

HANKKEEN JOHTAMISEN JA RAKENNUTTAMISEN TEHTÄVÄLUETTELO HJR18

OHJEET

marraskuu 2017

1 (32)

korvaa RT 10-11107, LVI 03-10518

SIT 13-610092, KH X4-00514

Infra 053-710110



TEHTÄVÄLUETTELO TARKOITUS JA KÄYTTÖ

Tehtäväluettelon avulla määritellään ne rakennushankkeen johtamisen ja rakennuttamisen tehtävät, joissa rakennushankkeeseen ryhtyvä (tilaaja) tarvitsee rakennuttamisen asiantuntemusta, ja ne päätökset, jotka tilaajan on tehtävä hankkeen johtamiseksi.

Tehtäväluetteloa käytetään johtamis- ja rakennuttamispalveluita tilattaessa ja niistä sovittaessa sekä tilaajan oman organisaation työnjaossa. Tehtävien suorittamisesta voidaan sopia vapaasti kunkin hankkeen tavoitteiden mukaisesti.

Luettelo on tarkoitettu käytettäväksi uudis- ja korjaushankkeissa sekä erilaisten rakennelmien ja järjestelmien rakennuttamisessa.

Konsulttisopimukseen liitettävästä tehtäväluettelosta poistetaan kohdat, jotka eivät sovellu tai sisälly toimeksiantoon, esim. yliviivaamalla. Erikseen tilattavat tehtävät (E) sisältyvät toimeksiantoon ainoastaan silloin kun niiden suorittamisesta on erikseen sovittu merkitsemällä rasti erillistehtävän "E"-symbolin vieressä olevaan ruutuun.

HANKKEEN TEHTÄVÄKOKONAISUUDET

Tarveselvityksessä perustellaan tilahankinnan tarpeellisuus tai olemassa olevan tilan muutostarve, kuvataan alustavasti tarvittavat tilat ja niille asetettavat vaatimukset, tutkitaan vaihtoehtoiset käyttömahdollisuudet sekä arvioidaan eri ratkaisujen edullisuus.

> Hankepäättös

Hankesuunnittelussa asetetaan rakennushankkeelle täsmälliset laajuutta, toimivuutta, laatua, kustannuksia, ajoitusta ja ylläpitoa koskevat tavoitteet. Hankesuunnittelun tuloksena syntyy hankesuunnitelma, joka muodostuu projektiohjelmasta ja hankeohjelmasta. Valmisteluun kuuluu tarvittavien selvitysten teettäminen ja toteutusmuodon alustava määrittäminen.

> Investointipäättös

Suunnittelun valmistelussa organisoidaan suunnittelu, pidetään mahdolliset suunnittelukilpailut, käydään tarvittavat neuvottelut, valitaan suunnittelijat ja tehdään suunnittelusopimukset.

> Suunnittelupäättös (Suunnittelun käynnistäminen)

Ehdotussuunnittelussa laaditaan vaihtoehtoiset suunnitteluratkaisut asetettujen tavoitteiden täyttämiseksi.

> Valittu ehdotussuunnitelma

Yleissuunnittelussa ehdotussuunnitelma kehitetään toteutuskelpoiseksi yleissuunnitelmaksi. Yleissuunnitelma kohdistuu sekä rakennuksen kiinteään perusosaan että muuntuvien tila-alueiden suunnitteluun. Yleissuunnitelma voi sisältää erilaisia vaihtoehtoja tilaratkaisuiksi.

