi rakennuksen olennaisiin teknisiin vaatimuksiin, joista säädetään 117 § ja 117 a—117 g §:ssä. Niistä voitaisiin määrätä samaan tapaan, joskin kattavammin kuin ympäristöministeriön rakentamisen valvonnasta ja teknisestä tarkastuksesta annetun asetuksen säännöksen 10.5 ohjeessa. Käytönaikaisen seurannan tarkoituksena olisi varmistaa valmiin rakennuksen olennaisten teknisten vaa-

timusten mukaisuus ja olosuhteista johtuvat tekijät huomioon ottava huolto ja ylläpito. Erityismenettelyn yhteydessä voitaisiin laatia erityismenettelyn kohteena olleiden rakenteiden ja ominaisuuksien osalta tarkennettu huolto-ohje ja määritellä mahdolliset määräaikaistarkastukset, josta ehdotetaan säädettävän ympäristöministeriön asetuksella valtuussäännöksen nojalla momentissa 7.

Pykälän 3 momentissa säädettäisiin 1 ja 2 momentin mukaisen erityismenettelyn edellytyksistä. Edellytyksenä erityismenettelyn soveltamiselle olisi, että kohteeseen liittyy erityinen riski siitä, että rakenteellisen turvallisuuden, paloturvallisuuden, terveellisyyden tai rakennusfysikaalisen toimivuuden vaatimuksia ei saavuteta. Harkinnassa voitaisiin ottaa huomioon esimerkiksi kohteessa käytettävä sellainen suunnittelumenetelmä tai -ratkaisu, jonka käytöstä ei ole aikaisempaa kokemusta. Tällaisia voivat olla esimerkiksi uusi laskentaohjelma tai kantavien rakenteiden uusi liitostapa. Myös kulttuurihistoriallisten arvojen menettämisen riski saattaisi edellyttää erityismenettelyä esimerkiksi rakennussuojelun tavoitteiden toteutumisen varmistamiseksi.

Pykälän 4 momentissa säädettäisiin, että erityismenettelyä voitaisiin soveltaa uuden rakennuksen rakentamisessa tai korjaus- tai muutostyössä.

Pykälän 5 momentin säädettäisiin rakennusvalvontaviranomaisen erityismenettelyä koskevan päätöksen sisällöstä. Rakennusvalvontaviranomaisen tulisi ensinnäkin päätöksessä määrätä erityismenettelyn laajuudesta ja sen kohdistumisesta. Erityismenettely voisi nykyiseen tapaan kohdistua koko rakennushankkeeseen tai vain osaan siitä. Menettely voisi kohdistua esimerkiksi ainoastaan tiettyyn rakennejärjestelmään tai rakennosaan.

Pykälän 6 momentin perusteella rakennusvalvontaviranomainen voisi määrätä erityismenettelyä rakennusluvassa, aloituskokouksessa taikka erityisestä syystä rakennustyön aikana vastaavalla tavalla kuin nykyisinkin. Erityinen syy voi ilmetä vasta toimitettaessa erityissuunnitelmaa rakennusvalvontaviranomaiselle.

Pykälän 7 momentissa olisi valtuus antaa tarkempia säännöksiä rakennuksen tehoste-

tun käytönaikaisesta seurannasta ja valvonnasta ympäristöministeriön asetuksella.

150 e §. *Suunnitelmasta poikkeaminen rakennustyön aikana.* Lakiin ehdotetaan lisättäväksi uusi 150 e §, jossa säädettäisiin suunnitelmista poikkeamisesta rakennustyön aikana. Näistä poikkeamisista rakennustyön aikana säädetään nykyisin maankäyttö- ja rakennusasetuksen 79 §:ssä sekä rakentamisen valvonnasta ja teknisestä tarkastuksesta annetun ympäristöministeriön asetuksen 3.5.1 säännöksessä. Sääntely ei nykyisellään täytä perustuslain 80 §:n säädöstasoa koskevia vaatimuksia, koska laista puuttuvat kokonaan asiaa koskevat säännökset.

Pykälän 1 momentissa säädettäisiin siitä, milloin rakennustarkastaja tai muu kunnan määräämä rakennustarkastajan tehtäviä hoitava viranhaltija voi antaa suostumuksen lupapäätöksessä hyväksytyistä suunnitelmista poikkeamiseen. Suunnitelmista voitaisiin poiketa rakennustarkastajan tai muun viranhaltijan suostumuksella, jos poikkeaminen ei merkitse luvan merkittävää muuttamista eikä vaikuta naapurien asemaan. Momentti vastaisi asiallisesti maankäyttö- ja rakennusasetuksen nykyisen 79 §:n 1 momenttia sekä rakentamisen valvonnasta ja teknisestä tarkastuksesta annetun ympäristöministeriön asetuksen nykyistä 3.5.1 säännöstä. Muutoksen sisältö ja siihen suostumuksensa antaneen viranhaltijan nimi olisi merkittävä hyväksytyihin suunnitelmiin. Tällä selkeytettäisiin ja yhdenmukaistettaisiin käytäntöä. Lisäksi säädettäisiin, että muutettu suunnitelma olisi toimitettava pyydettyä rakennusvalvontaviranomaiselle.

Pykälän 2 momentin mukaan lupapäätöksessä hyväksytyistä suunnitelmista poikkeamiselle olisi haettava rakennusvalvontaviranomaiselta lupa, jos poikkeaminen merkitseisi luvan olennaista muuttamista tai vaikuttaisi naapurien asemaan. Vastaavaa säännöstä ei asetuksissa nykyisin ole, mutta säännös olisi selkeyden vuoksi tarpeen lisätä uuteen 150 e §:ään.

Pykälän 3 momentissa säädettäisiin vielä, että rakennustyön aikana erityissuunnitelmiin tehdyt merkittävät muutokset olisi toimitettava rakennusvalvontaviranomaiselle erityissuunnittelijan allekirjoittamina ennen kyseessä olevien työvaiheiden aloittamista.

Vastaava säännös on nykyisin rakentamisen valvonnasta ja teknisestä tarkastuksesta annetun ympäristöministeriön asetuksen 3.5.1 säännöksessä. Käytännössä useimmiten suunnitelman toimittaa pääsuunnittelija tai vastaava erityissuunnittelija.

150 f §. Rakennustyön tarkastusasiakirja. Lakiin ehdotetaan lisättäväksi uusi 150 f §, jossa säädettäisiin rakennustyön tarkastusasiakirjasta. Nykyisin rakennustyön tarkastusasiakirjasta säädetään 150 §:n 3 momentissa, maankäyttö- ja rakennusasetuksen 77 §:ssä sekä rakentamisen valvonnasta ja teknisestä tarkastuksesta annetun ympäristöministeriön asetuksen luvussa 7. Sääntely ei nykyisellään täytä perustuslain 80 §:n säädösta- soa ja asetuksenantovaltuutta koskevia vaatimuksia, koska laista puuttuvat tarvittavat asiaa koskevat perussäännökset ja asetuksenantovaltuus.

Rakennustyön tarkastusasiakirjan pitäminen olisi nykyisen sääntelyn tapaan rakennushankkeeseen ryhtyvän huolehtimisvelvollisuuteen kuuluva ja rakentamisen hyvään lopputulokseen vaikuttava menettely.

Pykälän 1 momentissa säädettäisiin rakennushankkeeseen ryhtyvän tehtäväksi huolehtia, että rakennustyömaalla pidetään rakennustyön tarkastusasiakirjaa rakentamisen asianmukaisen toteuttamisen varmistamiseksi ja tarkastusten todentamiseksi. Asiallisesti vastaava säännös on nykyisin rakentamisen valvonnasta ja teknisestä tarkastuksesta annetun ympäristöministeriön asetuksen 7.1.1 säännöksessä.

Pykälän 2 momentissa säädettäisiin tarkastusasiakirjaan merkittävistä asioista sekä siitä, kuka on vastuussa merkinnän tekemisestä. Rakennusluvassa tai aloituskokouksessa määrättyjen rakennusvaiheiden vastuuhenkilöiden sekä työvaiheita tarkastaneiden henkilöiden olisi varmennettava tarkastukset rakennustyön tarkastusasiakirjaan. Näitä ovat esimerkiksi työnjohtaja ja asiantuntijatarkastuksen tekijä, kuten kyseisen rakennusvaiheen suunnitelman laatinut erityissuunnittelija tai sen vastaava erityissuunnittelija.

Pykälän 3 momentin perusteella tarkastusasiakirjaan olisi merkittävä myös perusteltu huomautus, jos rakentamissuoritus poikkeaa rakentamista koskevista säännöksistä. Perustellun huomautuksen merkitsisi esimerkiksi

rakennushankkeeseen ryhtyvä, vastaavan työnjohtaja, suunnittelija, urakoitsija tai käytetty asiantuntija. Tarkastusasiakirjaan voidaan lisäksi tehdä merkinnät viranomaiskatselmuksista, viranomaistarkastuksista, asiantuntijatarkastukset, ulkopuolisesta tarkastuksesta ja hyväksytyistä suunnitelmista poikkeamisista. Tarkastusasiakirjan tulisi siten hankkeen laadusta ja laajuudesta riippuen sisältää ne olennaiset asiat, jotka ovat tarpeen sen varmistamiseksi, että hanke tulisi toteutetuksi rakentamista koskevien säännösten ja myönnetyn luvan ja hyväksytyjen suunnitelmien ja hyvän rakennustavan mukaisesti. Asiallisesti vastaavat säännökset ovat nykyisin 150 §:n 3 momentissa sekä maankäyttö- ja rakennusasetuksen 77 §:ssä ja ympäristöministeriön rakentamisen valvonnasta ja teknisestä tarkastuksesta annetun asetuksen luvussa 7.

Pykälän 4 momentissa olisi valtuus antaa ympäristöministeriön asetuksella tarkempia säännöksiä tarkastusasiakirjan sisällöstä ja siihen tehtävistä merkinnöistä.

151 §. Rakennuttajavalvonta. Pykälää ehdotetaan muutettavaksi siten, että siinä säädettäisiin ainoastaan rakennuttajavalvonnasta. Asiantuntijatarkastuksesta ja ulkopuolisesta tarkastuksesta säädettäisiin uusissa 150 b ja 150 c §:ssä. Nykyisin rakennuttajavalvonnasta säädetään 151 §:n lisäksi maankäyttö- ja rakennusasetuksen 78 §:ssä sekä rakentamisen valvonnasta ja teknisestä tarkastuksesta annetun ympäristöministeriön asetuksen 11 luvussa. Sääntely ei nykyisellään kaikilta osin vastaa perustuslain 80 §:n säädösta- soa koskevia vaatimuksia, koska asetuksissa säädetään asioista, joista ei ole laissa perussäännöksiä. Osa asetuksissa olevista säännöksistä ehdotetaan siirrettäväksi 151 §:ään.

Pykälän 1 momentissa säädettäisiin edellytyksistä, joiden täytyessä rakennusvalvontaviranomainen voi myöntää rakennushankkeeseen ryhtyvälle luvan valvoa rakennustyötä kokonaan tai osittain itse. Rakennusvalvontaviranomainen päättäisi samoin kuin nykyisinkin, miltä osin viranomaisvalvontaa ei tarvittaisi. Nykyisin vastaavista edellytyksistä säädetään 151 §:n lisäksi maankäyttö- ja rakennusasetuksen 78 §:ssä sekä rakentamisen valvonnasta ja teknisestä tarkastuksesta annetun ympäristöministeriön asetuksen

11.1.1 ja 11.1.2 säännöksissä. Rakennusvalvontaviranomainen voisi antaa luvan valvontasuunnitelmaan perustuvaan rakennuttajavalvontaan. Valvontasuunnitelmassa rakennushankkeeseen ryhtyvän olisi esitettävä nykyiseen tapaan tiedot rakennushankkeesta ja rakennuttajavalvonnan toteuttamisesta. Tietojen perusteella rakennusvalvontaviranomainen ratkaisee, voidaanko rakennuttajavalvontaa soveltaa tähän hankkeeseen. Rakennuttajavalvonta perustuisi rakennusvalvontaviranomaisen arvioon rakennushankkeeseen ryhtyvistä ja hänen hanke- ja valvontaorganisaatiostaan. Rakennushankkeeseen ryhtyvän olisi huolehdittava siitä, että valvontasuunnitelmaa noudatetaan. Vähimmillään rakentamisessa tarvittaisiin vain aloituskokous tai aloittamisilmoitus ja loppukatselmus. Rakennuttajavalvontaa on sovellettu lähinnä suurten tuotantolaitosten ja liiketilojen sekä infrastruktuuriin rakentamisessa.

