

Ympäristöministeriön ohje rakentamista koskevista suunnitelmista ja selvityksistä

YM3/601/2015

Ympäristöministeriö antaa rakentamista koskevista suunnitelmista ja lupahakemukseen liitettävistä selvityksistä seuraavat ohjeet. Ohjeet ovat voimassa toistaiseksi.

Helsingissä 12.3.2015

Ylijohtaja *Helena Säteri*

Yliarkkitehti *Pekka Lukkarinen*

Ympäristöministeriön ohje rakentamista koskevista suunnitelmista ja selvityksistä 2015

SISÄLLYS

1. Rakentamista koskeva suunnitelma ja rakennuslupahakemus
2. Rakennuslupahakemukseen liitettävät pääpiirustukset
 - 2.1 Asemapiirros
 - 2.2 Pohjapiirustus ja leikkauspiirustus
 - 2.3 Julkisivupiirustus
3. Rakennuslupahakemukseen liitettävät selvitykset
 - 3.1 Perustamis- ja pohjaolosuhdeselvitys
 - 3.2 Selvitys rakennuksen kunnosta
 - 3.3 Muut selvitykset
4. Erityissuunnitelmat
 - 4.1 Rakennesuunnitelma
 - 4.2 Pohjarakennesuunnitelma
 - 4.3 Lämmityslaitte-, kiinteistön vesi- ja viemärlaitteisto- sekä ilmanvaihtosuunnitelma
 - 4.4 Purku- ja suojaussuunnitelma
 - 4.5 Kosteudenhallintasuunnitelma
 - 4.6 Kosteusvaurion korjaussuunnitelma
 - 4.7 Muut erityissuunnitelmat
5. Rakennuttajavalvontaa koskeva valvontasuunnitelma
6. Laadunvarmistusselvitys

Ympäristöministeriön ohje rakentamista koskevista suunnitelmista ja selvityksistä

1. Rakentamista koskeva suunnitelma ja rakennuslupahakemus

Maankäyttö- ja rakennuslaki
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.

Maankäyttö- ja rakennuslaki
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.

Rakennussuunnitelmaa nimitetään alan tehtäväluetteloissa yleisesti arkkitehtisuunnitelmaksi. Hakemus voidaan sähköisestä asioinnista viranomaistoiminnassa annetun lain (13/2003) nojalla toimittaa myös sähköisessä muodossa. Rakennusvalvonnat tarjoavat usein mahdollisuuksia sähköiseen asiointiin koko hankkeen ajan neuvonnasta työmaan aikaiseen valvontaan asti. Osassa kunnista lupahakemuksen voi jättää osoitteessa www.lupapiste.fi. Joillain kunnilla on muita asiointijärjestelmiä, joista saa tietoa kyseisestä kunnasta.

2. Rakennuslupahakemukseen liitettävät pääpiirustukset

Ympäristöministeriön asetus rakentamista koskevista suunnitelmista ja selvityksistä
2 § Pääpiirustusten sisältö ja esitystapa

Rakennuslupahakemuksen liitteenä oleviin pääpiirustuksiin on sisällyttävä riittävät tiedot sen arvioimiseksi, täyttävätkö ne rakentamista koskevat säännökset ja määräykset sekä hyvän rakennustavan vaatimukset. Lisäksi pääpiirustuksiin on sisällyttävä tiedot seikoista, joilla voi olla vaikutusta rakennuksen tai rakennuspaikan turvallisuuteen tai terveydellisiin oloihin taikka naapurien asemaan sekä tiedot rakentamisen soveltuvuudesta rakennuspaikalle ja ympäristönsä.

Kuhunkin piirustukseen on sisällyttävä nimiö, joka sisältää suunnitelman yksilöintitiedot ja tiedot suunnittelijasta. Piirustuksiin on sisällyttävä materiaalimerkinnot ja käytetyt merkinnot on tarvittaessa selitettävä.

Pääpiirustusten on oltava yhtenäisenä asiakirjana. Piirustusten mittakaavan on oltava asian käsittelyn kannalta tarkoituksenmukainen ja piirustusten on oltava ilmoitetun mittakaavan mukaisia.

Pääpiirustusten laatimisen lähtökohtana on, että lupakäsittelyn on oltava niiden perusteella mahdollista. Hyväksytyt pääpiirustukset ovat perusta rakennuksen muulle suunnittelulle ja rakennustyötä varten laadittaville työpiirustuksille. Velvoittavissa säännöksissä mainittu hyvä rakennustapa viittaa sitovan norminannon ulkopuoliseen hyvää rakentamista täsmentävään tietopohjaan ja käytäntöön. Esimerkiksi rakennustietokortiston ohjeita voidaan pitää hyvään rakennustapaan johtavina.

Yleisesti käytössä olevasta piirustustavasta kuten viivoista, tehosteista, merkeistä, symboleista, mitoituksesta, piirustuksen nimiöstä, piirrosten, tekstien ja nimiön asemoinnista piirustuslehdelle, piirustuslehden määrämitoista ja taittamisesta sekä piirustusasiakirjojen kokoamisesta piirustussarjaksi annetaan ohjeita rakennuspiirustuksia koskevissa RT-ohjekorteissa. Käytetyt merkinnot on syytä selittää silloin, kun kyseessä on sellainen harvoin esiintyvä merkintä, joka ei ole yleisesti tiedossa.

Arkistolaitos julkistaa arkistolain (831/94) nojalla luettelon materiaaleista ja menetelmistä, jotka soveltuvat pysyvästi säilytettävien asiakirjojen valmistamiseen.

Rakennusvalvontaviranomainen voi antaa erikseen ohjeita sähköisestä asiakirjamenettelystä ja siihen liittyvästä asiakirjojen varmentamisesta. Pääpiirustukset voidaan rakennusvalvontaviranomaisen valmiuden ja ohjeen mukaan esittää myös rakennuksen tietomallina.

2.1 Asemapiirros

Ympäristöministeriön asetus rakentamista koskevista suunnitelmista ja selvityksistä
3 § Asemapiirroksen sisältö

Asemapiirrokseen on sisällyttävä tiedot siitä, että suunniteltu rakentaminen on kaavan tai muun maankäyttösuunnitelman ja rakennusjärjestyksen mukaista ja täyttää rakennuspaikan käytölle asetetut vaatimukset. Asemapiirrokseen on sisällyttävä rakennuspaikan, rakennuksen ja pihaluonnetiedot ennen ja jälkeen suunnitellun rakentamisen.

