

Ohje Rakennushankkeen osapuolet

Kiteen rakennusvalvonta
Julkaistu 1.3.2021

Yleistä

Rakennushanke edellyttää monenlaista osaamista niin rakennuttamiseen, suunnitteluun, työnjohtamiseen kuin itse rakentamiseenkin. Maankäyttö- ja rakennuslaki velvoittaa rakennushankkeeseen ryhtyvän ilmoittamaan joitakin rakennushankkeen osapuolia rakennusvalvontaviranomaiselle. Tässä ohjeessa on pyritty selvittämään rakennusvalvontaan ilmoitettavien henkilöiden tehtäviä ja vastuita sekä osapuolten ilmoittamista käytännössä.

OSAPUOLET

Rakennushankkeeseen ryhtyvä (MRL 119 §)

Maankäyttö- ja rakennuslain 119 §:n mukaan rakennushankkeeseen ryhtyvän on huolehdittava, että rakennus suunnitellaan ja rakennetaan rakentamista koskevien säännösten, määräysten ja myönnetyn luvan mukaisesti. Rakennushankkeeseen ryhtyvällä on oltava riittävät edellytykset (mm. henkilöstö) hankkeen toteuttamiseen.

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

Pääsuunnittelija ([MRL 120 a §](#), [MRA 48 §](#))

Pääsuunnittelija vastaa suunnittelun kokonaisuudesta ja laadusta. Pääsuunnittelija huolehtii, että rakennussuunnitelma ja erityissuunnitelmat muodostavat kokonaisuuden siten, että rakentamisen säännökset, määräykset ja hyvän rakentamistavan vaatimukset tulevat täytetyiksi. Pääsuunnittelijan on välitettävä rakennushankkeeseen ryhtyvälle tiedot huolehtimisvelvollisuutensa kannalta merkityksellisistä suunnittelua koskevista asioista. Pääsuunnittelija myös huolehtii yhteistyössä rakennushankkeeseen ryhtyvän kanssa mm. hankkeen aikataulusta, suunnitelmien riittävydestä, lupa-asiakirjojen toimittamisesta rakennusvalvontaan sekä suunnittelijoiden vastuunjaosta. Pääsuunnittelija myös avustaa hakijaa rakennusluvan hakemisessa.

Usein kohteen rakennussuunnittelija toimii myös kohteen pääsuunnittelijana, mutta tämä ei ole automaatio. Kyseessä on sopimustekninen asia, mikä rakennushankkeeseen ryhtyvän on sovittava suunnittelijoidensa kanssa.

Rakennussuunnittelija (MRL 120 b §)

Rakentamisen suunnittelussa on oltava rakennussuunnitelmasta vastaava rakennussuunnittelija. Rakennussuunnitelma koostuu pääpiirustuksista (asema-, pohja-, leikkaus- ja julkisivupiirustukset). Hän vastaa, että rakennussuunnitelma täyttää rakentamisen säännökset, määräykset ja hyvän rakennustavan mukaiset vaatimukset. Pääpiirustuksilla voidaan tarvittaessa pyytää talotehtaiden tarjouksia. Pääpiirustukset toimivat erityissuunnitelmien laatimisen pohjana.

Erityissuunnittelijat (MRL 120 c §)

Erityissuunnittelijoiden tarve harkitaan kohteen mukaisesti. Suunnittelija tekee tarvittavan erityissuunnitelman (rakenne-, lämpö-, vesi-, viemäri-, ilmanvaihto-, sähkö-, pohjarakenne-, paloturvallisuus-, automaatio-, jne.).

Vastaava työnjohtaja (MRL 122 §, MRA 73 §)

Rakennusluvan vaativissa hankkeissa on aina olla vastaava työnjohtaja.

Työnjohtajaa ei kutsuta hankkeen osapuoleksi, vaan hänet nimetään työnjohtajavastuuseen vasta lupapäätöksen jälkeen. Vastaava työnjohtaja on hyväksyttävä ennen rakennustyön aloittamista.