Pykälän 2 momentissa säädettäisiin luvan myöntämisen edellytyksistä. Lupa voitaisiin antaa, jos esitetyn valvontasuunnitelman ja rakennushankkeeseen ryhtyvän ja muiden rakennushankkeessa mukana olevien koulutuksen ja kokemuksen perusteella voitaisiin olettaa, että rakentaminen toteutetaan rakennusluvan sekä rakentamista koskevien säännösten ja määräysten mukaisesti ilman viranomaisvalvontaa. Asuinrakennuksen rakentamiseen ei saisi kuitenkaan antaa lupaa, mikä vastaa voimassa olevaa sääntelyä.

Pykälän 3 momentissa säädettäisiin rakennuttajavalvontaa koskevan luvan peruuttamisesta. Asiallisesti vastaava säännös on nykyisin 151 §:n 2 momentissa. Rakennusvalvontaviranomainen voisi peruuttaa rakennuttajavalvontaa koskevan luvan, jos ilmenee, että enää ei ole edellytyksiä näin järjestetylle rakennustyön valvonnalle.

Pykälän 4 momentin 1 virkkeessä säädettäisiin maankäyttö- ja rakennuslain 151 §:n 5 momenttia vastaavasti siitä, että rakennuttajavalvontaa ei supistaisi rakennusvalvontaviranomaisen toimivaltaa. Viranomainen voisi tarvittaessa puuttua luvanvastaiseen tai säännöksistä tai määräyksistä poikkeavaan rakentamiseen. Pykälän 4 momentin 2 virkkeessä säädettäisiin rakennuttajavalvonnasta huolimatta toimitettavasta loppukatselmuksesta. Vastaava säännös on nykyisin maankäyttö- ja

rakennusasetuksen 78 §:n 1 momentissa. Loppukatselmus tulisi toimittaa rakennuttajavalvonnasta huolimatta 153 §:n perusteella.

Pykälän 5 momentissa olisi valtuus antaa ympäristöministeriön asetuksella tarkempia säännöksiä valvontasuunnitelman sisällöstä ja toteuttamisesta.

151 a §. *Rakennushankkeeseen ryhtyvän velvollisuudet rakennuttajavalvonnassa.* Laikiin ehdotetaan lisättäväksi uusi 151 a §, jossa säädettäisiin rakennushankkeeseen ryhtyvän velvollisuuksista rakennuttajavalvonnassa. Nykyisin velvollisuuksista säädetään 151 §:n 2 momentissa sekä rakentamisen valvonnasta ja teknisestä tarkastuksesta annetun ympäristöministeriön asetuksen 11.1.3 säännöksessä. Sääntely ei nykyisellään täytä perustuslain 80 §:n säädöstasoa ja asetuksenantovaltuutta koskevia vaatimuksia, koska laissa ei ole tarvittavia perussäännöksiä eikä asetuksenantovaltuutta. Asetuksissa olevat säännökset ehdotetaan siirrettäviksi uuteen 151 a §:ään.

Pykälän 1 momentissa säädettäisiin rakennushankkeeseen ryhtyvän velvollisuudeksi huolehtia, että valvontasuunnitelmaa noudatetaan.

Pykälän 2 momentista säädettäisiin asioista, joista rakennushankkeeseen ryhtyvän olisi ilmoitettava rakennusvalvontaviranomaiselle. Rakennushankkeeseen ryhtyvän tulisi ilmoittaa rakennusvalvontaviranomaiselle, jos rakennuttajavalvonnan hyväksymisen edellytyksissä tapahtuu muutos, joka vaatii mahdollisesti uutta harkintaa. Rakennusvalvontaviranomainen voisi ilmoituksen perusteella harkita, ovatko rakennuttajavalvonnan edellytykset yhä olemassa. Myös valvontasuunnitelman täydentämisestä tulee ilmoittaa. Rakennustyössä käytetyt rakennustuotteet ilmoitettaisiin, jos niiden kelpoisuudesta ei ole riittävästi varmuutta. Työmenetelmät ilmoitettaisiin silloin, jos niistä ei ole aikaisempaa yleistä kokemusta. Jos rakentamisessa havaittaisiin virhe, jonka korjaaminen edellyttäisi rakennushankkeen ulkopuolista asiantuntemusta, olisi myös tästä asiasta myös ilmoitettava rakennusvalvontaviranomaiselle.

153 §. *Loppukatselmus.* Pykälää ehdotetaan muutettavaksi siten, että siinä säädettäisiin nykyistä kattavammin ja selkeämmin rakennuksen käyttöönotosta ja loppukatselmuksesta.

ta. Nykyisin käyttönotosta ja loppukatselmuksesta säädetään 153 §:n lisäksi maankäyttö- ja rakennusasetuksen 76 §:ssä sekä rakentamisen valvonnasta ja teknisestä tarkastuksesta annetun ympäristöministeriön asetuksen 10 luvussa. Sääntely ei nykyisellään täytä perustuslain 80 §:n säädöstasoa ja asetuksenantovaltuutta koskevia vaatimuksia, koska asetuksissa säädetään asioista, joista ei ole perussäännöksiä eikä asetuksenantovaltuutta laissa. Voimassa olevassa lainsäädännössä ei ole nimenomaista säännöstä siitä, mikä taho toimittaa loppukatselmuksen. Käytännössä loppukatselmuksen toimittaa rakennusvalvontaviranomainen.

Pykälän 1 momentti vastaisi nykyisen 153 §:n 1 momentin ensimmäistä virkettä. Pykälän 1 momentissa ehdotetaan nimenomaisesti säädettävän, että loppukatselmuksen toimittaa rakennusvalvontaviranomainen, mikä vastaa voimassa olevaa oikeustilaa. Ehdotus myös osaltaan selkeyttää sääntelyä, koska voimassa olevaan lakiin ei ole sisällynyt mainintaa siitä, mikä taho toimittaa loppukatselmuksen. Nykyistä sääntelyä vastaavasti rakennusta tai sen osaa ei saisi ottaa käyttöön ennen kuin rakennusvalvontaviranomainen on hyväksynyt sen loppukatselmuksessa käyttöön otettavaksi.

Pykälän 2 momentissa säädettäisiin loppukatselmuksen toimittamisen ja rakennuksen tai sen osan käyttönoton edellytyksistä. Edellytykset vastaisivat asiallisesti nykyisessä 153 §:ssä, maankäyttö- ja rakennusasetuksen nykyisessä 76 §:ssä sekä rakentamisen valvonnasta ja teknisestä tarkastuksesta annetun ympäristöministeriön asetuksen nykyisessä 10 luvussa säädettyjä edellytyksiä. Loppukatselmus voitaisiin toimittaa, kun rakennushankkeeseen ryhtyvä on ilmoittanut rakennusvalvontaviranomaiselle kohtien 1—6 mukaiset seikat. Momentin kohdan 1 mukaan loppukatselmuksen toimittamisen edellytyksenä olisi, että rakennustyö on saatettu loppuun rakennusluvan sekä rakentamista koskevien säännösten ja määräysten mukaisesti. Pykälän 2 momentin kohdan 2 mukaan rakennusvalvontaviranomaisen määräämät katselmukselle ja tarkastukselle sekä niissä vaaditut toimenpiteet tulisi olla tehdyt. Momentin kohdan 3 perusteella myös muuhun lakiin perustuvat ja rakennuksen käyttöturvallisuus-

teen olennaisesti vaikuttavat tarkastukset ja niissä vaaditut toimenpiteet tulisi olla tehdyt ennen loppukatselmusta. Näitä muuhun lainsäädäntöön perustuvia tarkastuksia ovat esimerkiksi väestönsuoja-, palo-, sähkö- ja hissitarkastukset sekä öljylämmityslaitteiden tarkastukset. Myös ympäristönsuojelulaissa (86/2000) talousjätevesien käsittelystä viemäriverkostojen ulkopuolisilla alueilla annettujen vaatimusten valvonta voi edellyttää tarkastuksia. Kohdassa 4 edellytettäisiin, että rakennustyön tarkastusasiakirjaan tulee olla tehtyinä 150 f §:n mukaiset merkinnät ja että tarkastusasiakirjan yhteenveto on toimitettu rakennusvalvontaviranomaiselle. Edellytyksenä loppukatselmuksen toimittamiselle olisi kohdan 5 mukaan, että rakennuksen käyttö- ja huolto-ohje, jos sellainen olisi laadittava, olisi riittävässä laajuudessa valmis ja toimitettavissa rakennuksen omistajalle. Rakennusvalvontaviranomaisen asiana ei olisi tarkistaa ohjeen hyvyttä tai muutoin vakuuttua sen kelvollisuudesta. Riittävää olisi, että ohje on laadittuna ja vastaa sisällöllisesti sen tarkoitusta. Lisäksi kohdan 6 mukaan käyttöönoton hyväksymisen edellytyksenä olisi, että ympäristönsuojelulain (86/2000) mukainen lupa, jos sellaista tarvitaan rakennuksen käyttötarkoituksen mukaiseen toimintaan, on saanut lainvoiman. Näin voitaisiin edelleen valvoa myös sitä, että ympäristölupamenetelyssä asetetut ehdot tai rajoitukset, jotka voivat liittyä myös rakentamiseen, tulisivat täytetyiksi.

Pykälän 3 momentin ensimmäisessä virkkeessä säädettäisiin pöytäkirjan laatimisesta lähes vastaavan sisältöisesti kuin säädetään nykyisin rakentamisen valvonnasta ja teknisestä tarkastuksesta annetun ympäristöministeriön asetuksen 10.5 säännöksessä. Pöytäkirjan sisällöstä ei enää säädettäisi nimenomaisesti maankäyttö- ja rakennuslaissa tai sen nojalla annettavissa asetuksissa. Pykälän 3 momentissa myös säädettäisiin, että pöytäkirjan laatimista rakennusvalvontaviranomainen, mikä vastaa nykyistä käytäntöä ja selkeyttäisi oikeustilaa. Pykälän 3 momentin toiseen virkkeeseen perustuen loppukatselmukseseen sovellettaisiin lisäksi, mitä 150 §:n 2 momentissa säädetään siitä, keiden on oltava läsnä katselmuksessa. Noudatettavaksi tulisi myös 150 §:n 3 momentti, jossa säädettäisiin siitä,

miten toimitaan, jos katselmus antaa aihetta huomautuksiin. Lähtökohtana on, että loppukatselmus on rakennuksessa suoritettava aina, vaikka tilat olisivat jo asumiskäytössä, mikä vastaa nykyistäkin oikeustilaa. Rakentamisen valvonnan kannalta on tällöin välttämätöntä, että viranomaisella on oikeus tehdä loppukatselmus myös pysyväisluonteiseen asumiseen käytettävissä tiloissa. On myös yleisen edun kannalta tärkeää, että rakennukset ovat turvallisia, terveellisiä ja kestäviä ja soveltuvat ympäristöönsä, mitä lopputarkastuksella pyritään osaltaan myös varmistamaan.

Pykälän 4 momentin mukaan loppukatselmuksen toimittamista olisi haettava rakennusluvan voimassaoloaikana. Sääntelyä on selkeytetty lisäämällä lakiin tieto siitä, minkä luvan voimassaoloaikana katselmusta tulee hakea. Asiallisesti vastaava säännös on nykyisin rakentamisen valvonnasta ja teknisestä tarkastuksesta annetun ympäristöministeriön asetuksen 10.3 säännöksessä. Säännökseen ei kuitenkaan sisälly mainintaa siitä, minkä luvan voimassaoloaikana katselmusta on tullut hakea. Käytännössä säännöstä on tulkittu siten, että sillä tarkoitetaan rakennuslupaa. Loppukatselmusta tulisi hakea riittävän ajoissa ennen rakennuksen aiottua käyttöönottoa. Katselmuksen hakijasta säädettäisiin, että se olisi rakennushankkeeseen ryhtyvä. Tämä voisi valtuuttaa esimerkiksi vastaavan työnjohtajan hakemaan loppukatselmusta.

153 a §. Osittainen loppukatselmus. Lakiin ehdotetaan lisättäväksi uusi 153 a §, jossa säädettäisiin osittaisesta loppukatselmuksesta. Nykyisin osittaisesta loppukatselmuksesta säädetään rakentamisen valvonnasta ja teknisestä tarkastuksesta annetun ympäristöministeriön asetuksen säännöksessä 10.1. Sääntely ei nykyisellään täytä perustuslain 80 §:n säädöstasoa ja asetuksenantovaltuutta koskevia vaatimuksia, koska laissa ei ole osittaista loppukatselmusta koskevia säännöksiä eikä asetuksenantovaltuutta. Osa asetuksissa olevista säännöksistä ehdotetaan siirrettäviksi uuteen 153 a §:ään.