Muutettaessa rakennusta, rakennelmia tai pihajärjestelyä on asemapiirrokseen sisällyttävä tiedot toimenpiteiden vaikutuksesta rakennuspaikan olosuhteisiin ja käyttöön.

Ympäristöministeriön asetus rakentamista koskevista suunnitelmista ja selvityksistä
4 § Rakennuspaikan tiedot asemapiirroksessa

Asemapiirrokseseen on tarvittaessa sisällyttävä seuraavat tiedot rakennuspaikasta:

- 1) rakennuspaikan rajat mittoineen;
- 2) lähiympäristön kiinteistöjen sekä kaava-alueella korttelin, katualueiden ja muiden alueiden rajat;
- 3) kiinteistön ja sitä rajoittavien alueiden tunnuksot sekä kaava-alueella katujen ja teiden nimet;
- 4) kaava-alueella korttelia, tonttia ja olemassa olevia rakennuksia tai rakennelmia koskevat kaavamerkinnot määräyksineen;
- 5) rakennuspaikan kulmapisteiden ja rajojen suunnitellut ja olemassa olevat korkeusasemat ja korkeussuhteet korkeusluvuin ja korkeuskäyrin sekä lähiympäristön kiinteistöjen korkeussuhteet riittävän laajasti rakennuspaikan ulkopuolella;
- 6) rakennuspaikalle rakennettavat, siellä olevat ja sieltä purettavat rakennukset ja rakennelmat sekä riittävän laajasti lähiympäristön rakennukset;
- 7) rakennuspaikan eritelty kerrosalalaskelma ja autopaikkalaskelma, jollei niitä tehdä erillisinä selvityksinä

Ympäristöministeriön asetus rakentamista koskevista suunnitelmista ja selvityksistä
5 § Rakennuksen tiedot asemapiirroksessa

Asemapiirrokseseen on tarvittaessa sisällyttävä seuraavat tiedot rakennuspaikalla olemassa olevista ja sille suunnitelluista rakennuksista:

- 1) rakennuksen etäisyys rajoista, päämitat ulkoseinien ulkopinnoista mitattuna ja kerros-luku;
- 2) korjaus- tai muutostyötä koskevassa piirroksessa olemassa olevan rakennuksen muutettava osa;
- 3) rakennuspaikan rajoituessa rantaan rakennuksen etäisyys rantaviivasta;
- 4) suunnitellun rakennuksen nurkkapisteiden suunnitellut ja olemassa olevan rakennuksen viralliset ja mitatut korkeusasemat;
- 5) alimman viemäroidyn tason korkeus-asema sekä yleisen viemärin padotuskorkeus ja vesimittarin sijainti;
- 6) vesijohdot ja viemärit kaivoineen, viemärin johtaminen kiinteistön rajalta yleiseen viemäriin;
- 7) muut rakennusta palvelevat liittymät;
- 8) vesihuoltolaitoksen verkoston ulkopuolisella alueella talousvesikaivon ja jätevesien käsittelylaitteiden, kaivojen ja imeytyskenttien sijainti sekä puhdistettujen jätevesien purkupaikka;
- 9) sadevesi- ja perusvesikaivot sekä hulevesien ja perustusten kuivatusvesien käsittely;
- 10) rakennuksen sijoittamiseen vaikuttavat kaapelikanavat ja voimajohdot.

Ympäristöministeriön asetus rakentamista koskevista suunnitelmista ja selvityksistä
6 § Piha-alueen tiedot asemapiirroksessa

Asemapiirrokseseen on tarvittaessa sisällyttävä seuraavat tiedot rakennuspaikan piha-alueesta:

- 1) piha-alueen eri kohtien suunnitellut ja olemassa olevat korkeusasemat ja korkeussuhteet;
- 2) pääsy piha-alueelle, kiinteistön jalan-kulku ja ajoneuvoliikennejärjestelyt, pelastustiet, luiskat, portaat, tukimuurit ja aidat;
- 3) säilytettävät ja muutettavat leikkipaikat, oleskelualueet, autopaikat sekä muut pihajärjestelyt ja -rakenteet;
- 4) väestönsuojan uloskäynnit, maanalaiset öljysäiliöt, maalämpöputket ja -kaivot;
- 5) kiinteistön käyttöön ja huoltoon kuuluvat tilat, rakennelmat ja paikat piha-alueella;
- 6) säilytettävät istutukset ja puusto, poistettavat puut sekä istutettavat alueet;
- 7) ranta-alueella rantaviivan käsittely ja laiturit.

Asemapiirros voidaan sijoittaa yhteen piirustuslehteen selostusten tai muiden piirustusten kanssa ja sitä voidaan tarvittaessa täydentää erillisellä pihasuunnitelmalla. Asemapiirros laaditaan yleensä mittakaavaan 1:500 tai 1:200. Mittakaava 1:500 saattaa edellyttää asioiden esittämistä useammalla piirroksella, mittakaavaan 1:200 laadittaessa riittää yleensä yksi piirros. Mittakaavaa 1:1000 voidaan käyttää erittäin suurilla kohteilla esitettäessä. Asemapiirrokseseen merkitään nuolella pohjoinen ilmansuunta. Asemapiirros laaditaan yleensä ajantasaiselle pohjakartalle. Piirros sijoitetaan piirustuslehdelle siten, että pohjoinen on ylhäällä. Asemapiirroksen laatimisesta, sisällöstä, piirroksista ja esitystavasta on RT-ohjekortti.

Asemakaavan hyväksymisajankohta ilmoitetaan tekstiosassa. Myös korttelia ja tonttia koskevat kaavamerkinnot ja -määräykset selostetaan tekstiosassa. Suojelukohteiden osalta on syytä huomata, että kaavoituksessa määriteltyjen suojelukohteiden lisäksi asemapiirrokseseen on hyvä sisällyttää muinaismuistolain rauhoittamat, kirkkolainsäädännön mukaan suojellut sekä rakennusperinnön suojelusta annettuun lakiin perustuvat suojelun kohteet. Lisäksi asemapiirrokseseen on hyvä sisällyttää tieto kohteen sisällyttämisestä valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kaupunkiympäristöön, arkeologinen intressi sekä kuuluminen valtakunnallisesti arvokkaaseen maisema-alueeseen.