> Hyväksytty yleissuunnitelma ja pääpiirustukset

Tehtäväluettelossa käytettyjen merkkien selitykset:

RR = rakennushankkeeseen ryhtyvän lakisääteiset velvoittamiset

K = korjaushankkeeseen sisältyvä tehtävä

T = tilaajalle kuuluva tehtävä/päättös

E = erikseen tilattava tehtävä

TEHTÄVÄLUETTELO SISÄLTÖ

Tehtäväluettelo sisältää rakennushankkeen johtamistehtävät ja rakennuttamistehtävät tarveselvityksestä takuuaian tehtäviin. Tehtäväluettelossa on esitetty myös keskeisiä rakennushankkeeseen ryhtyvän lainsäädännöstä johtuvia velvollisuuksia. Tehtävät on luettelossa ryhmitelty toiminnallisiksi tehtäväkokonaisuuksiksi tavanomaista talonrakennushanketta ajatellen. Tehtävät voivat olla ajallisesti päällekkäisiä ja ajoittua hankkeen eri vaiheisiin. Konsulttipalvelujen hankinnassa tehtäviä voidaan tarvittaessa täydentää muissa tehtäväluetteloissa määritetyillä tehtävillä.

Rakennuslupatehtävissä selvitetään hankkeen edellyttämät lupamenettelyt, varmistetaan suunnittelijoiden kelpoisuus ja pääpiirustusten hyväksyttävyyden sekä laaditaan lupahakemus tarvittavine asiakirjoina.

> Rakennuslupa

Toteutussuunnittelussa yleissuunnitelma kehitetään rakentamisen ja hankinnan edellyttämiksi mitoitetuiksi suunnitelmiksi ja tuotemäärittelyiksi. Toteutussuunnitteluun sisältyy tuote- ja järjestelmäsuunnittelu.

> Hyväksytyt toteutussuunnitelmat

Rakentamisen valmistelussa organisoidaan rakentaminen, kilpailutetaan rakentamistehtävät, käydään sopimusneuvottelut ja tehdään urakka- ja hankintasopimukset.

> Rakentamispäättös

Rakentamisessa varmistetaan sopimuksen mukainen toteutus, tavoitteet täyttävä lopputulos sekä tarvittavat käyttö- ja ylläpitovalmiudet. Rakennuksen valmistuminen todetaan vastaanotossa.

> Vastaanottopäättös

Käyttöönnotossa varmistetaan järjestelmien toiminta ja annetaan käytön opastus.

> Rakennuksen käyttöön ottaminen

Takuuaikana seurataan rakennuksen toimivuutta, tehdään takuuaian säädöt, pidetään tarvittavat tarkastukset ja korjataan mahdolliset puutteet.

HANKKEEN JOHTAJAN JA TILAAJAN TYÖNJAKO

Hanketta johdetaan joko tilaajan omin resurssein tai ulkopuolisia palveluita käyttäen. Tilaajalle kuuluu kuitenkin vähintään tehtäväluettelossa mainittujen päätösten ja muiden tilaajalle merkittyjen tehtävien (T) tekeminen. Hankkeen johtaja johtaa hänelle määritellyin valtuuksin rakennushanketta. Hän edustaa tilaajaa suunnittelijoihin, urakoitsijoihin, muihin rakentamisen osapuoliin ja käyttäjiin nähden.

HANKKEEN TEHTÄVÄKOKONAISUUDET

Tarveselvityksessä perustellaan tilahankinnan tarpeellisuus tai olemassa olevan tilan muutostarve, kuvataan alustavasti tarvittavat tilat ja niille asetettavat vaatimukset, tutkitaan vaihtoehtoiset käyttömahdollisuudet sekä arvioidaan eri ratkaisujen edullisuus.

RAKENNUSHANKKEESEEN RYHTYVÄN KESKEISIÄ LAKISÄÄTEISIÄ VELVOLLISUUKSIA

Rakentamisen yleinen ohjaus perustuu lakiin, asetukseen, viranomaismääräyksiin ja -päätöksiin. Laissa ja asetuksessa ovat rakentamista koskevat vaatimukset, joiden tarkoitus on varmistaa rakentamiselta edellytetty vähimmäistaso. Näitä koskevat tarkemmat määräykset ovat Suomen rakentamismääräyskokoelmassa. Keskeisimmät muut kuin maankäyttö- ja rakennuslaista johtuvat rakennuksen suunnittelussa ja rakentamisessa noudatettavat säännökset liittyvät pelastustoimeen, sähköturvallisuuteen, terveydensuojeluun, työturvallisuuteen, väestönsuojien rakentamiseen ja ympäristönsuojeluun. Alla olevassa listassa on keskeisiä otteita viranomaisäädöksistä, jotka koskevat rakennushankkeeseen ryhtyvää:

- 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 ammatitaito. (MRL § 119)
- Rakentamisen suunnittelussa on oltava suunnittelun kokonaisuudesta ja laadusta vastaava pääsuunnittelija. (MRL § 120a) Rakentamisen suunnittelussa on oltava rakennussuunnittelimesta vastaava rakennussuunnittelija. (MRL § 120b)
- Jos rakentamisesta taikka muusta tämän lain mukaan luvanvaraisesta tai viranomaishyväksyntää vaativasta toimenpiteestä on laadittava ympäristövaikutusten arviointimenetelystä annetun lain (468/1994) mukainen arviointiselostus, se tulee liittää tässä laissa säädettyyn lupahakemukseen tai ilmoitukseen. (MRL § 132)
- Valtion ja kuntien viranomaisten sekä muiden laissa tarkoitettujen hankintayksiköiden on kilpailutettava hankintansa ja käyttöoikeussopimuksensa siten kuin hankintalaissa ja erityisalojen hankintalaissa säädetään.
- Ennen kuin tilaaja tekee sopimuksen vuokratun työntekijän käytöstä tai alihankintasopimukseen perustuvasta työstä, tilaajan on pyydettävä sopimuspuolelta ja tämän on annettava tilaajalle 5 § mukaiset selvitykset. (Laki tilaajan selvitysvelvollisuudesta ja vastuusta ulkopuolista työvoimaa käytettäessä 1233/2006)