Laissa ei myöskään ole säännöstä siitä, mikä taho toimittaa osittaisen loppukatselmuksen, vaikka käytännössä sen toimittaa rakennusvalvontaviranomainen. Sääntelyä ehdotetaan selkeytettäväksi säätämällä nimenomai-

sesti siitä, että rakennusvalvontaviranomainen toimittaa myös osittaisen loppukatselmuksen.

Pykälän 1 momentin perustella rakennusvalvontaviranomainen voisi edelleen hyväksyä rakennuksen tai sen osan käyttöön otettavaksi toimittamalla sitä koskevan osittaisen loppukatselmuksen, vaikka rakennustyö olisi vielä vähäisin osin kesken. Edellytyksenä kuitenkin olisi lisäksi, että rakennus tai sen osa täyttää 153 §:n 2 momentin 2—6 kohdassa tarkoitettut edellytykset ja on turvallinen, terveellinen ja käyttökelpoinen.

Pykälän 2 momentissa säädettäisiin, että myös osittaisesta loppukatselmuksesta olisi rakennusvalvontaviranomaisen laadittava pöytäkirja. Osittaiseen loppukatselmukseen sovellettaisiin, mitä 150 §:n 2 momentissa säädetään siitä, keiden on oltava läsnä tässä katselmuksessa. Lisäksi osittaisessa loppukatselmuksessa noudatettaisiin, mitä 150 §:n 3 säädetään eli miten toimitaan silloin, jos katselmus antaa aihetta huomautuksiin. Myös 150 §:n 4 momenttia tulisi osittaisessa loppukatselmuksessa noudattaa, jos katselmus toimitettaisiin pysyväisluonteiseen asumiseen käytetyissä tiloissa. Osittainen loppukatselmus saataisiin ulottaa tällaisiin tiloihin vain, jos se on välttämätöntä katselmuksen kohteena olevan asian selvittämiseksi.

Pykälän 3 momentin mukaan osittaisesta loppukatselmuksesta huolimatta varsinaisen loppukatselmuksen toimittamista olisi haettava rakennusluvan voimassaoloaikana. Hakijasta ehdotetaan säädettävän, että se olisi rakennushankkeeseen ryhtyvä vastaavasti kuin loppukatselmuksessa. Rakennushankkeeseen ryhtyvä voi valtuuttaa esimerkiksi vastaavan työnjohtajan hakemaan osittaista loppukatselmusta. Ehdotus vastaa nykyistä oikeustilaa.

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

153 b §. Suorituskyvyttömyysvakuuden toteaminen. Lakiin ehdotetaan lisättäväksi uusi 153 b §, jossa säädettäisiin suorituskyvyttömyysvakuuden toteamisesta. Nykyisin suorituskyvyttömyysvakuuden toteamisesta säädetään rakentamisen valvonnasta ja teknisestä tarkastuksesta annetun ympäristöministeriön

asetuksen säännöksessä 10.6. Sääntely ei nykyisellään täytä perustuslain 80 §:n säädösta-soa ja asetuksenantovaltuutta koskevia vaatimuksia, koska laissa ei ole suorituskyvyttömyysvakuuden toteamista koskevia säännöksiä eikä asetuksenantovaltuutta.

Asetuksessa olevat säännökset ehdotetaan siirrettäviksi uuteen 153 b §:ään. Sääntely vastaa voimassa olevaa ministeriön asetuksen 10.6 säännöstä muuten, mutta ehdotetussa pykälässä on huomioitu myös ne tilanteet, joissa asuinrakennus tai sen osa hyväksytään käyttöön osittaisessa loppukatselmuksessa.

Kuluttajavirasto ja Kilpailuvirasto on yhdistetty 1.1.2013. Uuden viraston nimi on Kilpailu- ja kuluttajavirasto, mikä on otettu säännösehdoituksesta huomioon.

Ehdotetun uuden 153 b §:n tarkoituksena on, että tästä ilmoitusvelvollisuudesta säädetäisiin tarkemmin ympäristöministeriön asetuksen sijasta lain tasolla perustuslain 80 §:n edellyttämällä tavalla.

Pykälän 1 momentissa säädettäisiin suorituskyvyttömyysvakuuden osoittavan todistuksen toimittamisesta ja siihen liittyvistä velvoitteista. Pykälän 1 momentin mukaan rakennusvalvontaviranomaiselle olisi toimitettava loppukatselmuksen yhteydessä asuntokauppalain (843/1994) 2 luvun 19 §:ssä tai 4 luvun 3 a §:ssä tarkoitettu todistus suorituskyvyttömyysvakuudesta. Asuntokauppalain 7 luvun 7 §:ssä säädetään 153 b §:ssä tarkoitettua suorituskyvyttömyysvakuuden asettamisen osoittavasta todistuksesta. Asuntokauppalain mukaan todistuksesta on käytävä ilmi, mitä rakentamishanketta todistus koskee, minkälainen vakuus on asetettu ja kenen hyväksi se on voimassa.

Pykälän 2 momentissa säädettäisiin rakennusvalvontaviranomaisen tehtävistä silloin, jos todistusta ei sille olisi toimitettu. Rakennusvalvontaviranomaisen olisi voimassa olevan sääntelyn tapaan ilmoitettava todistuksen toimittamatta jättämisestä Kilpailu- ja kuluttajavirastolle. Ilmoitus olisi edelleen tehtävä viipymättä loppukatselmuksen toimittamisen jälkeen. Rakennusvalvontaviranomaisen tehtävänä ei kuitenkaan olisi tutkia vakuuden asettamisvelvollisuutta tai asetetun vakuuden asianmukaisuutta, vaan vain välittää Kilpailu- ja kuluttajavirastolle tieto sellaisista asuinrakennuksista tai asuinhuoneistoista,

joiden loppukatselmuksen yhteydessä todistusta ei olisi toimitettu. Todistuksen toimittamatta jättäminen ei edelleenkään estäisi loppukatselmuksen toimittamista.

Pykälän 3 momentissa säädettäisiin siitä, että 1 ja 2 momenttia sovellettaisiin myös asuinrakennuksen tai sen osan osittaisessa loppukatselmuksessa.

2 Asuntokauppalaki

7 luku. Erinäiset säännökset

7 §. *Todistus suorituskyvyttömyysvakuudesta.* Pykälästä ehdotetaan muutettavaksi viimeinen virke, joka sisältää viittauksen Suomen rakentamismääräyskokoelmaan. Tämä viittaus ehdotetaan muutettavaksi viittaukseksi maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) 153 b §:ään. Maankäyttö- ja rakennuslain 153 b §:n perusteella rakennusvalvontaviranomaisen olisi todettava asuinrakennuksen käyttöön hyväksymiseksi tarvittavan loppukatselmuksen (153 §) tai jo osittaisen loppukatselmuksen (153 a §) yhteydessä, onko sille toimitettu todistus asuntokauppalain (843/1994) 2 luvun 19 §:ssä tai 4 luvun 3 a §:ssä tarkoitettua suorituskyvyttömyysvakuudesta. Jos todistusta ei olisi toimitettu, rakennusvalvontaviranomaisen on ilmoitettava siitä Kilpailu- ja kuluttajavirastolle viipymättä katselmuksen toimittamisen jälkeen.

3 Tarkemmat säännökset ja määräykset

Maankäyttö- ja rakennusasetuksesta on tarkoitus kumota kymmenen pykälää ja muuttaa kahta pykälää. Kumottavia pykäläiä asiallisesti vastaava sääntely ehdotetaan siirrettäväksi maankäyttö- ja rakennuslakiin.

Ympäristöministeriön asetus rakennuksen suunnittelijoista ja suunnitelmista sekä ympäristöministeriön asetus rakentamisen valvonnasta ja teknisestä tarkastuksesta on tarkoitus kumota, koska asiallisesti vastaava sääntely ehdotetaan siirrettäväksi maankäyttö- ja rakennuslakiin ja sen nojalla annettaviin asetuksiin.

Lisäksi on tarkoitus antaa neljä ympäristöministeriön uutta asetusta nyt ehdotettujen

uusien valtuussäännösten nojalla. Nämä uudet asetukset ovat ympäristöministeriön asetus suunnittelutehtävän vaativuusluokan määräytymisestä, ympäristöministeriön asetus rakennustyönjohtotehtävän vaativuusluokan määräytymisestä, ympäristöministeriön asetus pääpiirustuksista, selvityksistä ja erityissuunnitelmista sekä ympäristöministeriön asetus rakennustyön viranomaisvalvonnasta ja teknisestä tarkastuksesta.

4 Voimaantulo ja siirtymäsäännökset

Lait ehdotetaan tulevan voimaan 1 päivänä tammikuuta 2014.

Lain voimaan tullessa vireillä oleviin asioihin ehdotetaan sovellettavan lain voimaan tullessa voimassa olleita säännöksiä.

5 Suhde perustuslakiin ja säättämisyjärjestys

Perustuslain 80 §:stä johtuvat vaatimukset

Rakennushankkeeseen ryhtyvän velvollisuuksia, rakennuksen suunnittelua ja suunnittelijoita, rakennustyönjohtoa, rakennuslupahakemusta ja rakentamisen viranomaisvalvontaa koskeva sääntely ei nykyisin täytä perustuslain säädöstasoa ja asetuksenantovaltuutta koskevia vaatimuksia.

Eesityksen tarkoituksena on koota eri säädöstasoilla oleva sääntely maankäyttö- ja rakennuslakiin siten, että laissa olisivat perustuslaissa edellytetyt perussäännökset yksilön oikeuksista ja velvollisuuksista sekä täsmälliset ja tarkkarajaiset asetuksenantovaltuudet.

Ehdotettuihin säännöksiin liittyvät perusoikeudet

Ehdotettuihin säännöksiin liittyvät keskeiset perusoikeudet ovat yhdenvertaisuus (PL 6 §), yksityiselämän suoja (PL 10 §), omaisuuden suoja (PL 15 §), oikeus työhön ja elinkeinovapaus (PL 18 §), vastuu ympäristöstä (PL 20 §:n 1 momentti) sekä oikeusturva (PL 21 §).

Yhdenvertaisuus

Perustuslain 6 §:n 1 momentin mukaan ihmiset ovat yhdenvertaisia lain edessä.

Ehdotetulla sääntelyllä pyritään parantamaan rakennushankkeeseen ryhtyvien sekä suunnittelijoina ja työnjohtajina toimivien henkilöiden yhdenvertaisuuden toteutumista. Selkeämmällä, täsmällisemmällä ja oikealla säädöstasolla olevalla sääntelyllä pyritään yhdenmukaistamaan eri kuntien rakennusvalvontaviranomaisten soveltamiskäytäntöjä ja varmistamaan, että rakennushankkeeseen ryhtyviä sekä suunnittelijoina ja työnjohtajina toimivia henkilöitä kohdellaan samanlaisissa tilanteissa samalla tavalla.

Yksityiselämän suoja

Perustuslain 10 §:n 1 momentin mukaan jokaisen kotirauha on turvattu. Kotirauhan piiri kattaa lähtökohtaisesti kaikenlaiset pysyväisluonteiseen asumiseen käytetyt tilat (PeVL 16/2004). Perustuslain 10 §:n 3 momentin mukaan lailla voidaan säätää perusoikeuksien turvaamiseksi tai rikosten selvittämiseksi välttämättömistä kotirauhan piiriin ulottuvista toimenpiteistä.

Lakiehdotuksen 150, 151, 153 ja 153 a § ovat merkityksellisiä kotirauhan suojan kannalta.

Lakiehdotuksen 150 §:n mukaan rakennusvalvontaviranomainen voi rakentamista koskevassa luvassa määrätä toimitettavaksi pohjakatselmuksen, sijaintikatselmuksen, rakennekatselmuksen sekä lämpö-, vesi- ja ilmanvaihtolaitteiden katselmuksen, jos se on tarpeen rakennustyön valvomiseksi. Lakiehdotuksen 151 §:n mukaan rakennusvalvontaviranomainen voi katselmusten lisäksi määrätä tehtäviksi myös eri rakennustyövaiheita koskevia tarkastuksia, jos se on tarpeen lupamääräysten, suunnitelmien tai rakentamista koskevien säännösten tai määräysten noudattamisen valvomiseksi. Lakiehdotuksen 153 §:ssä säädetään loppukatselmuksesta ja 153 a §:ssä osittaisesta loppukatselmuksesta.

Katselmus tai tarkastus tehdään usein rakennustyömaalla, jossa ei vielä ole pysyväisluonteiseen asumiseen tarkoitettuja tiloja. Tällöin katselmuksia ja tarkastuksia ei luon-

nollisesti voida pitää kotirauhan suojan kannalta ongelmallisina.