Lähiympäristö ja rakennukset tontin tai rakennuspaikan rajojen ulkopuolella esitetään tarpeellisessa laajuudessa, kuitenkin vähintään kymmenen metrin etäisyydeltä. Rakennuksen paloluokka merkitään piirrokseseen tai selostetaan tekstiosassa.

Rakennusoikeuteen laskettava kerrosala esitetään yhteenlaskettuna sekä jaoteltuna rakennuksittain tarvittaessa kuhunkin kerrokseen, kellarikerrokseen ja ullakon tasolle ja eriteltynä lisäksi kaavassa mahdollisesti osoitettujen eri käyttötarkoitusten mukaan. Ulkoseinän 250 mm paksuuden ylittävä osuus ilmoitetaan eriteltynä.

Vesijohdot ja viemärit kaivoineen, voidaan esittää myös erillisessä kvv-asemapiirroksessa. Hulevesi- ja perusvesikaivot voidaan esittää myös erillisessä kvv-asemapiirroksessa.

Tilanne piha-alueesta ennen rakentamista ja suunnitelma esitetään sekä lähtötilanteen että suunnitellun tilanteen mukaisin korkeusluvuin ja korkeuskäyrin, jos suunniteltu rakentaminen muuttaa olevia korkeussuhteita piha-alueella tai rajojen kulmapisteissä. Tarvittaessa käytetään kahta eri piirrosta, jotka sijoitetaan samalle piirustuslehdelle. Myös otetta pohjakartasta ja/tai pintavaa-ituskuvaa voidaan käyttää esittämään tilannetta ennen rakentamista.

Piirrokseseen merkitään sisäänkäyntien paikat. Porrashuoneiden tunnuksat merkitään, jos ne ovat tiedossa. Pääsy yleiseltä tai yksityiseltä tieltä selostetaan tarvittaessa piirustuksen tekstiosassa.

2.2 Pohjapiirustus ja leikkauspiirustus

Ympäristöministeriön asetus rakentamista koskevista suunnitelmista ja selvityksistä 7 § Pohja- ja leikkauspiirustusten sisältö ja esitystapa

Pohjapiirustuksiin on sisällyttävä piirustukset rakennuksen jokaisesta kerroksesta tai tasosta sekä tarvittaessa vesikatosta. Pohjapiirustuksiin on sisällyttävä myös tieto palo-osastoista ja poistumisalueista. Pystysuuntaiset rakenteet ja rakennusosat on esitettävä poikkileikkauksina ja taustalla näkyvät asiat projektioina. Pohjapiirustuksiin on merkittävä kutakin leikkauspiirustusta vastaava kohta ja katselusuunta.

Leikkauspiirustuksiin on sisällyttävä pituus- ja poikkisuuntaiset piirustukset rakennuksen erityyppisistä osista. Pysty- ja vaakasuuntaiset rakenteet ja rakennusosat on kuvattava leikkauksina. Leikkaustasot on valittava siten, että piirustuksesta käy ilmi lupaharkinnan kannalta tarkoituksenmukaiset tiedot. Leikkauspiirustuksiin on sisällyttävä tieto palo-osastoista ja poistumisalueista. Leikkauspiirustuksen on rakennuspaikan maanpinnan osalta ulotuttava riittävästi rakennuspaikan ulkopuolelle.

Rakennuksen korjaus- tai muutostyössä on pohja- ja leikkauspiirustusten on ulotuttava riittävän laajalle alueelle ja niihin on lisäksi sisällyttävä toisistaan erottuvien merkinnöiden tieto purettavista, säilyvistä ja uusista rakenteista.

Pohja- ja leikkauspiirustuksilla osoitetaan, että suunniteltu rakentaminen täyttää esimerkiksi tilasuunnittelultaan ja mitoitukseltaan säännösten ja hyvän rakennustavan vaatimukset.

Pohja- ja leikkauspiirroksat laaditaan yleensä samaan mittakaavaan. Tavanomaisesti käytetään mittakaavaa 1:100. Pienissä kohteissa mittakaava 1:50 voi olla tarkoituksenmukaisempi ja 1:200 kuvattaessa laajaa kohdetta. Piirroksia voidaan täsmentää myös osapiirroksilla tarkoitukseen soveltuvaan mittakaavaan asian käsittelyn kannalta olennaisista kohdista.

Rakenteiden perusratkaisut esitetään rakenteiden poikkileikkauspiirroksina, ns. rakennetyypeinä, joissa kuvataan ulko- ja väliseinä-, ala-, väli- ja yläpohja- sekä vesikattorakenteet, hormi-, roilo- ja mahdolliset savuhormirakenteet. Rakenteiden materiaalit ja niiden lämmön-, veden-, kosteuden-, ääneneristykseen sekä palotekniset ominaisuudet kuvataan ainakin niiltä osin, kun rakentamismääräyksissä on asetettu vaatimustaso. Rakennetyyppien paikannus merkitään pohja- ja leikkauspiirroksiin. Rakennetyypit soveltuvat yleensä esitettäväksi leikkauspiirustuksissa.

Pohjapiirroksessa esitetään yleensä:

- rakenteet sekä niissä olevat aukot, kuilut ja roilot sekä tarvittaessa alakattojen alueet; myös vaipan
- ulkopuoliset ja alapohjan alaiset rakenteet ja laitteet (kuten pumppaamo);
- ovien aukeamissuunta sekä tarvittavat kynnykset;
- pääasialliset kiinteät kalusteet ja varusteet;
- vesipisteet ja lattiakaivot;
- huoneiden ja tilojen käyttötarkoitus;
- palo-osastojen rajat/osastoivien rakennusosien paloluokat;
- rakennuksen ja osien päämitat;
- lähelle rakennettaessa ulkoseinän ja tarvittaessa muiden rakenteiden etäisyys lähirakennuksista;
- kerroksien ja tasojen korkeusasemat;
- uloskäytävien leveydet;
- porrashuoneiden, porrassyöksyjen ja tasanteiden mitoitus;
- luiskien kaltevuus ja mitoitus;
- liikkumis- ja toimimisesteisille soveltuvien hissien mitat/vapaa tila hissien edessä; sekä
- liikkumis- ja toimimisesteisille tarkoitettujen wc- ja pesutilojen mitoitus.

Ilmanvaihdon järjestäminen, kuten tapa tai järjestelmä, jolla tulo- tai korvausilma ja ilmanpoisto järjestetään, selostetaan tekstillä. Samoin selostetaan talousveden hankinta ja jäteveden käsittely sekä lämmityksen järjestämistapa.