- Rakennushankkeessa on rakennuttajan, suunnittelijan, työnantajan ja itsenäisen työsuorittajan yhdessä ja kunkin osaltaan huolehdittava siitä, ettei työstä aiheudu vaaraa työmaalla työskenteleville eikä muille työn vaikutuspiirissä oleville henkilöille. (VNa 205/2009 § 3)
- Rakennuttajan on nimettävä jokaiseen rakennushankkeeseen hankkeen vaativuutta vastaava pätevä turvallisuuskoordinaattori. Turvallisuuskoordinaattorin on huolehdittava 5–9 §:ssä tarkoitetuista turvallisuutta ja terveellisyyttä koskevista toimenpiteistä. Rakennuttajan on huolehdittava siitä, että turvallisuuskoordinaattorilla on riittävä pätevyys, asianmukaiset toimivaltuudet ja muut edellytykset huolehtia kyseessä olevasta rakennushankkeesta. Rakennuttajan on varmistettava, että turvallisuuskoordinaattori huolehtii tälle kuuluvista tehtävistä. (VNa 205/2009 § 5)
- Rakennuttajan on huolehdittava, että rakennushanketta suunniteltaessa ja valmisteltaessa arkkitehtonisessa, rakennusteknisessä ja teknisten järjestelmien suunnittelussa sekä rakennushankkeen toteuttamisen järjestelyihin liittyvässä suunnittelussa otetaan huomioon rakennustyön toteuttaminen siten, että työ voidaan tehdä turvallisesti ja aiheuttamatta haittaa työntekijöiden terveydelle. Rakennuttajan on huolehdittava, että vaarojen ja haittojen ennaltaehkäisy otetaan huomioon suunniteltaessa töiden ja työvaiheiden ajoitusta, kestoa ja niiden yhteensovittamista. Rakennuttajan on sovittava yhteen 1 ja 2 momentissa tarkoitettujen suunnitelmien täytäntöönpano. (VNa 205/2009 § 7)
- Rakennuttajan on suunnittelutoimeksiannossa edellytettävä suunnittelijoilta työturvallisuuden huomioonottamista rakentamisessa ja siinä on annettava sellaiset tiedot, joita suunnittelija tarvitsee työturvallisuuslain 57 §:n mukaisen vastuunsa toteuttamisessa. (VNa 205/2009 § 7)
- Rakennuttajan on laadittava ennen rakennushankkeen päättymistä rakennuskohteen ylläpitoa, huoltoa, kunnossapitoa ja korjaamista koskevat kirjalliset käyttö- ja huolto-ohjeet, jotka sisältävät riittävät työturvallisuus- ja terveystiedot. (VNa 205/2009 § 7)
- Rakennuttajan on laadittava rakentamisen suunnittelua ja valmistelua varten turvallisuusasiakirja. (VNa 205/2009 § 8)
- Rakennuttajan on laadittava rakennustyön toteutusta varten kirjalliset turvallisuusäädännöt. (VNa 205/2009 § 8)
- Rakennuttajan on laadittava työmaata koskevat kirjalliset menettelyohjeet, jotka sisältävät töiden ajoituksen, erityisiä työmenetelmiä koskevat vaatimukset, aliorakoinnin järjestämisen menettelyt ja työhygieenisii mittauksia työnantajien osalta koskevat menettelyt. (VNa 205/2009 § 8)
- Rakennuttajan on huolehdittava tässä pykälässä tarkoitettujen asiakirjojen täytäntöönpanon seurannasta. (VNa 205/2009 § 8)
- Rakennuttajan on pidettävä 7 ja 8 §:ssä tarkoitettujen asiakirjojen tiedot ajan tasalla. (VNa 205/2009 § 9)
- Rakennuttajan on huolehdittava, että 7 ja 8 §:ssä tarkoitettujen kirjallisten asiakirjojen tiedot ja niiden muutokset välitetään suunnittelijoille ja päätoteuttajalle sekä että tiedot, suunnitelmat ja niistä johtuvat turvallisuustoimenpiteet käsitellään yhteistyössä näiden kanssa ennen rakennustyön alkua ja tarvittaessa rakennustyön aikana. (VNa 205/2009 § 9)
- Rakennuttajan on varmistettava, että päätoteuttaja on tehnyt 10 ja 11 §:ssä tarkoitettut suunnitelmat. (§10 Rakennustöiden turvallisuus suunnittelu, §11 Rakennustyömaan käytön suunnittelu), (VNa 205/2009 § 9)