Joissain tapauksissa katselmus tai tarkastus on kuitenkin välttämätöntä tehdä kotirauhan suojan piiriin kuuluvissa tiloissa. Osittaisen loppukatselmuksen jälkeen rakennukseen on voitu jo muuttaa, ja tällöin loppukatselmus voi kohdistua kotirauhan piiriin kuuluviin tiloihin. Luvanvaraisia korjaus- ja muutostöitä tehdään myös pysyväisluonteiseen asumiseen tarkoitetuissa tiloissa, jolloin katselmus tai tarkastus voi olla välttämätöntä tehdä kotirauhan suojan piiriin kuuluvissa tiloissa.

Perustuslakivaliokunnan käytännössä on pidetty merkityksellisenä sitä, voidaanko kotirauhan suojan piiriin ulottuvia tarkastuksia pitää perustuslain 10 §:n 3 momentin tarkoittamassa mielessä välttämättöminä perusoikeuksien turvaamiseksi (PeVL 39/2005).

Rakennusvalvontaviranomaisen tehtävänä on yleisen edun kannalta valvoa rakennustoimintaa sekä osaltaan huolehtia, että rakentamisessa noudatetaan, mitä maankäyttö- ja rakennuslaissa tai sen nojalla säädetään tai määrätään. Katselmuksilla ja tarkastuksilla pyritään siis valvomaan, että rakentamista koskevia säännöksiä ja määräyksiä sekä lupamääräyksiä noudatetaan. Rakentamista koskevilla säännöksillä tarkoitetaan erityisesti maankäyttö- ja rakennuslain 117 § ja 117 a—g §:ssä tarkoitettuja olennaisia teknisiä vaatimuksia, joiden tarkoituksena on ennen kaikkea varmistaa, että rakennus on kaikin puolin turvallinen ja terveellinen. Lisäksi olennaisten teknisten vaatimusten tarkoituksena on muun muassa varmistaa, että rakennus on kaikin puolin kestävä ja soveltuu ympäristöönsä.

Edellä esitetyn perusteella on katsottava, että lakiehdotuksen 150, 151, 153 ja 153 a §:n säännökset ovat välttämättömiä ihmisten hengen, terveyden ja omaisuuden sekä ympäristön suojaamiseksi. Rakentamisen valvonnan kannalta on välttämätöntä, että viranomaisella on joissain tapauksissa oikeus tehdä katselmuksia ja tarkastuksia myös kotirauhan suojan piiriin kuuluvissa tiloissa. On myös yleisen edun kannalta tärkeää, että rakennukset ovat turvallisia, terveellisiä ja kestäviä ja soveltuvat ympäristöönsä.

Sääntelyn oikeasuhtaisuuden kannalta on merkityksellistä, että katselmuksien ja tarkas-

tukset voivat kohdistua vain luvanvaraisen rakennustyön kohteena oleviin tiloihin ja että tarkastuksen toimittamisajankohta on rajattu rakennustyövaiheeseen sekä loppukatselmukseseen. Kotirauhan piiriin ulottuvia toimenpiteitä voidaan myös pitää varsin vähäisinä, koska mahdollisuus käyttää tiloja tavanomaisella tavalla asumistarkoitukseen on luvanvaraisen rakennustyön aikana yleensä alentunut. Rakennushankkeeseen ryhtyvä saa myös aina etukäteen tiedon tarkastuksista ja katselmuksista.

Ehdotettu sääntely täyttää myös perusoikeutta rajoittavalta lailta vaaditut täsmällisyyden ja tarkkarajaisuuden vaatimukset. Säännöksissä todettaisiin nimenomaisesti, että katselmus tai tarkastus voidaan toimittaa kotirauhan suojan piiriin kuuluvissa tiloissa vain silloin, kun se on välttämätöntä katselmuksen tai tarkastuksen kohteena olevan asian selvittämiseksi.

Lisäksi on huomioitava, että ehdotettu sääntely vastaa voimassa olevaa oikeustilaa.

Vastuu ympäristöstä

Perustuslain 20 §:n 1 momentin mukaan vastuu luonnosta ja sen monimuotoisuudesta, ympäristöstä ja kulttuuriperinnöstä kuuluu kaikille. Tämän ympäristöperusoikeuden tarkoitus on muun muassa osaltaan turvata rakennetun ympäristön ja kulttuuriperinnön arvojen säilyminen nyt ja tulevaisuudessa. Kohteena ovat myös tulevat sukupolvet (HE 309/1993 s. 66). Vastuu kohdistuu myös ihmisen toiminnasta syntyneeseen kulttuuriympäristöön kuten rakennuksiin, rakennelmiin ja maisemaan. Säännöksen mukainen vastuu ympäristöstä (ympäristöperusoikeus) toteutuu aineellisen lainsäädännön kautta.

Esityksen sääntelyratkaisulla pyritään osaltaan toteuttamaan ympäristöperusoikeutta. Selkeämmällä, täsmällisemmällä ja oikealla säädöstavalla olevalla sääntelyllä pyritään parantamaan rakentamisen laatua. Ehdotetuilla säännöksillä on tältä osin merkitystä perustuslain 20 §:n 1 momentissa säädetyn ympäristöperusoikeuden toteutumisessa maankäyttö- ja rakennuslain soveltamisalaa kuuluvassa rakentamisessa.

Omaisuuksensuoja

Perustuslain 15 §:n 1 momentin mukaan jokaisen omaisuus on turvattu. Pykälän 2 momentin mukaan omaisuuden pakkolunastuksesta yleiseen tarpeeseen täyttä korvausta vastaan säädetään lailla. Omaisuuksensuoja sisältää muun muassa omistajalle lähtökohdaisesti kuuluvan vapauden käyttää omaisuuttaan. Omistajan oikeuksia voidaan kuitenkin rajoittaa lailla, joka täyttää perusoikeutta rajoittavalta lailta vaaditut edellytykset (PeVL 49/2002).

Ehdotetut säännökset liittyvät perustuslain 15 §:ssä turvattuun omaisuudensuojaan. Rakentamista ja sen valvontaa koskevien säännösten voidaan katsoa rajoittavan omistajan vapautta käyttää omaisuuttaan haluamallaan tavalla. Kysymys on vähäisistä omaisuuden käyttörajoituksista, jotka eivät tosiasiallisilta vaikutuksiltaan miltään osin rinnastu pakkolunastukseen. Säännöksiä on kuitenkin tarpeen arvioida perusoikeuksien yleisten rajoitusedellytysten kannalta.

Lakiehdotukseen sisältyy pykälä, joilla voidaan katsoa olevan merkitystä omaisuudensuojan toteutumisen kannalta. Rakennushankkeeseen ryhtyvän on ehdotetun 119 §:n mukaan huolehdittava siitä, että rakennus suunnitellaan ja rakennetaan rakentamista koskevien säännösten ja määräysten sekä myönnetyn luvan mukaisesti. Rakennusvalvontaviranomaisen tehtävänä on ehdotetun 124 §:n mukaan yleisen edun kannalta valvoa rakennustoimintaa sekä osaltaan huolehtia, että rakentamisessa noudatetaan, mitä maankäyttö- ja rakennuslaissa tai sen nojalla säädetään tai määrätään. Ehdotettuun 149 a §:ään sisältyy säännös, jonka mukaan rakennusvalvontaviranomainen voi tietyin edellytyksin antaa hakemuksesta luvan naapurin alueen käyttämiseen rakennushankkeessa.

Rakentamista koskevalla säännöksillä tarkoitetaan erityisesti maankäyttö- ja rakennuslain 117 § ja 117 a—g §:ssä tarkoitettuja olennaisia teknisiä vaatimuksia, joiden tarkoituksena on ennen kaikkea varmistaa, että rakennus on kaikin puolin turvallinen ja terveellinen. Lisäksi olennaisten teknisten vaatimusten tarkoituksena on muun muassa varmistaa, että rakennus on kaikin puolin kestävä ja soveltuu ympäristöönsä.

Ehdotettu sääntely on välttämätöntä ihmisten hengen, terveyden ja omaisuuden sekä ympäristön suojaamiseksi. Yleisen edun kannalta on tärkeää, että rakennukset ovat turvallisia, terveellisiä ja kestäviä ja soveltuvat ympäristöönsä. On myös huomioitava, että rakentamista koskevien säännösten noudattaminen hyödyttää suuresti myös rakennushankkeeseen ryhtyvää. Ehdotetut säännökset rajoittavat omaisuudensuojaa vain vähäisesti, eivätkä miltään osin koske perusoikeuksien ydintä. Ehdotetut säännökset ovat myös tarkkarajaisia ja täsmällisiä.

Työ- ja elinkeinovapaus

Perustuslain 18 §:n 1 momentin mukaan jokaisella on oikeus lain mukaan hankkia toimeentulonsa valitsemallaan työllä, ammatilla tai elinkeinolla. Perustuslakivaliokunta on pitänyt elinkeinovapautta perustuslain mukaisena pääsääntönä, mutta katsonut elinkeinotoiminnan luvanvaraisuuden olevan mahdollista poikkeuksellisesti. Luvanvaraisuudesta on kuitenkin säädettävä lailla, jonka on täytettävä perusoikeutta rajoittavalta lailta vaadittavat yleiset edellytykset (PeVL 19/2002).

Lakiehdotuksen 120 d ja 122 b §:ssä säädetään suunnittelutehtävien ja työnjohtotehtävien vaativuusluokista. Vaativuusluokkiin liittyvistä suunnittelijoiden ja työnjohtajien kelpoisuusvaatimuksista säädetään lakiehdotuksen 120 e ja 122 c §:ssä. Suunnittelutehtävien ja työnjohtotehtävien vaativuusluokilla ja niihin liittyvillä kelpoisuusvaatimuksilla on merkitystä työ- ja elinkeinovapauden kannalta, vaikka kysymys ei olekaan elinkeinotoiminnan luvanvaraisuudesta. Ehdotettua sääntelyä on tarpeen arvioida perusoikeuksien yleisten rajoitusedellytysten kannalta.

Ehdotetut säännökset ovat välttämättömiä suunnittelun ja rakentamisen laadun turvaamiseksi. Suunnittelijoita ja työnjohtajia koskevien kelpoisuusvaatimusten tavoitteena on varmistaa, että rakennus suunnitellaan ja rakennetaan rakentamista koskevien säännösten ja määräysten sekä lupamääräysten mukaisesti. Rakentamista koskevalla säännöksillä tarkoitetaan erityisesti maankäyttö- ja rakennuslain 117 § ja 117 a—g §:ssä tarkoitettuja olennaisia teknisiä vaatimuksia, joiden

tarkoituksena on ennen kaikkea varmistaa, että rakennus on kaikin puolin turvallinen ja terveellinen. Lisäksi olennaisten teknisten vaatimusten tarkoituksena on muun muassa varmistaa, että rakennus on kaikin puolin kestävä ja soveltuu ympäristöönsä.

Ehdotettu sääntely sisältää ne keskeiset perusteet, joiden perustella rakennusvalvontaviranomainen suorittaa suunnittelijan ja työnjohtajan kelpoisuuden arvioinnin yksittäisessä rakennushankkeessa. Ehdotettu sääntely on myös täsmällistä ja tarkkarajaista, ja vastaa myös suurimmaksi osaksi voimassa olevaa oikeustilaa.

Oikeusturva

Perustuslain 21 §:n 1 momentin mukaan jokaisella on oikeus saada asiansa käsitellyksi asianmukaisesti ja ilman aiheutonta viivytystä lain mukaan toimivaltaisessa tuomioistuimessa tai muussa viranomaisessa sekä oikeus saada oikeuksiaan ja velvollisuuksiaan koskeva päätös tuomioistuimen tai muun riippumattoman lainkäyttöelimen käsiteltäväksi. Käsitelyn julkisuus sekä oikeus tulla kuulluksi, saada perusteltu päätös ja hakea muutosta samoin kuin muut oikeudenmukaisen oikeudenkäynnin ja hyvän hallinnon taakeet turvataan lailla.

Selkeämmällä, täsmällisemmällä ja oikealla tasolla olevalla sääntelyllä pyritään parantamaan rakennushankkeeseen ryhtyvän, suunnittelijoiden ja työnjohtajien oikeusturvaa.

Rakennushankkeeseen ryhtyvän oikeusturvanäkökulmasta ehdotettuun sääntelyyn sisältyy aikaisempaa tarkempaa sääntelyä siitä, milloin, miten ja millä perusteilla rakennusvalvontaviranomainen voi määrätä toimitettavaksi katselmuksia tai tarkastuksia taikka edellyttää selvityksiä tai erityismenettelyitä. Tähän liittyviä säännöksiä sisältyy lakiehdotuksen 121, 131, 121 a, 150, 150 a, 150 b, 150 c, 153 ja 153 a §:ään.