Rakennuksen/rakennuksen osan paloluokka selostetaan tarvittaessa tekstiosassa. Piirroksiin merkitään tarvittavien palopostien ja kuivanousujen paikat. Sammutusreitti maanalaisiin tiloihin merkitään tarvittaessa.

Määräysten mahdollisesti edellyttämä rakennuksen vaippaan kohdistuva ääneneristävyysvaatimus esitetään ulkoseinien ja ikkunoiden sekä muiden aukkojen osalta tarvittavassa laajuudessa.

Asuinhuoneen koko ja ikkunan koko esitetään tarvittaessa luonnonvalon vähimmäisvaatimuksen edellyttämän koon osoittamiseksi piirroksessa tai teks-

tiosassa. Ikkunakoot esitetään piirroksessa tai tekstillä energiatalouden edellyttämiltä osin. Ikkunoiden avattavuus selostetaan tekstillä.

Liikkumisesteisille soveltuvilla sekä käyttöturvallisuuden kannalta olennaisilla kulkuväylillä olevien tasoerojen järjestäminen piha-alueella ja sisätiloissa luisilla ja hisseillä mitoituksineen sekä tasanteiden ja portaiden nousujen ja etenemien mitat voidaan esittää tekstiosassa tai erillisessä liikkumisesteettömyysselvityksessä.

Leikkauspiirroksissa esitetään yleensä:

- rakenteet ja rakennusosat sekä niissä olevat aukot ja ulkonemat, portaat, luiskat, hissi- ja muut kulut
- sekä parvet, tarvittaessa alakatot; myös vaipan ulkopuoliset rakenteet ja rakennusosat kuten räystäät,
- aurinkokerääjät sekä alapohjan alaiset rakenteet;
- rakennuksen ja sen osien sekä rungosta ulkonevien osien pysty- ja vaaka suuntaiset päämitat;
- kerroskorkeudet ja tarvittavat kerrosten ja tasojen korkeusasemat;
- vapaa korkeus ulkonemien alla sekä ajo- ja kulkuaukkojen vapaa korkeus;
- huoneiden, tilojen ja kulkuväylien vapaa korkeus;
- ylä-, väli- ja alapohjien rakenteiden kokonaismitat;
- ikkunapenkien ja suojakaiteiden korkeudet korkeusmittoina piirroksissa tai mitoitus selostetaan
- piirustuksen tekstiosassa;
- maanpinnan ja julkisivupinnan leikkauskohdan, julkisivupinnan ja vesikatton pinnan leikkauskohdan,
- sokkelin, räystään, vesikatton harjan tai muun ylimmän osan korkeusasemat korkeuslukuina tai tarvittaessa korkeusmittoina maanpinnasta, lisäksi vesikatton kaltevuus;
- olemassaoleva maanpinta ja suunniteltu maanpinta sekä rakenteet kuten ulkonemat, kulut ja tukimuurit
- sekä salaojien sijainti rakennuksen välittömässä läheisyydessä tarvittavassa laajuudessa; sekä
- piha-alueen pinta korkeusasemineen ja tarvittaessa vietto riittävän pitkälle myös naapurin puolelle, jotta voidaan osoittaa tontin pintavesien poisjohtaminen ja esittää mahdolliset täytöt ja leikkaukset sekä todeta rakennuksen paloteknisten etäisyysvaatimusten täytyminen.

Leikkauspiirustuksissa voi monimuotoisten rakennusten kohdalla joskus olla tarkoituksenmukaista esittää julkisivut samassa kuvassa niihin liittyvien leikkausten kanssa. Leikkaustasojen valinta siten, että piirustuksesta käy ilmi lupaharkinnan kannalta tarkoituksenmukaiset tiedot voi tarkoittaa esimerkiksi sitä, että leikkauspiirustuksista käy ilmi mahdolliset suojelunarvoiset tai muuten arvokkaat tilat, sisustukset ja rakenteet.

2.3 Julkisivupiirustus

Ympäristöministeriön asetus rakentamista koskevista suunnitelmista ja selvityksistä
8 § Julkisivupiirustusten sisältö

Julkisivupiirustuksiin on sisällyttävä piirustus rakennuksen kaikista sivuista vesikatton näkyvine osineen kohtisuorana projektiona. Rakennetussa ympäristössä julkisivupiirustukseen on sisällyttävä tieto suhteista ja liittymisestä viereisiin rakennuksiin riittävän laajasti.

Julkisivupiirustukseen on sisällyttävä:

- 1) maanpinnan ja julkisivun leikkauskohdan, räystään sekä vesikaton harjan tai muun ylimmän osan korkeusasemat korkeuslukuina tai korkeusmittoina maanpinnasta;
- 2) vesikattopinnot ja kattokaltevuudet;
- 3) ulkoseinän näkyvät rakennusosat ja pinnat kiinteine laitteineen;
- 4) pintojen, rakennusosien ja laitteiden materiaalit, pintakäsittelyt ja värit;
- 5) muut rakennuksen ulkopuolella näkyvät rakennuksen toimintaan, ulkoasuun tai tyyliin vaikuttavat seikat;
- 6) ilmansuunta, johon julkisivu näkyy.

Rakennuksen korjaus- tai muutostyössä piirustukseen on lisäksi sisällyttävä koko julkisivu muutosalueiden rajoineen, jos korjaus- tai muutostyö vaikuttaa rakennuksen julkisivuun.

Julkisivupiirustuksella osoitetaan, että suunniteltu rakentaminen täyttää arkkitehtuuriltaan kauneuden ja sopusuhtaisuuden vaatimukset. Julkisivupiirustuksilla osoitetaan myös rakennuksen soveltuvuus ympäröiviin rakennuksiin ja maisemaan. Julkisivupiirustukset laaditaan yleensä samaan mittakaavaan kuin pohja- ja leikkauspiirrokset.