- Ennen töiden aloittamista on selvitettävä turvallisuuden ja terveyden suojelemiseksi maaperän biologiset ja kemialliset vaara- ja haittatekijät sekä niiden merkitys työntekijöiden ja työn vaikutuspiirissä olevien henkilöiden turvallisuudelle. (VNa 205/2009 § 33)
- Rakennuksen rakentamiseen on oltava rakennuslupa. (MRL § 125)
- Haettaessa maankäyttö- ja rakennuslain 125 §:n mukaista rakennuslupaa uudisrakentamista varten energiatodistuksella osoitetaan rakennuksen arvioitu energiatehokkuus. (50/2013 § 5)
- Rakennuttajan on nimettävä yhteiselle rakennustyömaalle päätoteuttaja. Kun rakennustyömaalle ei ole nimetty päätoteuttajaa, vastaa rakennuttaja myös päätoteuttajalle kuuluvista velvollisuuksista. (VNa 205/2009 § 6)
- Lupaa tai muuta viranomaishyväksyntää edellyttävässä rakennustyössä tulee olla työn suorituksesta ja sen laadusta vastaava työnjohtaja, jonka on täytettävä vaatavuusluokan mukainen kelpoisuus. Vastaava työnjohtaja 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. Rakennushankkeeseen ryhtyvän on haettava vastaavan työnjohtajan hyväksymistä rakennusvalvonnalta ennen rakennustyön aloittamista. (MRL § 122, 122 a-f)
- Rakennuttajan tai muun, joka ohjaa tai valvoo rakennushanketta, johon voi sisältyä asbestipurkutyötä, on huolehdittava asbestikartoituksen tekemisestä. Asbestikartoitus on dokumentoitava ja se on luovutettava asbestipurkutyöhön ryhtyvän työnantajan tai itsenäisen työnsuorittajan käyttöön. (VNa 798/2015 § 7). Purkutyön tehneen työnantajan ja työn tilanneen rakennuttajan on tehtävä tilan käyttöönottamisesta yhteinen asiakirja, jossa todetaan tilan puhtaus ja jatkokäytön turvallisuuteen liittyvät havainnot. (VNa 798/2015 § 15)
- 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. (MRL § 121)
- Rakentamisen asianmukaisen toteuttamisen varmistamiseksi ja tarkastusten todentamiseksi rakennustyömaalla pidetään rakennustyön tarkastusasiakirjaa. (MRL § 150f)
- Rakennus on suunniteltava ja rakennettava ja rakennuksen muutos- ja korjaustyöt tehtävä sekä rakennuksen käyttötarkoituksen muutos toteutettava siten, että rakennus täyttää siihen yleisesti ennakoitavissa olevat vaatimukset rakennuksen käyttötarkoituksen huomioon ottaen. (MRL § 117)
- Rakennushankkeeseen ryhtyvän velvollisuus huolehtia rakennustuotteiden kelpoisuudesta (Rakennustuoteasetus, 954/2012, 555/2013)
- Yhteistä rakennustyömaata johtavan tai valvovan rakennuttajan on huolehdittava siitä, että jokaisella siellä työskentelevällä on työmaalla liikkueensa näkyvillä henkilön yksilöivä kuvallinen tunnistus. Tunnistuksesta on käytävä ilmi, onko työmaalla työskentelevä työsuhteessa oleva työntekijä vai itsenäinen työnsuorittaja. Tunnistuksesta tulee olla näkyvissä henkilökohtainen veronumero ja työntekijän tunnistuksessa työnantajan nimi. (Työturvallisuuslaki 738/2002 § 52 a §)
- Jos työmaalla ei ole pääurakoitsijaa tai muuta päätoteuttajaa, rakennuttajan on pidettävä työturvallisuuden varmistamiseksi ja laissa säädettyjen velvoitteiden valvontaa varten ajantasaista luetteloa yhteisellä rakennustyömaalla työskentelevistä työntekijöistä ja itsenäisistä työnsuorittajista. Työnantajan on annettava työntekijöistään pääurakoitsijalle tai muulle päätoteuttajalle tarpeelliset tiedot tarkoitettun luettelon pitämistä varten. (Työturvallisuuslaki 738/2002 § 52 b)
- Rakennustyön tilaajalla on velvollisuus ilmoittaa Verohallinnolle kuukausittain tiedot ostamistaan urakoista ja vuokratyövoiman käytöstä. Tiedonantovelvollisuus syntyy, kun sopimuksen arvo ilman arvonalisäveroa ylittää laissa määrätyn raja-arvon. Lisäksi tilaajan on toimitettava tiedot toimeksiannon lajista, kestosta ja työmaan sijainnista sekä tilaajan näille yrityksille maksamista vastikkeista. Tiedonantovelvollisuus määräytyy sopimuskohtaisesti, ei työmaakohtaisesti. (Arvonlisäverolaki 1501/1993 31 §, laki verotusmenettelystä 1558/1995 15 c §)

HANKKEEN KÄYNNISTÄMINEN JA TOTEUTTAMINEN

Rakennushankkeeseen ryhtyvällä on seuraavia hankkeen käynnistämiseen ja toteuttamiseen liittyviä tehtäviä ja päätöksiä:

Hankkeen johtamisen ja rakennuttamisen organisointi

Rakennushankkeeseen ryhtyvä vastaa rakennuttamisen organisoinnista ja määrittää investointitehtäville toimeenpanevan vastuuelimen. Rakennuttamistyö voidaan tehdä rakennushankkeeseen ryhtyvän omilla rakennuttajaresursseilla tai teettää kokonaan tai osin käyttäen ulkopuolisia rakennuttajapalveluita. Maankäyttö- ja rakennuslaki velvoittaa, että rakennushankkeeseen ryhtyvällä on hankkeen vaativuus huomioon ottaen riittävät edellytykset hankkeen toteuttamiseen sekä käytettävissään pätevä henkilöstö.