Erityisalojen työnjohtajat (MRL 122 a §, MRA 73 §)

Rakennustyössä on oltava kiinteistön vesi- ja viemärlaitteiston rakentamisesta sekä ilmanvaihtolaitteiston rakentamisesta vastaavat työnjohtajat, jos se on laitteistojen rakentamisen vaativuuden vuoksi tarpeellista. Myös muiden erityisalojen työnjohtajia voidaan edellyttää hankkeen vaativuuden mukaan.

- Esimerkiksi omakotitalon tai hyvin varustellun vapaa-ajan asuinrakennuksen lupapäätöksessä edellytetään yleensä vastaavan työnjohtajan, kiinteistön vesi- ja viemäri-työnjohtajan (KVV) sekä ilmanvaihtotyönjohtajan nimeämisen (IV).

Osapuolten pätevyysvaatimukset

Suunnittelu- ja työnjohtotehtäville on olemassa vaativuusluokat, joiden mukaan määritellään suunnittelijoiden ja työnjohtajien kelpoisuusvaatimukset. Vaativuusluokat ovat vähäinen, tavanomainen, vaativa ja poikkeuksellisen vaativa. Rakennushankkeessa voi olla monen tasoisia suunnittelu- ja työnjohtotehtäviä.

Erilaisten hankkeiden vaativuusluokkia ja suunnittelijoiden sekä työnjohtajien pätevyysvaatimuksia on tarkemmin ohjeistettu rakentamismääräyskokoelmassa <https://ym.fi/rakentamismaaraykset> kohdassa 'Suunnittelu ja valvonta'.

Rakennushankkeen vaativuusluokat ja osapuolten pätevyysvaatimukset voi selvittää ottamalla yhteyttä rakennusvalvontaan Lupapisteen neuvontapyynnöllä tai sähköpostilla.

Osapuolten ilmoittamisajankohdat

Hankkeen lupavaiheessa on ilmoitettava ja hyväksyttävä vähintään pääsuunnittelija sekä rakennussuunnittelija. Erityissuunnittelijat tulee ilmoittaa lupavaiheessa, jos hanke ja rakennusvalvonta niin edellyttää. Vaaditut erityissuunnittelijat ja erityissuunnitelmat merkitään lupapäätökseen. Erityissuunnittelijat on ilmoitettava silloin, kun erityissuunnitelmat lisätään Lupapisteeseen.

Rakennusluvan vaativat hankkeet edellyttävät aina vastaavan työnjohtajan nimeämisen. Muiden lupatyyppeihin suhteen työnjohtaja edellytetään hankkeen vaativuuden ja laajuuden mukaisesti. Työnjohtajien nimeäminen tehdään vasta lupapäätöksen jälkeen Lupapisteessä.

Suunnittelijoiden ja työnjohtajien vaihtumisesta on aina ilmoitettava välittömästi rakennusvalvontaan. Esimerkiksi vastaavan työnjohtajan vaihtuessa, työtä ei saa jatkaa ennen kuin uusi työnjohtaja on hyväksytty rakennusvalvonnassa.

Osapuolten ilmoittaminen

Osapuolet ilmoitetaan Lupapisteessä ”Osapuolet”-välilehdellä. Kutsu hankkeen osapuoleksi lähetetään palvelusta hakijan antamaan sähköpostiosoitteeseen. Kutsun hyväksymisen jälkeen valtuutettu osapuoli pääsee täydentämään omat tietonsa sekä tallentamaan dokumentteja hankkeelle. Sähköisen kutsun hyväksyminen vastaa perinteisellä valtakirjalla annettua valtuutusta, joten erillistä valtakirjaa ei enää tarvita.

Suunnittelijoiden ja työnjohtajien on ilmoitettava myös tiedot suoritetuista tutkinnoista ja koulutuksista sekä työkokemuksesta.

Lisätietoja Lupapisteen tukipalveluissa:

- [Ammattilainen: koulutus- ja pätevyystietojen täydentäminen](#)
- [Henkilön valtuuttaminen hankkeen osapuoleksi](#)
- [Omat tiedot-osioon tallennettujen liitteiden lisääminen hankkeelle](#)
- [Suunnittelija: tallenna koulutus- ja pätevyystietosi Lupapisteeseen omaan profiiliisi](#)
- [Työnjohtajan nimeäminen](#)