Julkisivupiirroksessa esitetään yleensä:

- ikkunat/ikkunajaotus, syvennykset ja ulkonemat; ovet ja portit sekä julkisivupinnan ja rakennusosien
- koristelu (tarvittaessa osapiirroksin); luukut, aukot ja säleiköt (ilmanvaihtojärjestelmään kuuluviin aukkoihin ja säleikköihin merkitään ilman sisäänotto ja poisto; savunpoistoon tarkoitetut ikkunat ja luukut merkitään);
- näkyviin jäävät pilarit ja palkit;
- mainos- ja muut ulkoseinästä tai vesikaton pinnasta ulkonevat kiinteät laitteet, varusteet ja valaisimet;
- kiinteät aurinkosuojat; ilmanvaihto- ja hissikonehuoneet; talotikkaat, kattotikkaat, kattosillat ja lumiesteet; lautasantennit, aurinkokerääjät; palopostit, putkistot, lauhduttimet ja muut näkyvät laitteet;
- savupiiput ja (savupiipun korkeus tai sen huipun korkeusasema merkitään);
- räystäslinja;
- sokkelilinja;
- ulkotasot, katokset, parvekkeet; ulkoportaot ja luiskat kaiteineen ja käsijohteineen;
- oleva maanpinta ja suunniteltu maanpinta, jos niiden korkeussuhteissa on eroa; sekä
- aita, tukimuuri sekä rakennuksen tai rakennelman muu osa.

3. Rakennuslupahakemukseen liitettävät selvitykset

3.1 Perustamis- ja pohjaolosuhdeselvitys

Ympäristöministeriön asetus rakentamista koskevista suunnitelmista ja selvityksistä
9 § Perustamis- ja pohjaolosuhdeselvityksen sisältö

Perustamis- ja pohjaolosuhdeselvitykseen on tarvittaessa sisällyttävä seuraavat tiedot:

- 1) maaperän laatu;
- 2) rakennuksen korkeusasema rakennus-paikalla todettuna;
- 3) pohjaveden pinta ja sen muutoksesta aiheutuvat haitat;
- 4) rakennuspaikasta tai vesistön läheisyydestä aiheutuva tulvariski;
- 5) radonhaitan torjumisesta;
- 6) rakennuspaikan saastuneet maamassat ja niiden käsittely tai sijoitus.

Perustamis- ja pohjaolosuhdeselvityksen tarve ja sisältö riippuu rakennuspaikan olosuhteista ja hankkeen ominaisuuksista. Muun muassa tulva-, sortuma- ja vyörymävaaraan on syytä kiinnittää huomiota, Perustiedot pohjaolosuhteista käsittävät maaperän laadun, pohjaveden korkeuden vaihtelun, tulva- vesikorkeuden ja sade- ja viemäriveresien padotuskorkeuden. Selvityksenä on yleensä pohjatutkimus. Pienehkössä rakennuskohteessa ja helpoissa maaperäolosuhteissa voi selvityksenä olla pääpiirustuksien pohja- ja leikkauspiirustuksissa esitetyt maaperätiedot.

Rakennuspaikan terveellisyyden osoittaminen voi edellyttää selvitystä esim. mahdollisesta radonin esiintymisestä, maaperän saastumisesta, pohjavesien pilaantumisesta.

3.2 Selvitys rakennuksen kunnosta

Ympäristöministeriön asetus rakentamista koskevista suunnitelmista ja selvityksistä
10 § Rakennuksen kunnosta laadittujen selvitysten sisältö

Korjaus- tai muutostyön lähtötietona käytettäviin rakennuksen kunnosta laadittuihin selvityksiin on rakennushankkeen laatu ja laajuus huomioon ottaen riittävässä laajuudessa sisällyttävä tiedot seuraavista seikoista ja niihin mahdollisesti liittyvistä vaurioista:

- 1) rakenteiden kantavuus ja rakennuksen vakaus;
- 2) rakennusosien kosteudenhallinta ja muu rakennusfysikaalinen toimivuus;
- 3) rakennuksen sisäilman terveellisyyden hallinta;
- 4) muut rakennuksen turvallisuuteen ja terveellisyyteen liittyvät seikat;
- 5) käytetyt selvitysmenetelmät ja selvityksen laatijan tiedot.

Lisäksi rakennuksen kunnosta laadittuun selvitykseen on tarvittaessa sisällyttävä selostus rakennuksen ominaispiirteistä ja rakennushistoriallisesti merkittävistä seikoista sekä tiedot aiemmin tehdyistä korjaus- ja muutostoimenpiteistä.

Rakennuksen kunto selvitetään aiotun korjauksen laatuun ja laajuuteen nähdessä riittävällä ja luotettavalla tavalla. Käytännössä tämä tarkoittaa, että selvityksen laativalla henkilöllä tulee olla erityisesti rakennuksen tai sen osan tai rakenteiden kunnan selvittämisen edellyttävä koulutus ja kokemus. Rakennuksen kunnosta laaditusta selvityksestä käytetään esimerkiksi nimitystä kuntoarvio, kuntotarkastus tai kuntotutkimus ja niiden yksityiskohtaisesta sisällös-

tä on laadittu erilaisia ohjeita ja oppaita. Sisäilmaongelmien selvittämiseksi joudutaan yleensä tekemään muun muassa perusteellisia rakennus- ja laite-tekniisiä kuntotutkimuksia, rakenteiden kosteuteen ja sisäilman laatuun liittyviä mittauksia ja käyttäjille suunnattuja oire- ja olosuhdekyselyjä. Eri osatutkimuksia ja selvityksiä tekevät yleensä useat eri asiantuntijat. Museovirasto on julkaissut ohjeen rakennushistoriallisen selvityksen laatimisesta.

3.3 Muut selvitykset

Tällaisia olennaisia selvityksiä voivat olla esimerkiksi selvitykset rakennuksen liittymisestä ympäristöön, tontin tai rakennuspaikan hulevesien käsittelystä, pihan ja istutuksien järjestelyistä, tontin tai rakennuspaikan käytön historiasta, kiinteistön jätehuollon järjestämisestä, julkisivujen materiaaleista ja väreistä, 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.

Esteettömyys selvitetään usein lomakkeen muodossa olevassa esteettömyysselvityksessä, jolla selvitetään ensin suunnitelmiin sisältyvät, esteettömyyteen liittyvät seikat ja myöhemmin käyttöönoton yhteydessä rakennuksen toteutunut esteettömyys.

4. Erityissuunnitelmat

Maankäyttö- ja rakennuslaki
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.

Useimmiten tarvittavia erityissuunnitelmia ovat rakennesuunnitelma, lämmitysjärjestelmäsuunnitelma, kiinteistön vesi- ja viemärlaitteistosuunnitelma, ilmanvaihtosuunnitelma sekä purku- ja suojaussuunnitelma.