Ehdotetulla sääntelyllä pyritään parantamaan myös suunnittelijoiden ja työnjohtajien oikeusturvaa säätämällä heitä koskevista ilmoittamis- ja hyväksymismenettelyistä aikaisempaa selvemmin ja täsmällisemmin lain tasolla. Tähän liittyviä säännöksiä ovat lakiehdotuksen 120 f—g ja 122 d—120 f §.

Lisäksi rakennushankkeeseen ryhtyvän, suunnittelijoiden sekä työnjohtajien tehtävien perusteista ehdotetaan säädettäväksi kokoa vasti lain tasolla.

Edellä esitetyn perusteella ehdotus laeiksi maankäyttö- ja rakennuslain ja asuntokauppalain 7 luvun 7 §:n muuttamiseksi voitaneen käsitellä tavallisessa lainsäätämisyjärjestyksessä. Perustuslakivaliokunnan lausunnon pyytämistä esityksestä pidetään kuitenkin perusteltuna.

Edellä esitetyn perusteella annetaan eduskunnan hyväksyttäväksi seuraavat lakiehdotukset:

1.

Laki**maankäyttö- ja rakennuslain muuttamisesta**

Eduskunnan päätöksen mukaisesti
kumotaan maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) 123 § ja 134 §:n 3 momentti,
muutetaan 119—122, 131, 149—151 ja 153 §,
 sellaisina kuin niistä ovat 149 § osaksi laissa 476/2004 ja 153 § osaksi laissa 99/2009, sekä
lisätään lakiin uusi 120 a—120 g, 121 a, 122 a—122 f, 134 a, 149 a—149 d, 150 a—150 f,
 151 a, 153 a ja 153 b § seuraavasti:

119 §

*Rakennushankkeeseen ryhtyvän huolehtimis-
velvollisuus*

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

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

120 §

Rakentamista koskeva suunnitelma

Rakentamista koskevia suunnitelmia ovat rakennussuunnitelma sekä erityissuunnitelmat.

Rakennussuunnitelma sisältää rakennuksen pääpiirustukset, joihin kuuluvat asemapiirros sekä pohja-, leikkaus- ja julkisivupiirustukset. Erityissuunnitelmat sisältävät tarpeelliset muut piirustukset, laskelmat ja selvitykset.

Rakentamista koskevat suunnitelmat on laadittava siten, että ne täyttävät rakentamista koskevien säännösten ja määräysten sekä hyvän rakennustavan vaatimukset.

Ympäristöministeriön asetuksella voidaan antaa tarkempia säännöksiä rakentamista koskevien suunnitelmien sisällöstä ja esitystavasta.

120 a §

Pääsuunnittelija

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

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

Valtioneuvoston asetuksella voidaan antaa tarkempia säännöksiä pääsuunnittelijan tehtävistä.

120 b §

Rakennussuunnittelija

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

120 c §

Erityissuunnittelija

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

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

120 d §

Suunnittelutehtävien vaativuusluokat

Suunnittelutehtävät kuuluvat vaativuusluokkiin, joita ovat vaativa suunnittelutehtävä, tavanomainen suunnittelutehtävä ja vähäinen suunnittelutehtävä.

Vaativuusluokka määräytyy suunnittelutehtävän arkkitehtonisten, toiminnallisten ja teknisten vaatimusten, rakennuksen ja tilojen käyttötarkoituksen, rakennuksen terveellisyteen ja energiatehokkuuteen liittyvien sekä rakennusfysikaalisten ominaisuuksien, rakennuksen koon, rakennussuojelun sekä kuormitusten ja palokuormien, suunnittelu-, laskenta- ja mitoitusmenetelmien, kantavien rakenteiden vaativuuden ja ympäristöstä ja rakennuspaikasta aiheutuvien vaatimusten perusteella.

Sen lisäksi, mitä edellä 1 momentissa säädetään, suunnittelutehtävän vaativuusluokka voi olla erittäin vaativa, jos jokin 2 momentissa tarkoitetuista tekijöistä osoittaa suunnittelutehtävän poikkeuksellisen vaativaksi.

Samassa rakennushankkeessa voi olla eri vaativuusluokkiin kuuluvia suunnittelutehtäviä.

Ympäristöministeriön asetuksella voidaan antaa tarkempia säännöksiä suunnittelutehtävän vaativuusluokan määräytymisestä.

120 e §

Suunnittelijoiden kelpoisuusvaatimukset

Suunnittelijoiden on oltava luonnollisia henkilöitä.

Rakennussuunnittelijan ja erityissuunnittelijan kelpoisuusvaatimuksena on:

1) vaativassa suunnittelutehtävässä kyseiseen suunnittelutehtävään soveltuva, rakentamisen tai tekniikan alalla suoritettu korkeakoulututkinto, aiempi ammatillisen korkeasteen tutkinto tai sitä vastaava tutkinto sekä vähintään neljän vuoden kokemus tavanomaisista suunnittelutehtävistä ja vähintään kahden vuoden kokemus avustamisesta vaativissa suunnittelutehtävissä;

2) tavanomaisessa suunnittelutehtävässä kyseiseen suunnittelutehtävään soveltuva, rakentamisen tai tekniikan alalla suoritettu tutkinto, joka on vähintään aiemman tekniikan tai sitä vastaavan tutkinnon tasoinen, sekä vähintään kolmen vuoden kokemus avustamisesta vähintään tavanomaisissa suunnittelutehtävissä;

3) vähäisessä suunnittelutehtävässä rakennuskohteen ja suunnittelutehtävän laatu ja laajuus huomioon ottaen riittävä osaaminen.

Rakennussuunnittelijan ja erityissuunnittelijan kelpoisuusvaatimuksena erittäin vaativassa suunnittelutehtävässä on kyseiseen suunnittelutehtävään soveltuva, rakentamisen tai tekniikan alalla suoritettu ylempi korkeakoulututkinto sekä vähintään kuuden vuoden kokemus vaativista suunnittelutehtävistä ja vähintään kolmen vuoden kokemus avustamisesta erittäin vaativissa suunnittelutehtävissä.

Pääsuunnittelijan on täytettävä rakennus- tai erityissuunnittelijan kelpoisuusvaatimukset vähintään samalta tasolta kuin kyseisen rakennushankkeen vaativimmassa suunnittelutehtävässä. Hänellä on lisäksi oltava asiantuntemus ja ammattitaito johtaa suunnitelmien yhteensovittamista.

Pääosa 2 ja 3 momentissa edellytetystä kokemuksesta on oltava kyseisen suunnittelu- alan suunnittelutehtävistä. Korjaus- tai muutostyön suunnittelijalla tulee olla kokemusta korjausten tai muutostöiden suunnittelutehtävistä.

120 f §

Suunnittelijan kelpoisuuden arviointi

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

Rakennusvalvontaviranomaisen on tehtävä pyydettyä päätös suunnittelijan kelpoisuudesta toimia kyseisessä suunnittelutehtävässä.

120 g §

Suunnittelijoiden ilmoittaminen

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

Erytyissuunnittelijaa koskeva ilmoitus on tehtävä ennen erityissuunnitelman toimitta-

mista rakennusvalvontaviranomaiselle. Ilmoittamiseen sovelletaan lisäksi, mitä 1 momentissa säädetään ilmoituksen sisällöstä.

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

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

121 §

Aloituskokous

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

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

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

121 a §

Laadunvarmistusselvitys

Rakennusvalvontaviranomainen voi rakennusluvassa tai aloituskokouksen perusteella edellyttää rakennushankkeeseen ryhtyvältä

erillistä laadunvarmistuspalvelusta toimenpiteistä rakentamisen laadun varmistamiseksi. Laadunvarmistuspalvelusta voidaan edellyttää, jos rakennushanke tai osa siitä on erittäin vaativa tai jos aloituskokouksessa sovittujen menettelyjen perusteella ei voida perustellusti olettaa, että rakentamisessa saavutetaan rakentamista koskevien säännösten ja määräysten mukainen lopputulos.

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

Ympäristöministeriön asetuksella voidaan antaa tarkempia säännöksiä laadunvarmistuspalveluksen sisällöstä.

122 §

Vastaava työnjohtaja

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

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

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

Valtioneuvoston asetuksella voidaan antaa tarkempia säännöksiä vastaavan työnjohtajan työjohtotehtävistä ja ilmoitusvelvollisuuden sisällöstä.

122 a §

Erityisalojen työnjohtajat

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

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

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

Valtioneuvoston asetuksella voidaan antaa tarkempia säännöksiä erityisalojen työnjohtajien työjohtotehtävistä.

122 b §

Rakennustyön johtotehtävien vaativuusluokat

Rakennustyön johtotehtävät jaetaan vaativuusluokkiin rakennuksen ja tilojen käyttötarkoituksen, rakennussuojelun, rakennuksen koon, rakennusfysikaalisten ja terveydellisten ominaisuuksien, kuormitusten ja palokuormien, suunnittelumenetelmien, kantavien rakenteiden vaativuuden, ympäristöstä ja rakennuspaikasta aiheutuvien vaatimusten sekä rakentamisolosuhteiden ja työnsuorituksessa käytettävien menetelmien perusteella.

Vaativuusluokat ovat vaativa työjohtotehtävä, tavanomainen työjohtotehtävä sekä vähäinen työjohtotehtävä.

Sen lisäksi, mitä edellä 1 ja 2 momentissa säädetään, työjohtotehtävän vaativuusluokka voi olla erittäin vaativa, jos jokin 1 momentissa tarkoitetuista tekijöistä osoittaa työjohtotehtävän olevan poikkeuksellisen vaativa.

Samassa rakennushankkeessa voi olla eri vaativuusluokkiin kuuluvia työjohtotehtäviä.

Ympäristöministeriön asetuksella voidaan antaa tarkempia säännöksiä työnjohtotehtävän vaativuusluokan määräytymisestä.

122 c §

Työnjohtajan kelpoisuusvaatimukset

Vastaavan työnjohtajan ja erityisalan työnjohtajan kelpoisuusvaatimuksena on:

1) vaativassa työnjohtotehtävässä kyseiseen tehtävään soveltuva, rakentamisen tai tekniikan alalla suoritettu korkeakoulututkinto, aiempi ammatillisen korkea-asteen tutkinto tai sitä vastaava tutkinto taikka aiempi tekniikan tai sitä vastaava tutkinto; lisäksi hänellä tulee rakennuskohteen laatu ja tehtävän vaativuus huomioon ottaen olla riittävä kokemus ja perehtyneisyys kyseisen alan työnjohtotehtävissä;

2) tavanomaisessa työnjohtotehtävässä kyseiseen tehtävään soveltuva, rakentamisen tai tekniikan alalla suoritettu ammattikorkeakoulututkinto tai aiempi ammatillisen korkea-asteen tutkinto tai sitä vastaava tutkinto taikka aiempi tekniikan tai sitä vastaava tutkinto taikka muuten osoitetut vastaavat tiedot; lisäksi hänellä tulee rakennuskohteen laatu ja tehtävän vaativuus huomioon ottaen olla riittävä kokemus rakennusosalalla;

3) vähäisessä työnjohtotehtävässä voi toimia henkilö, jolla ei ole edellä tarkoitettua tutkintoa, mutta jolla muutoin voidaan katsoa olevan tehtävään tarvittavat edellytykset.

Erittäin vaativassa työnjohtotehtävässä työnjohtajan kelpoisuusvaatimuksena on kyseiseen tehtävään soveltuva, rakentamisen tai tekniikan alalla suoritettu korkeakoulututkinto tai aiempi ammatillisen korkea-asteen tutkinto tai sitä vastaava tutkinto sekä lisäksi riittävä kokemus ja hyvä perehtyneisyys kyseisen alan vaativista työnjohtotehtävistä.

122 d §

Työnjohtajan hyväksymistä koskeva hakemus

Rakennushankkeeseen ryhtyvän on haettava rakennusvalvontaviranomaiselta vastaavan työnjohtajan hyväksymistä ennen raken-

nustyön aloittamista. Erityisalan työnjohtajan hyväksymistä rakennushankkeeseen ryhtyvän on haettava ennen kyseisen erityisalan rakennustöiden aloittamista.

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

122 e §

Työnjohtajan hyväksyminen

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

Rakennusvalvontaviranomaisen on peruutettava hyväksyminen, jos siihen tehtävien laiminlyöminen johdosta tai muusta vastaavasta syystä on aiheutta.