4.1 Rakennesuunnitelma

Ympäristöministeriön asetus rakentamista koskevista suunnitelmista ja selvityksistä
11 § Rakennepiirustusten ja rakennelaskelmien sisältö

Rakennepiirustuksiin ja rakennelaskelmiin on rakennushankkeen laatu ja laajuus huomioon ottaen riittävässä laajuudessa sisällyttävä tieto suunnittelussa käytetyistä kuormituksista, kantavien rakenteiden lujuudesta ja vakaudesta sekä rakenteiden mitoista.

Rakennepiirustuksiin on rakennushankkeen laatu ja laajuus huomioon ottaen riittävässä laajuudessa sisällyttävä tieto rakenteiden lämmön, kosteuden, veden ja vedenpaineen, äänen sekä värinän eristyksen ratkaisuista.

Korjaus- tai muutostyössä rakennepiirustuksiin on lisäksi sisällytettävä tieto käyttöön jäävistä rakenteista ja niiden toiminnasta sekä mahdollisista purettavista rakenteista.

Rakennepiirustuksiin kuuluvat yleensä paalutus-, perustus-, taso-, vesikatto-, leikkaus-, rakenneosaj- ja yksityiskohtapiirustukset sekä elementtien valmistus-, asennus- ja sijoituspiirustukset.

Rakennepiirustuksissa esitetään yleensä rakennuksen perustaminen, rakenteet ja niiden sijoitus tunnuksineen, mitat ja yksityiskohdat, kuten raudoitukset, kiinnitykset, liitokset, reiät ja heikennykset, rakenteiden ja niiden materiaalien ominaisuudet kantavuuden, äänen-, lämmön-, kosteuden- ja vedeneristyksen, paloturvallisuuden ja säilyvyyden suhteen sekä henkilöturvallisuuden kannalta merkittävien kaiteiden, suojarakenteiden, tikkaiden, kattosiltojen yms. rakenne.

Rakennesuunnitelmaan liittyviä selvityksiä ovat esimerkiksi pohjatutkimus, geotekniset mitoitusperusteet; sekä rakennelaskelmat, joissa esitetään varsinaisten laskelmien lisäksi mitoitusperusteet, rakennemalli, kuormitustapaukset, vakavuustarkastelut sekä tarvittaessa selvitys käytetyistä atk-ohjelmista tms. laskentaperusteista.

Rakennesuunnitelmista säädetään yksityiskohtaisemmin 1.9.2014 voimaan tulevassa kantavista rakenteista annetussa ympäristöministeriön asetuksessa (477/2014).

4.2 Pohjarakennesuunnitelma

Ympäristöministeriön asetus rakentamista koskevista suunnitelmista ja selvityksistä
12 § Pohjarakennesuunnitelman sisältö

Pohjarakennesuunnitelmaan on rakennushankkeen laatu ja laajuus huomioon ottaen riittävässä laajuudessa sisällytettävä tieto pohjarakenteiden lujuudesta, vakaudesta ja mitoista.

Lisäksi pohjarakennesuunnitelmaan on sisällytettävä tieto pohjarakennustyön ja valmiiden rakenteiden vaikutuksesta rakennuspaikan ympäristöön sekä tieto siitä, miten vaara- ja haittavaikutukset estetään.

Pohjarakennesuunnitelman yksityiskohtaisuuden on vastattava kohteen pohjaolosuhteiden, rakenteiden ja käytettävien työmenetelmien vaatimuksia.

Pohjarakennesuunnitelmassa esitetään yleensä perustan käsittely, perusrakenteet, muut pysyvät pohjarakenteet ja tarvittaessa lähirakenteiden suojaamis- ja vahvistamistavat, maarakenteet, routasuojaus, kuivanapito, kaivannot, rakennuksen liittyminen putkijohtoihin ja pihaan sekä putkijohtojen ja pihan rakentaminen. Korjausrakentamisen perustaksi selvitetään olemassa olevat pohjarakenteet ja niiden kunto.

Pohjarakennesuunnitelmasta säädetään yksityiskohtaisemmin 1.9.2014 voimaan tulevassa pohjarakenteista annetussa ympäristöministeriön asetuksessa (465/2014).

4.3 Lämmityslaitte-, kiinteistön vesi- ja viemäri-laitteisto- sekä ilmanvaihtosuunnitelma

Ympäristöministeriön asetus rakentamista koskevista suunnitelmista ja selvityksistä
13 § Lämmityslaitte-, kiinteistön vesi- ja viemäri-laitteisto- sekä ilmanvaihtosuunnitelman sisältö

Lämmityslaitte-, kiinteistön vesi- ja viemäri-laitteisto- sekä ilmanvaihtosuunnitelmiin on sisällytettävä tieto sisäolosuhteiden tavoitetasoista ja niiden ylläpitämiseen käytettävistä toiminnoista, johdotuksista, kanavista, putkistoista ja laitteista sekä mitoituksista.

Suunnitelmilla osoitetaan, että muualla lainsäädännössä rakennuksen sisäolosuhteille asetetut vaatimukset täyttyvät.

Ilmanvaihtopiirustuksiin (iv-piirustukset) kuuluvat yleensä taso-, leikkaus- ja tarvittavat yksityiskohtapiirustukset. Piirustuksiin liittyvät toiminta- ja säätökaaviot sekä laiteluettelot. Piirustuksissa esitetään yleensä ilmanvaihtolaitoksen sekä painovoimaisen ilmanvaihdon järjestelmään kuuluvat tarvittavat rakenteelliseen paloturvallisuuteen liittyvät ratkaisut kuten palo-osastoinnit, kanavien ja laitteiden sijoitus, eristys, mitoitus ja tiiviysluokka sekä laitteiden puhdistettavuus ja puhdistusluukut. Toiminta- ja säätökaavioissa esitetään yleensä ilmanvaihtojärjestelmän toimintakaavio ja -selostus, ilmanvaihtojärjestelmän ja -laitteiden toiminta eri vuodenaikoina kuormituksen vaihdellessa sekä ilmanvaihtolaitteiden äänitasot.

Kiinteistön vesi- ja viemärlaitteistopiirustuksiin (kvv-piirustukset) kuuluvat yleensä kvv-asemapiirros, taso-, leikkaus- ja tarvittavat yksityiskohtapiirustukset. Piirustuksiin liittyy linjakaavioita. Kv-v-asemapiirroksessa esitetään yleensä tonttivesijohdot ja tonttviemärit yleisen verkoston liitoskohtaan saakka ja verkostojen ulkopuolella riittävässä laajuudessa, kiinteistön alueella olevat muut vesi- ja viemärijohdot, kaivot, puhdistusputket, erottimet ja pumppaamot tms., vesimittarin sijainti. Vesihuoltolaitoksen verkoston ulkopuolella esitetään lisäksi vedenottamon sijainti, jätevesien käsittely sekä puhdistettujen jätevesien purkupaikka.

Tasopiirustuksissa ja tarvittavissa leikkauspiirustuksissa esitetään yleensä vesijohdot, viemärit, vesi- ja viemäripisteet, vesi- ja viemäriiliitäntöjä tarvitsevat laitteet ja varusteet (pumppaamot, erottimet tms.) sekä vesimittarin sijainti. Piirustuksissa esitetään yleensä myös eristykset, vuotojen havaittavuus ja lämmityskaapelit (sijoitus, koot, tilantarpeet, materiaalit ja korkeusasemat).

Linjakaavioissa esitetään yleensä tasojen korkeusasemat, vesijohtokalusteiden normivirtaamat ja painehäviöt, putkistot varusteineen, viemäripisteet ja normivirtaamat sekä vesi- ja viemärijohtojen mitoitus. Yksi- tai kaksikerroksisessa asuinrakennuksessa edellä mainitut seikat voidaan esittää linjakaavioiden sijasta tasopiirustuksissa.

Lämmityslaittepiirustuksiin kuuluvat yleensä taso-, leikkaus- ja tarvittavat yksityiskohtapiirustukset. Piirustuksiin liittyy toiminta-, säätö- ja linjakaavioita. Piirustuksissa ja laskelmissa esitetään yleensä lämmitysjärjestelmien sijoitus ja tilantarve sekä mitoitus, energiantarve- ja tehontarvelaskelmat sekä lämmityslaitteiden äänitasolaskelmat.

Toiminta- ja säätökaavioissa esitetään yleensä lämmityslaitoksen ja laitteiden toiminta eri sää- ja kuormitusolosuhteissa.

4.4 Purku- ja suojaussuunnitelma

Ympäristöministeriön asetus rakentamista koskevista suunnitelmista ja selvityksistä
14 § Purku- ja suojaussuunnitelman sisältö

Rakennuksen korjaus- tai muutostyössä purku- ja suojaussuunnitelmaan on tarvittaessa sisällyttävä tiedot:

- 1) purettavista rakenteista ja rakennusosista;
- 2) purkutoimenpiteistä ja niiden aiheuttamien haittojen estämisestä;
- 3) toimenpiteistä, joilla rakenteet, rakennusosat ja pinnat suojataan purkamisen ja rakentamisen aikana;
- 4) toimenpiteistä, joilla korjaustyöalue erotetaan rakennuksen käytössä olevasta osasta sekä alipaineistuksesta tai toimenpiteistä, joilla korvausilma järjestetään käytössä oleviin tiloihin.

Purku- ja suojaussuunnitelma liittyy työmaajärjestelyihin ja purku- ja rakennustyön aikaiseen kosteudenhallintaan ja muiden purkutöiden aiheuttamien haittojen kuten pölyn ja melun hallintaan. Usein suunnitelman osien laatimiseen osallistuu useita eri alojen asiantuntijoita.

Purku- ja suojaussuunnitelma laaditaan yleensä yhtenä asiakirjana, joka koostuu sekä suunnitelluista purkutoimenpiteistä että purun ja rakentamisen aikana tarvittavista rakenteiden, rakennusosien ja pintojen suojauksesta. Tie-

toimenpiteistä, joilla korvausilma järjestetään, tarvitaan yleensä silloin, kun kyse on julkisivutöiden sääsuojauksesta.

Eryteisesti silloin, kun purkutöitä tehdään käytössä olevassa rakennuksessa, kiinnitetään huomiota pölyn leviämisen estämiseen ja käytössä olevan osan terveellisyyteen ja turvallisuuteen. Palo-osastoinnin toimivuus myös työn aikana varmistetaan. Tarvittaessa voidaan pyytää paloviranomaisen lausunto suunnitelmasta. Ilmanvaihdon työn kohteena olevasta alueesta riippumaton toiminta varmistetaan.

4.5 Kosteudenhallintasuunnitelma

Ympäristöministeriön asetus rakentamista koskevista suunnitelmista ja selvityksistä
15 § Kosteudenhallintasuunnitelman sisältö

Työmaan kosteudenhallintasuunnitelmaan on sisällyttävä tieto toimenpiteistä, joilla rakennusaineet ja -tuotteet sekä rakennusosat suojataan sään aiheuttamilta tai työmaan olosuhteista johtuvilta haittavaikutuksilta sekä toimenpiteistä, joilla rakennusaineiden ja -tuotteiden sekä rakennusosien kosteudensuojaus toteutetaan ja rakenteiden kuivuminen varmistetaan.

Työmaan aikaisella rakenteiden ja rakennusosien suojauksella ja kosteudenhallinnalla on merkitystä rakennuksen käytön terveellisyyteen.

Työmaan kosteudenhallintasuunnitelma sisältää tiedot toimenpiteistä, joilla rakennusaineet ja -tuotteet sekä rakennusosat suojataan koko rakentamisen ajan sään aiheuttamilta haittavaikutuksilta kuten kastumiselta ja jäätymiseltä. Yleisimmät tarvittavat tiedot ovat tieto sadesuojauksesta kuljetusten, varastoinnin ja rakentamisen aikana sekä toimenpiteet pakkaselta suojaamisesta valutöiden sitoutumisen aikana.

Lisäksi kosteudenhallintasuunnitelmassa osoitetaan toimenpiteet, joilla rakennusaineiden ja -tuotteiden sekä rakennusosien kosteudensuojaus toteutetaan ja rakenteiden kuivuminen ennen pinnoittamista varmistetaan. Suunnitelmasta käy tällöin ilmi esimerkiksi rakennusaineiden ja -tuotteiden sekä rakennusosien työmaavarastoinnin aikainen suojaus sekä kosteiden rakennusosien ja rakennuskosteuden kuivattaminen ennen peittävien rakenteiden asentamista.

4.6 Kosteusvaurion korjaussuunnitelma

Ympäristöministeriön asetus rakentamista koskevista suunnitelmista ja selvityksistä
16 § Kosteusvaurion korjaussuunnitelman sisältö

Rakennuksen korjaus- tai muutostyössä kosteusvaurion korjaussuunnitelmaan on sisällyttävä tieto:

- 1) toimenpiteistä, joilla kosteusvaurion aiheuttama haitta tai sen vaikutus sisäilmaan ja käyttäjiin poistetaan;
- 2) korjatun rakenteen tai järjestelmän toimimisesta sen suunnitellun käyttöiän aikana.