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

122 f §

Työnjohtajan tehtävän alkaminen ja päättäminen

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

131 §

Rakennuslupahakemus

Rakennuslupaa haetaan kirjallisesti rakennusvalvontaviranomaiselta. Rakennuslupahakemukseen on liitettävä:

1) selvitys siitä, että hakija hallitsee rakennuspaikkaa;

2) rakennussuunnitelmaan sisältyvät pääpiirustukset, jotka rakennussuunnittelija varmentaa nimikirjoituksellaan.

Rakennusvalvontaviranomainen voi hankkeen laatu ja laajuus huomioon ottaen tarvittaessa edellyttää, että rakennuslupahakemukseen liitetään myös:

1) ote alueen peruskartasta tai asemakaava-alueelle rakennettaessa ote asemakaavasta sekä kiinteistörekisterin ote ja tarvittaessa tonttikartta, jos ne eivät jo ole rakennusvalvontaviranomaisen käytettävissä;

2) selvitys rakennuspaikan perustamis- ja pohjaolosuhteista sekä näiden edellyttämästä perustamistavasta ja tarvittavista muista toimenpiteistä;

3) energiaselvitys;

4) selvitys rakennuspaikan terveellisyydestä ja korkeussuhteista;

5) pätevän henkilön laatima selvitys rakennuksen kunnosta;

6) muu rakennuslupahakemuksen ratkaisemiseksi tarvittava olennainen selvitys.

Ympäristöministeriön asetuksella voidaan antaa tarkempia säännöksiä pääpiirustusten ja selvitysten sisällöstä ja esitystavasta.

134 a §

Eriyissuunnitelmien toimittaminen

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

Jos rakennusvalvontaviranomainen on määrännyt toimitettavaksi erityissuunnitelman, rakennushankkeeseen ryhtyvän on huolehdittava siitä, että suunnitelma toimitetaan rakennusvalvontaviranomaiselle ennen kuin

ryhdytään työvaiheeseen, jota suunnitelma koskee.

Ympäristöministeriön asetuksella voidaan antaa tarkempia säännöksiä erityissuunnitelmien sisällöstä ja esitystavasta.

149 §

Rakennustyö ja sen valvonta

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

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

149 a §

Naapurin alueen käyttäminen

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

149 b §

Rakennuksen paikan merkitseminen

Rakennusvalvontaviranomaisen on tarvittaessa määrättävä rakennusluvassa, että ennen rakentamisen aloittamista kunnan asianomaisen viranomaisen on huolehdittava rakennuksen paikan ja korkeusaseman merkitsemisestä hyväksytyjen piirustusten mukaisesti.

149 c §

Rakennustyön aloittaminen

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

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

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

149 d §

Ennen rakennustyön aloittamista sallitut toimet

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

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

150 §

Viranomaiskatselmuks

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

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

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

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

Ympäristöministeriön asetuksella voidaan antaa tarkempia säännöksiä katselmusten toimittamisesta.

150 a §

Viranomaistarkastukset rakennustyön aikana

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

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

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

vaatia myös, jos rakentamisessa havaitaan tai epäillään tapahtuneen virhe tai laiminlyönti, jonka vaikutuksia tai korjaamista ei voida luotettavasti arvioida tai toteuttaa ilman ulkopuolista tarkastusta.

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

Rakennushankkeeseen ryhtyvä vastaa ulkopuolisesta tarkastuksesta aiheutuvista kustannuksista.

150 b §

Asiantuntijatarkastus

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

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

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

Asiantuntijatarkastus ei supista rakennusvalvontaviranomaisen toimivaltaa tarvittaessa puuttua luvanvastaiseen tai säännöksistä poikkeavaan rakentamiseen.

150 c §

Ulkopuolinen tarkastus

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

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

150 d §

Eriyismenttely

Rakennusvalvontaviranomainen voi edellyttää, että erittäin vaativassa rakennushankkeessa tehdään:

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

Lisäksi rakennusvalvontaviranomainen voi edellyttää, että rakennuksen vaatimusten mukaisuutta seurataan ja valvotaan sen käytön aikana.

Edellä 1 ja 2 momentissa tarkoitettu erityismenttely voidaan edellyttää, jos kohteeseen liittyy erityinen riski siitä, että rakenteellisen turvallisuuden, paloturvallisuuden, terveellisyden tai rakennusfysikaalisen toimivuuden vaatimuksia ei saavuteta tai että kulttuurihistoriallisia arvoja menetetään.

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

Rakennusvalvontaviranomaisen on erityismenttelyä koskevassa päätöksessä määrättävä menettelyn laajuudesta ja kohdistumisesta.

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

Ympäristöministeriön asetuksella voidaan antaa tarkempia säännöksiä rakennuksen käytönaikaisesta seurannasta ja valvonnasta.

150 e §

Suunnitelmasta poikkeaminen rakennustyön aikana

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

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

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

150 f §

Rakennustyön tarkastusasiakirja

Rakennushankkeeseen ryhtyvän on huolehdittava, että rakennustyömaalla pidetään rakennustyön tarkastusasiakirjaa.

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

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

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

151 §

Rakennuttajavalvonta

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

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

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

Rakennuttajavalvonta ei supista rakennusvalvontaviranomaisen toimivaltaa tarvittaessa puuttua luvanvastaiseen tai säännöksistä tai määräyksistä poikkeavaan rakentamiseen. Loppukatselmus on rakennuttajavalvonnasta huolimatta toimitettava 153 §:n mukaisesti.

Ympäristöministeriön asetuksella voidaan antaa tarkempia säännöksiä valvontasuunnitelman sisällöstä ja toteuttamisesta.

151 a §

Rakennushankkeeseen ryhtyvän velvollisuudet rakennuttajavalvonnassa

Rakennushankkeeseen ryhtyvän on huolehdittava siitä, että valvontasuunnitelmaa noudatetaan.

Rakennushankkeeseen ryhtyvän on ilmoitettava rakennusvalvontaviranomaiselle, jos:

1) rakennuttajavalvonnan hyväksymisen edellytyksissä tapahtuu muutos, joka vaatii rakennusvalvontaviranomaisen mahdollista uutta harkintaa;

2) valvontasuunnitelmaa täydennetään;

3) rakennustyössä käytetään rakennustuotteita, joiden kelpoisuudesta ei ole riittävää varmuutta;

4) rakennustyössä käytetään uusia työmenetelmiä, joista ei ole aikaisempaa yleistä kokemusta;

5) rakentamisessa havaitaan virhe, jonka korjaustoimenpiteiden arviointi saattaa edellyttää ulkopuolista asiantuntemusta.

153 §

Loppukatselmus

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

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

1) rakennustyö on saatettu loppuun rakennusluvan sekä rakentamista koskevien säännösten ja määräysten mukaisesti;

2) rakennusvalvontaviranomaisen määräämät katselmukselut ja tarkastukset sekä niissä vaaditut toimenpiteet on tehty;

3) muuhun lakiin perustuvat ja rakennuksen käyttöturvallisuuteen olennaisesti vaikuttavat tarkastukset ja niissä vaaditut toimenpiteet on tehty;

4) rakennustyön tarkastusasiakirjaan on tehty 150 f §:ssä edellytetyt merkinnät ja tarkastusasiakirjan yhteenveto on toimitettu rakennusvalvontaviranomaiselle;

5) rakennuksen käyttö- ja huolto-ohje, jos sellainen on laadittava, on riittävässä laajuudessa valmis ja toimitettavissa rakennuksen omistajalle; ja

6) ympäristönsuojelulain mukainen lupa, jos sellaista tarvitaan rakennuksen käyttötarkoituksen mukaiseen toimintaan, on saanut lainvoiman.

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

Rakennushankkeeseen ryhtyvän on haettava loppukatselmuksen toimittamista rakennusluvan voimassaoloaikana.

153 a §

Osittainen loppukatselmus

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

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

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

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

153 b §

Suorituskyvyttömyysvakuuden toteaminen

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

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

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

Asiaan, jossa rakennuslupahakemus tai muu lupahakemus on tullut vireille ennen tämän lain voimaantuloa, sovelletaan tämän lain voimaan tullessa voimassa olleita säännöksiä.

Tämä laki tulee voimaan _____ päivänä
kuuta 20 . _____

2.

Laki**asuntokauppalain 7 luvun 7 §:n muuttamisesta**

Eduskunnan päätöksen mukaisesti:
muutetaan asuntokauppalain (843/1994) 7 luvun 7 §, sellaisena kuin se on laissa 682/2012 seuraavasti:

7 luku

Erinäiset säännökset

7 §

Todistus suorituskyvyttömyysvakuudesta

Perustajaosakkaan tai muun 4 luvussa tarkoitetun myyjän on huolehdittava siitä, että rakennusvalvontaviranomaiselle toimitetaan loppukatselmuksen yhteydessä todistus 2 luvun 19 §:n tai 4 luvun 3 a §:n mukaisesti asetetusta suorituskyvyttömyysvakuudesta. Tur-

va-asiakirjojen säilyttäjän tai 4 luvun 3 a §:ssä tarkoitetuissa tapauksissa vakuuden antajan on pyynnöstä annettava todistus vakuudesta. Todistuksesta on käytävä ilmi, mitä rakentamishanketta todistus koskee, minkälainen vakuus on asetettu ja kenen hyväksi se on voimassa. Rakennusvalvontaviranomaisen velvollisuudesta ilmoittaa todistuksen puuttumisesta Kilpailu- ja kuluttajavirastolle säädetään maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) 153 b §:ssä.

Tämä laki tulee voimaan _____ päivänä
kuuta 20 _____ .

Helsingissä 3 päivänä lokakuuta 2013

Pääministeri

JYRKI KATAINEN

Asunto- ja viestintäministeri *Pia Viitanen*

1.

Laki**maankäyttö- ja rakennuslain muuttamisesta**

Eduskunnan päätöksen mukaisesti
kumotaan maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) 123 § ja 134 §:n 3 momentti,
muutetaan 119—122, 131, 149—151 ja 153 §,
 sellaisina kuin niistä ovat 149 § osaksi laissa 476/2004 ja 153 § osaksi laissa 99/2009, sekä
lisätään lakiin uusi 120 a—120 g, 121 a, 122 a—122 f, 134 a, 149 a—149 d, 150 a—150 f,
 151 a, 153 a ja 153 b § seuraavasti:

Voimassa oleva laki

119 §

Huolehtimisvelvollisuus rakentamisessa

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

120 §

*Rakennuksen suunnittelu**Ehdotus*

119 §

Rakennushankkeeseen ryhtyvän huolehtimisvelvollisuus

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

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

120 §

Rakentamista koskeva suunnitelma

Rakentamista koskevia suunnitelmia ovat rakennussuunnitelma sekä erityissuunnitelmat.

Rakennussuunnitelma sisältää rakennuksen pääpiirustukset, joihin kuuluvat asemapiirros sekä pohja-, leikkaus- ja julkisivupiirustukset.

Rakentamista koskeva suunnitelma on laadittava siten, että se täyttää tämän lain ja sen nojalla annettujen säännösten ja määräysten sekä hyvän rakennustavan vaatimukset.

Rakennuksen suunnittelussa tulee olla suunnittelun kokonaisuudesta ja sen laadusta vastaava pätevä henkilö, joka huolehtii siitä, että rakennussuunnitelma ja erityissuunnitelmat muodostavat kokonaisuuden, joka täyttää sille asetetut vaatimukset (pääsuunnittelija).

Kustakin erityissuunnitelmasta vastaava henkilö huolehtii siitä, että suunnitelma täyttää sille asetetut vaatimukset. Jos erityissuunnitelman on laatinut useampi suunnittelija, näistä yhden tulee olla nimetty tämän erikoisalan kokonaisuudesta vastaavaksi suunnittelijaksi.

set. Erityissuunnitelmat sisältävät tarpeelliset muut piirustukset, laskelmat ja selvitykset.

Rakentamista koskevat suunnitelmat on laadittava siten, että ne täyttävät rakentamista koskevien säännösten ja määräysten sekä hyvän rakennustavan vaatimukset.

Ympäristöministeriön asetuksella voidaan antaa tarkempia säännöksiä rakentamista koskevien suunnitelmien sisällöstä ja esitystavasta.

120 a §

Pääsuunnittelija

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

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

Valtioneuvoston asetuksella voidaan antaa tarkempia säännöksiä pääsuunnittelijan tehtävistä.

120 b §

Rakennussuunnittelija

Rakentamisen suunnittelussa on oltava rakennussuunnitelmasta vastaava rakennussuunnittelija. Rakennussuunnittelijan on huolehdittava, että hänellä on käytössään suunnittelussa tarvittavat lähtötiedot, ja että ra-

kennussuunnitelma täyttää rakentamista koskevien säännösten ja määräysten sekä hyvän rakennustavan vaatimukset. Lisäksi hänen on tehtävä rakennussuunnitelmaan rakennustyön aikaiset muutokset sekä laadittava 117 i §:n mukainen rakennuksen käyttö- ja huolto-ohje rakennussuunnitelman sisällön osalta.

120 c §

Erityissuunnittelija

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

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

120 d §

Suunnittelutehtävien vaativuusluokat

Suunnittelutehtävät kuuluvat vaativuusluokkiin, joita ovat vaativa suunnittelutehtävä, tavanomainen suunnittelutehtävä ja vähäinen suunnittelutehtävä.

Vaativuusluokka määräytyy suunnittelutehtävän arkkitehtonisten, toiminnallisten ja teknisten vaatimusten, rakennuksen ja tilojen käyttötarkoituksen, rakennuksen terveellisyyteen ja energiatehokkuuteen liittyvien sekä rakennusfysikaalisten ominaisuuksien, rakennuksen koon, rakennussuojelun sekä kuormitusten ja palokuormien, suunnittelu-, laskenta- ja mitoitusmenetelmien, kantavien

rakenteiden vaativuuden ja ympäristöstä ja rakennuspaikasta aiheutuvien vaatimusten perusteella.

Sen lisäksi, mitä edellä 1 momentissa säädetään, suunnittelutehtävän vaativuusluokka voi olla erittäin vaativa, jos jokin 2 momentissa tarkoitetuista tekijöistä osoittaa suunnittelu tehtävän poikkeuksellisen vaativaksi. Samassa rakennushankkeessa voi olla eri vaativuusluokkiin kuuluvia suunnittelutehtäviä.

Ympäristöministeriön asetuksella voidaan antaa tarkempia säännöksiä suunnittelutehtävän vaativuusluokan määräytymisestä.

120 e §

Suunnittelijoiden kelpoisuusvaatimukset

Suunnittelijoiden on oltava luonnollisia henkilöitä.

Rakennussuunnittelijan ja erityissuunnittelijan kelpoisuusvaatimuksena on:

1) vaativassa suunnittelutehtävässä kyseiseen suunnittelutehtävään soveltuva, rakentamisen tai tekniikan alalla suoritettu korkeakoulututkinto, aiempi ammatillisen korkeasteen tutkinto tai sitä vastaava tutkinto sekä vähintään neljän vuoden kokemus tavanomaisista suunnittelutehtävistä ja vähintään kahden vuoden kokemus avustamisesta vaativissa suunnittelutehtävissä;

2) tavanomaisessa suunnittelutehtävässä kyseiseen suunnittelutehtävään soveltuva, rakentamisen tai tekniikan alalla suoritettu tutkinto, joka on vähintään aiemman tekniikan tai sitä vastaavan tutkinnon tasoinen, sekä vähintään kolmen vuoden kokemus avustamisesta vähintään tavanomaisissa suunnittelutehtävissä;

3) vähäisessä suunnittelutehtävässä rakennuskohteen ja suunnittelutehtävän laatu ja laajuus huomioon ottaen riittävä osaaminen.

Rakennussuunnittelijan ja erityissuunnittelijan kelpoisuusvaatimuksena erittäin vaativassa suunnittelutehtävässä on kyseiseen suunnittelutehtävään soveltuva, rakentamisen tai tekniikan alalla suoritettu ylempi korkeakoulututkinto sekä vähintään kuuden vuoden kokemus vaativista suunnittelutehtävistä ja vähintään kolmen vuoden kokemus avustami-

sesta erittäin vaativissa suunnittelutehtävissä.

Pääsuunnittelijan on täytettävä rakennus- tai erityissuunnittelijan kelpoisuusvaatimukset vähintään samalta tasolta kuin kyseisen rakennushankkeen vaativimmassa suunnittelutehtävässä. Hänellä on lisäksi oltava asian-
tuntemus ja ammattitaito johtaa suunnitelmi-
en yhteensovittamista.

Pääosa 2 ja 3 momentissa edellytetystä kokemuksesta on oltava kyseisen suunnittelualan suunnittelutehtävistä. Korjaus- tai muutostyön suunnittelijalla tulee olla kokemusta korjausten tai muutostöiden suunnittelutehtävistä.

120 f §

Suunnittelijan kelpoisuuden arviointi

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

Rakennusvalvontaviranomaisen on tehtävä pyydetessä päätös suunnittelijan kelpoisuudesta toimia kyseisessä suunnittelutehtävässä.

120 g §

Suunnittelijoiden ilmoittaminen

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

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

Rakennushankkeeseen ryhtyvän on ilmoitettava kirjallisesti rakennusvalvontaviranomaiselle myös suunnittelijan vaihtumisesta

kesken rakennushankkeen. Ilmoittamiseen sovelletaan lisäksi, mitä 1 momentissa säädetään ilmoituksen sisällöstä.

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

121 §

Aloituskokous

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.

Aloituskokouksesta ja laadunvarmistusselvityksestä säädetään tarkemmin asetuksella.

121 §

Aloituskokous

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

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

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

121 a §

Laadunvarmistusselvitys

Rakennusvalvontaviranomainen voi rakennusluvassa tai aloituskokouksen perusteella edellyttää rakennushankkeeseen ryhtyvältä erillistä laadunvarmistusselvitystä toimenpiteistä rakentamisen laadun varmistamiseksi. Laadunvarmistusselvitystä voidaan edellyttää, jos rakennushanke tai osa siitä on erityisen vaativa tai jos aloituskokouksessa sovittiin

tujen menettelyjen perusteella ei voida perustellusti olettaa, että rakentamisessa saavutetaan rakentamista koskevien säännösten ja määräysten mukainen lopputulos.

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

Ympäristöministeriön asetuksella voidaan antaa tarkempia säännöksiä laadunvarmistus selvityksen sisällöstä.

122 §

Rakennustyönjohto

Lupaa tai muuta viranomaishyväksyntää edellyttävässä rakennustyössä tulee olla työn suorituksesta 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.

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.

122 §

Vastaava työnjohtaja

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

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

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

Valtioneuvoston asetuksella voidaan antaa tarkempia säännöksiä vastaavan työnjohtajan työnjohtotehtävistä ja ilmoitusvelvollisuuden sisällöstä.

122 a §

Erityisalojen työnjohtajat

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

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

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

Valtioneuvoston asetuksella voidaan antaa tarkempia säännöksiä erityisalojen työnjohtajien työnjohtotehtävistä.

122 b §

Rakennustyön johtotehtävien vaativuusluokat

Rakennustyön johtotehtävät jaetaan vaativuusluokkiin rakennuksen ja tilojen käyttötarkoituksen, rakennussuojelun, rakennuksen koon, rakennusfysikaalisten ja terveydellisten ominaisuuksien, kuormitusten ja palokuormien, suunnittelumenetelmien, kantavien rakenteiden vaativuuden, ympäristöstä ja rakennuspaikasta aiheutuvien vaatimusten sekä rakentamisolosuhteiden ja työnsuorituksessa käytettävien menetelmien perusteella.

Vaativuusluokat ovat vaativa työnjohtotehtävä, tavanomainen työnjohtotehtävä sekä vähäinen työnjohtotehtävä.

Sen lisäksi, mitä edellä 1 ja 2 momentissa säädetään, työnjohtotehtävän vaativuusluokka voi olla erittäin vaativa, jos jokin 1 momentissa tarkoitetuista tekijöistä osoittaa työnjohtotehtävän olevan poikkeuksellisen vaativa.

Samassa rakennushankkeessa voi olla eri vaativuusluokkiin kuuluvia työnjohtotehtäviä.

Ympäristöministeriön asetuksella voidaan antaa tarkempia säännöksiä työjohtotehtävän vaativuusluokan määräytymisestä.

122 c §

Työjohtajan ja erityisalan työjohtajan kelpoisuusvaatimukset

Vastaavan työjohtajan ja erityisalan työjohtajan kelpoisuusvaatimuksena on:

1) vaativassa työjohtotehtävässä kyseiseen tehtävään soveltuva, rakentamisen tai tekniikan alalla suoritettu korkeakoulututkinto, aiempi ammatillisen korkea-asteen tutkinto tai sitä vastaava tutkinto taikka aiempi teknikon tai sitä vastaava tutkinto. Lisäksi hänellä tulee rakennuskohteen laatu ja tehtävän vaativuus huomioon ottaen olla riittävä kokemus ja perehtyneisyys kyseisen alan työjohtotehtävissä;

2) tavanomaisessa työjohtotehtävässä kyseiseen tehtävään soveltuva, rakentamisen tai tekniikan alalla suoritettu ammattikorkeakoulututkinto tai aiempi ammatillisen korkea-asteen tutkinto tai sitä vastaava tutkinto taikka aiempi teknikon tai sitä vastaava tutkinto taikka muuten osoitetut vastaavat tiedot. Lisäksi hänellä tulee rakennuskohteen laatu ja tehtävän vaativuus huomioon ottaen olla riittävä kokemus rakennusalalla;

3) vähäisessä työjohtotehtävässä voi toimia henkilö, jolla ei ole edellä tarkoitettua tutkintoa, mutta jolla muutoin voidaan katsoa olevan tehtävään tarvittavat edellytykset.

Erittäin vaativassa työjohtotehtävässä työjohtajan kelpoisuusvaatimuksena on kyseiseen tehtävään soveltuva, rakentamisen tai tekniikan alalla suoritettu korkeakoulututkinto tai aiempi ammatillisen korkea-asteen tutkinto tai sitä vastaava tutkinto sekä lisäksi riittävä kokemus ja hyvä perehtyneisyys kyseisen alan vaativista työjohtotehtävistä.

122 d §

Työjohtajan ja erityisalan työjohtajan hyväksymistä koskeva hakemus

Rakennushankkeeseen ryhtyvän on haettava rakennusvalvontaviranomaiselta vastaa-

van työnjohtajan hyväksymistä ennen rakennustyön aloittamista. Erityisalan työnjohtajan hyväksymistä rakennushankkeeseen ryhtyvän on haettava ennen kyseisen erityisalan rakennustöiden aloittamista.

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

122 e §

Työnjohtajan ja erityisalan työnjohtajan hyväksyminen

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

Rakennusvalvontaviranomaisen on peruutettava hyväksyminen, jos siihen tehtävien laiminlyömisestä johdosta tai muusta vastaavasta syystä on aihetta.

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

122 f §

Työnjohtajan tehtävän alkaminen ja päättyminen

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

123 §

Tehtävien vaativuus ja rakennushankkeessa toimivien kelpoisuudet

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

Suunnittelussa tarvittavaa kelpoisuutta arvioidaan rakennuksen ja tilojen käyttötarkoituksen, kuormitusten ja palokuormien, suunnittelu-, laskenta- ja mitoitusmenetelmien, ympäristövaatimusten sekä suunnitteluratkaisun tavanomaisesta poikkeamisen perusteella. Rakennustyön johtamisessa tarvittavaa kelpoisuutta arvioidaan edellä säädetyn lisäksi myös rakentamisolosuhteiden ja työn-suorituksessa käytettävien erityismenetelmien perusteella.

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

131 §

Rakennuslupahakemus

Rakennuslupaa haetaan kirjallisesti. Hakemukseen on liitettävä selvitys siitä, että hakija hallitsee rakennuspaikkaa, sekä rakennuksen pääpiirustukset, jotka suunnittelija varmentaa nimikirjoituksellaan. Hakijalta voidaan tarvittaessa edellyttää muutakin hakemuksen ratkaisemiseksi tarpeellista selvitystä.

Luvan hakemisesta ja siinä tarvittavista rakennussuunnitelmista säädetään tarkemmin asetuksella.

123 §

Tehtävien vaativuus ja rakennushankkeessa toimivien kelpoisuudet

(kumotaan)

131 §

Rakennuslupahakemus

Rakennuslupaa haetaan kirjallisesti rakennusvalvontaviranomaiselta. Rakennuslupahakemukseen on liitettävä:

1) selvitys siitä, että hakija hallitsee rakennuspaikkaa;

2) rakennussuunnitelmaan sisältyvät pääpiirustukset, jotka rakennussuunnittelija varmentaa nimikirjoituksellaan.

Rakennusvalvontaviranomainen voi hankkeen laatu ja laajuus huomioon ottaen tarvittaessa edellyttää, että rakennuslupahakemukseen liitetään myös:

1) ote alueen peruskartasta tai asemakaava-alueelle rakennettaessa ote asemakaavasta sekä kiinteistörekisterin ote ja tarvittaessa tonttikartta, jos ne eivät jo ole rakennusvalvontaviranomaisen käytettävissä;

2) selvitys rakennuspaikan perustamis- ja pohjaolosuhteista sekä näiden edellyttämästä perustamistavasta ja tarvittavista muista toimenpiteistä;

3) energiaselvitys;

4) selvitys rakennuspaikan terveellisydestä ja korkeussuhteista;

5) pätevän henkilön laatima selvitys rakennuksen kunnosta;

6) muu rakennuslupahakemuksen ratkaisemiseksi tarvittava olennainen selvitys.