Kosteusvaurion korjaussuunnitelma laaditaan rakentamisen laadun parantamiseksi ja kosteusvaurion uusiutumisen ehkäisemiseksi. Kosteusvaurioiden aiheuttamat haitat kohdistuvat erityisesti rakennuksen käyttäjien terveyteen ja

niiden selvittäminen ja korjaaminen vaativat erikoistunutta asiantuntemusta ja suunnittelua. Mitä vaikeammasta kosteusvauriosta ja sen aiheuttamasta haitasta on kyse, sitä enemmän korjausten suunnittelussa ja korjaustyössä vaaditaan ryhmätyötä ja usean alan asiantuntemusta.

Suunnitelmien lähtökohtana on tarkoituksenmukaista pitää rakennuksen jäljellä olevaa käyttöikää ja tavoitteena on ensisijaisesti poistaa haitan aiheuttanut vaurio tai virhe.

4.7 Muut erityissuunnitelmat

Muita hankkeen laadusta ja erityispiirteistä riippuen tarvittavia erityissuunnitelmia ja selvityksiä voivat olla esimerkiksi:

- radontekninen suunnitelma;
- kalliorakentamistekninen suunnitelma;
- suunnitelma rakennuksen lämpö-, kosteus- ja ääniteknisestä toimivuudesta, joka sisältää tarvittavat selvitykset ja piirrokset esimerkiksi alapohjien ja märkätilojen rakenteista kosteuden- ja vedeneristyksiin tai välipohjien, seinien ja rakennuksen vaipan ääneneristäväydestä;
- paloturvallisuusselvitys (suunnittelun perusteet, käytetyt mallit ja saadut tulokset);
- suunnitelma paloilmoitinjärjestelmistä ja koneellisesta savunpoistosta;
- merkki- ja turvalaistussuunnitelma;
- sammutusautomaatiikkasuunnitelma;
- rakennusautomaatiosuunnitelma; sekä
- valaistussuunnitelma.

5. Rakennuttajavalvontaa koskeva valvontasuunnitelma

Maankäyttö- ja rakennuslaki
151 § Rakennuttajavalvonta

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

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

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

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

Ympäristöministeriön asetuksella voidaan antaa tarkempia säännöksiä valvontasuunnitelman sisällöstä ja toteuttamisesta.

Ympäristöministeriön asetus rakentamista koskevista suunnitelmista ja selvityksistä
17 § Rakennuttajavalvontaa koskevan valvontasuunnitelman sisältö

Rakennuttajavalvontaa koskevaan valvontasuunnitelmaan on sisällyttävä tiedot:

- 1) rakennushankkeeseen ryhtyvistä, vastaavasta työnjohtajasta ja erityisalojen työnjohtajista ja näiden aikaisemmasta kokemuksesta vastaavallisesti toteutetuista hankkeista sekä rakennustyön keskeisten työvaiheiden tekijöistä siltä osin kuin nämä ovat hakijan tiedossa ja;
- 2) tarkastusohjelmasta sekä tarkastusten tekijöistä ja muista rakennuttajavalvontaan liittyvistä asiantuntijoista.

Rakennuttajavalvontaa koskeva valvontasuunnitelma sisältää tiedot rakennushankkeesta ja sen toteuttamisesta. Keskeistä on, että suunnitelmasta ilmenevät työnjohtotehtävissä toimivien henkilöiden aikaisempi kokemus vastaavallisista hankkeista. Muita ilmoitettavia, keskeisten työvaiheiden tekijöitä ovat muun muassa vesieristystyön tekijät ja kosteusvaurioiden korjaajat sekä konservoiijat. Erityyppisten rakennushankkeiden keskeiset työvaiheet voivat olla erilaisia.

Valvontasuunnitelmaan sisältyy rakennustyön tarkastusohjelma, jossa hakija esittää tarpeelliset seikat rakennustyön valvonnasta.

6. Laadunvarmistus selvitys

Maankäyttö- ja rakennuslaki
121 a § Laadunvarmistus selvitys

Rakennusvalvontaviranomainen voi rakennusluvassa tai aloituskokouksen perusteella edellyttää rakennushankkeeseen ryhtyvältä erillistä laadunvarmistus selvitystä toimenpiteistä rakentamisen laadun varmistamiseksi. Laadunvarmistus selvitystä 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.

Laadunvarmistus selvitykseen on merkittävä 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.

Laadunvarmistus selvitystä edellyttäneistä syistä johtuen siihen voidaan vaatia sisällytettäväksi muun muassa seuraavia selvityksiä ja toimenpiteitä:

- o selvitys erityissuunnittelun, rakennustyön ja käytön riskeistä turvallisuuden, terveellisyden tai pitkäaikaiskestävyyden kannalta (riskianalyysi),
- o esitys rakennustyön tarkastusasiakirjaksi laadunvarmistustoimenpiteiden,
- o jo olevaa rakennusta koskeva kuntotutkimus rakennuksen korjaus- ja muutostyössä,
- o erityissuunnittelijan, vastaavan erityissuunnittelijan, asiantuntijatarkastuksen tai ulkopuolisen tarkastuksen käyttäminen rakennustyön valvonnassa ja rakennustuotteiden valmistuksen tarkastamisessa,
- o rakennusvaiheiden tarkastusten vastuuhenkilöt ja muut työvaihetarkastuksia suorittavat henkilöt sekä heidän koulutuksensa ja kokemuksensa, rakennusaikataulu toteutumisarvioineen toiminnan laadun arvioimiseksi,
- o tarjous- ja sopimusvaiheen vaatimukset laadun varmistamisen osalta,
- o suunnitelmakatselmukset,
- o rakennushankkeeseen ryhtyvän hyväksymä työmaan laatusuunnitelma, joka sisältää laadunvarmistukseen liittyvät laadunohjaus- ja valvontamenettelyt sekä urakoitsijan sisäiset laadunvalvontatoimenpiteet, sekä
- o tarkastusten vastuuhenkilöiden johdolla toteutettavat mallikatselmukset sekä muut laadun varmistamiseksi sovitut katselmukset, vastaanottotarkastukset ja mittaukset.