Ympäristöministeriön asetuksella voidaan antaa tarkempia säännöksiä pääpiirustusten ja selvitysten sisällöstä ja esitystavasta.

134 §

Rakennuslupahakemuksen käsittely

Rakennusluvassa voidaan määrätä erityissuunnitelmien laatimisesta ja toimittamisesta rakennusvalvontaviranomaiselle.

(kumotaan)

134 a §

Erityissuunnitelmien toimittaminen

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

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

Ympäristöministeriön asetuksella voidaan antaa tarkempia säännöksiä erityissuunnitelmien sisällöstä ja esitystavasta.

149 §

Rakennustyön suoritus ja valvonta

Rakennustyö on suoritettava siten, että se

149 §

Rakennustyö ja sen valvonta

Rakennustyö on tehtävä siten, että se täyt-

täyttää tämän lain ja sen nojalla annettujen säännösten ja määräysten sekä hyvän rakennustavan vaatimukset.

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

Rakennustyöstä on ennen sen aloittamista tehtävä ilmoitus kunnan rakennusvalvontaviranomaiselle (aloittamisilmoitus). Rakennustyön aloittamisesta säädetään tarkemmin asetuksella.

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

tää rakentamista koskevien säännösten ja määräysten sekä hyvän rakennustavan vaatimukset.

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

149 a §

Naapurin alueen käyttäminen

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

149 b §

Rakennuksen paikan merkitseminen

Rakennusvalvontaviranomaisen on tarvittaessa määrättävä rakennusluvassa, että ennen rakentamisen aloittamista kunnan asianomaisen viranomaisen on huolehdittava rakennuksen paikan ja korkeusaseman merkitsemisestä hyväksytyjen piirustusten mukaisesti.

149 c §

Rakennustyön aloittaminen

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

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

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

149 d §

Ennen rakennustyön aloittamista sallitut toimet

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

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

150 §

Viranomaistarkastukset

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

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

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.

Rakennustyön valvomiseksi tarvittavista katselmuksista ja tarkastuksista säädetään asetuksella.

150 §

Viranomaiskatselmuks

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

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

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

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

Ympäristöministeriön asetuksella voidaan antaa tarkempia säännöksiä katselmusten toimittamisesta.

150 a §

Viranomaistarkastukset rakennustyön aikana

Rakennusvalvontaviranomainen voi katselmusten lisäksi määrätä tehtäviksi myös muita tarkastuksia, jos se on tarpeen lupamääräysten, suunnitelmien tai rakentamista

koskevien säännösten ja määräysten noudattamisen valvomiseksi. Rakennusvalvontaviranomainen määrää tarkastuksista rakentamista koskevassa luvassa, aloituskokouksessa tai erityisestä syystä rakennustyön aikana.

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

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

150 b §

Asiantuntijatarkastus

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

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

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

Asiantuntijatarkastus ei supista rakennusvalvontaviranomaisen toimivaltaa tarvittaessa puuttua luvanvastaiseen tai säännöksistä poikkeavaan rakentamiseen.

150 c §

Ulkopuolinen tarkastus

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

Rakennusvalvontaviranomainen voi vaatia lausunnon, jos rakentamisessa käytetään sellaisia rakennuksen turvallisuuteen, terveellisyteen tai pitkäaikaiskestävyyteen merkittävästi vaikuttavia suunnittelu- ja toteutusme-

netelmiä tai tuotteita, joiden toimivuudesta ei ole yleisesti varmuutta tai aikaisempaa kokemusta. Ulkopuolista tarkastusta voidaan vaatia myös, jos rakentamisessa havaitaan tai epäillään tapahtuneen virhe tai laiminlyönti, jonka vaikutuksia tai korjaamista ei voida luotettavasti arvioida tai toteuttaa ilman ulkopuolista tarkastusta.

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

Rakennushankkeeseen ryhtyvä vastaa ulkopuolisesta tarkastuksesta aiheutuvista kustannuksista.

150 d §

Erityismenettely

Rakennusvalvontaviranomainen voi edellyttää, että erittäin vaativassa rakennushankkeessa tehdään:

- 1) 121 a §:ssä tarkoitettu laadunvarmistus selvitys;
- 2) 150 b §:ssä tarkoitettu asiantuntijatar kastus;
- 3) 150 c §:ssä tarkoitettu ulkopuolinen tarkastus.

Lisäksi rakennusvalvontaviranomainen voi edellyttää, että rakennuksen vaatimusten mukaisuutta seurataan ja valvotaan sen käytön aikana.

Edellä 1 ja 2 momentissa tarkoitettu erityismenettely voidaan edellyttää, jos kohteeseen liittyy erityinen riski siitä, että rakenteellisen turvallisuuden, paloturvallisuuden, terveellisyyden tai rakennusfysikaalisen toimivuuden vaatimuksia ei saavuteta tai että kulttuurihistoriallisia arvoja menetetään.

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

Rakennusvalvontaviranomaisen on erityismenettelyä koskevassa päätöksessä määrättävä menettelyn laajuudesta ja kohdistumisesta.

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

Ympäristöministeriön asetuksella voidaan

antaa tarkempia säännöksiä rakennuksen käytönaikaisesta seurannasta ja valvonnasta.

150 e §

Suunnitelmasta poikkeaminen rakennustyön aikana

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

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

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

150 f §

Rakennustyön tarkastusasiakirja

Rakennushankkeeseen ryhtyvän on huolehdittava, että rakennustyömaalla pidetään rakennustyön tarkastusasiakirjaa.

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

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

Ympäristöministeriön asetuksella voidaan antaa tarkempia säännöksiä tarkastusasia-

kirjan sisällöstä ja siihen tehtävistä merkinnöistä.

151 §

Rakennuttajavalvonta ja muu yksityinen tarkastus

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

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

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.

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

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

Rakennuttajavalvonnasta ja muusta työnai- kaisesta tarkastuksesta säädetään tarkemmin asetuksella.

151 §

Rakennuttajavalvonta

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

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

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

Rakennuttajavalvonta ei supista rakennusvalvontaviranomaisen toimivaltaa tarvittaessa puuttua luvanvastaiseen tai säännöksistä tai määräyksistä poikkeavaan rakentamiseen. Loppukatselmus on rakennuttajavalvonnasta huolimatta toimitettava 153 §:n mukaisesti.

Ympäristöministeriön asetuksella voidaan antaa tarkempia säännöksiä valvontasuunnitelman sisällöstä ja toteuttamisesta.

151 a §

Rakennushankkeeseen ryhtyvän velvollisuudet rakennuttajavalvonnassa

Rakennushankkeeseen ryhtyvän on huolehdittava siitä, että valvontasuunnitelmaa noudatetaan.

Rakennushankkeeseen ryhtyvän on ilmoitettava rakennusvalvontaviranomaiselle, jos:

1) rakennuttajavalvonnan hyväksymisen edellytyksissä tapahtuu muutos, joka vaatii rakennusvalvontaviranomaisen mahdollista uutta harkintaa;

2) valvontasuunnitelmaa täydennetään;

3) rakennustyössä käytetään rakennustuotteita, joiden kelpoisuudesta ei ole riittävää varmuutta;

4) rakennustyössä käytetään uusia työmenetelmiä, joista ei ole aikaisempaa yleistä kokemusta;

5) rakentamisessa havaitaan virhe, jonka korjaustoimenpiteiden arviointi saattaa edellyttää ulkopuolista asiantuntemusta.

153 §

Rakennuksen käyttöönotto

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.

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

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

153 §

Loppukatselmus

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

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

1) rakennustyö on saatettu loppuun rakennusluvan sekä rakentamista koskevien säännösten ja määräysten mukaisesti;

2) rakennusvalvontaviranomaisen määräämät katselmuksella ja tarkastukset sekä niissä vaaditut toimenpiteet on tehty;

3) muuhun lakiin perustuvat ja rakennuksen käyttöturvallisuuteen olennaisesti vaikuttavat tarkastukset ja niissä vaaditut toimenpiteet on tehty;

4) rakennustyön tarkastusasiakirjaan on tehty 150 f §:ssä edellytetyt merkinnät ja tarkastusasiakirjan yhteenveto on toimitettu ra-

kennusvalvontaviranomaiselle;

5) rakennuksen käyttö- ja huolto-ohje, jos sellainen on laadittava, on riittävässä laajuudessa valmis ja toimitettavissa rakennuksen omistajalle; ja

6) ympäristönsuojelulain mukainen lupa, jos sellaista tarvitaan rakennuksen käyttötarkoituksen mukaiseen toimintaan, on saanut lainvoiman.

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

Rakennushankkeeseen ryhtyvän on haettava loppukatselmuksen toimittamista rakennusluvan voimassaoloaikana.

153 a §

Osittainen loppukatselmus

Rakennusvalvontaviranomainen voi hyväksyä rakennuksen tai sen osan käyttöön otettavaksi myös osittaisessa loppukatselmuksessa. Edellytyksenä hyväksymiselle on, että rakennustyö on vain vähäisiltä osin kesken ja että rakennus tai sen osa täyttää 153 §:n 2 momentin 2—6 kohdassa tarkoitetut edellytykset ja on turvallinen, terveellinen ja käytökelpoinen. Rakennusvalvontaviranomaisen on laadittava osittaisesta loppukatselmuksesta pöytäkirja. Osittaiseen loppukatselmukseen sovelletaan lisäksi, mitä 150 §:n 2 momentissa säädetään siitä, keiden on oltava läsnä katselmuksessa sekä mitä 150 §:n 3 ja 4 momentissa säädetään.

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

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

153 b §

Suorituskyvyttömyysvakuuden toteaminen

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

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

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

Tämä laki tulee voimaan päivänä kuuta 20 .

Asiaan, jossa rakennuslupahakemus tai muu lupahakemus on tullut vireille ennen tämän lain voimaantuloa, sovelletaan tämän lain voimaan tullessa voimassa olleita säännöksiä.

2.

Laki**asuntokauppalain 7 luvun 7 §:n muuttamisesta**

Eduskunnan päätöksen mukaisesti:
muutetaan asuntokauppalain (843/1994) 7 luvun 7 §, sellaisena kuin se on laissa 682/2012 seuraavasti:

Voimassa oleva laki

7 luku

Erinäiset säännökset

7 §

Todistus suorituskyvyttömyysvakuudesta

Perustajaosakkaan tai muun 4 luvussa tarkoitetun myyjän on huolehdittava siitä, että rakennusvalvontaviranomaiselle toimitetaan loppukatselmuksen yhteydessä todistus 2 luvun 19 §:n tai 4 luvun 3 a §:n mukaisesti asetetusta suorituskyvyttömyysvakuudesta. Turva-asiakirjojen säilyttäjän tai 4 luvun 3 a §:ssä tarkoitetuissa tapauksissa vakuuden antajan on pyynnöstä annettava todistus vakuudesta. Todistuksesta on käytävä ilmi, mitä rakentamishanketta todistus koskee, minkälainen vakuus on asetettu ja kenen hyväksi se on voimassa. Rakennusvalvontaviranomaisen velvollisuudesta ilmoittaa todistuksen puuttumisesta Kilpailu- ja kuluttajavirastolle *määritetään Suomen rakentamismääräyskokoelmassa*.

Ehdotus

7 luku

Erinäiset säännökset

7 §

Todistus suorituskyvyttömyysvakuudesta

Perustajaosakkaan tai muun 4 luvussa tarkoitetun myyjän on huolehdittava siitä, että rakennusvalvontaviranomaiselle toimitetaan loppukatselmuksen yhteydessä todistus 2 luvun 19 §:n tai 4 luvun 3 a §:n mukaisesti asetetusta suorituskyvyttömyysvakuudesta. Turva-asiakirjojen säilyttäjän tai 4 luvun 3 a §:ssä tarkoitetuissa tapauksissa vakuuden antajan on pyynnöstä annettava todistus vakuudesta. Todistuksesta on käytävä ilmi, mitä rakentamishanketta todistus koskee, minkälainen vakuus on asetettu ja kenen hyväksi se on voimassa. Rakennusvalvontaviranomaisen velvollisuudesta ilmoittaa todistuksen puuttumisesta Kilpailu- ja kuluttajavirastolle *säädetään maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) 153 b §:ssä*.

Tämä laki tulee voimaan _____ päivänä
kuuta 20 . _____