• Rakennuttamisorganisaatio

- hankkeen rakennuttamisorganisaation suunnitteleminen ja nimeäminen
- rakennuttajan turvallisuuskoordinaattorin nimeäminen
- organisaation tehtävien, vastuiden ja valtuuksien (hankkeen johtaminen, rakennuttaminen, työmaavalvonta) määrittelevä
- päätöksentekomenettelyn määrittelevä ja kuvaaminen
- rakennuttamisen laadunvarmistuksen määrittelevä
- rakennushankkeeseen ryhtyvän ja mahdollisen rakennuttajakonsultin välisen tehtävä- ja vastuunjaon määrittelevä
- käyttäjän ja ylläpitäjän osallistumisen, vastuiden ja valtuuksien määrittelevä
- tarvittaessa rakennuttamistehtävien kuvaaminen rakennuttamisohjelmassa.

• Rakennuttamisen sopimus

- sopimusmuodon ja sopimusehtojen määrittely
- osapuolten tehtävien, vastuiden ja valtuuksien yksilöiminen sopimukseen
- rakennuttamistoimeksiannon selkeyden ja ristiriidattomuuden varmistaminen
- sopimuksen laatiminen rakennuttamistehtävästä.

Toimeksiantaja päättää rakennuttamistehtävästä.

Hankkeen toteutuksen suunnittelu ja ohjaus

Tavoitteena on johtaa, ohjata ja seurata projektia niin, että investointi toteutuu laadultaan virheettömästi, taloudellisesti ja oikea-aikaisesti:

- hankkeen toteutusmuodon valinta
- toteutusmuotoon mahdollisesti liittyvien erityisten ehtojen määrittäminen (mm. Allianssitoteutusmuodot)
- hankeorganisaation, johtamisjärjestelmän ja päätöksentekomallin määrittäminen
- keskeisten toimijoiden aikaisen integroinnin määrittely
- hankkeen eri vaiheisiin soveltuvien projektinhallinnan toimintatapojen määrittäminen
- käytettävien menetelmien määrittäminen (esim. last planner, tietomallinnus, target value design)
- kokouskäytäntöjen ja työskentelytapojen (esim. virtuaalinen/läsnäoleva, työpajat) määrittäminen
- hankkeen läpivientiaikataulun suunnittelemine
- hankkeen raportoinnin suunnittelemine
- hankkeen johtamisen välineiden kokoaminen tarvittaessa yhtenäiseksi projektisuunnitelmaksi ja suunnitelman päivittämisestä huolehtiminen
- hankkeen toteutumisen seuraaminen, hanketilanteen raportointi ja tarvittavien ohjaustoimenpiteiden tekeminen
- varmistaa, että turvallisuuskoordinaattori huolehtii tälle kuuluvista tehtävistä
- päätöksistä tiedottamisen suunnittelemine ja päätösten dokumentoinnista huolehtiminen
- tarvittavien päätösten tekeminen oikea-aikaisesti.

Hankkeen päättäminen

- taloudelliset loppuselvitykset hankeosapuolien kanssa
- projektitietojen ja loppudokumenttien kokoaminen
- palautteen kokoaminen ja antaminen projektin kokemuksista
- projektiorganisaation purkaminen.

SISÄLLYSLUETTELO

	sivu
Rakennushankkeeseen ryhtyvän keskeisiä lakisääteisiä velvollisuuksia	2
Hankkeen käynnistäminen ja toteuttaminen	3
A Tarveselvitys	5
B Hankesuunnittelu	6
C Suunnittelun valmistelu	10
D Ehdotussuunnittelun ohjaus	15
E Yleissuunnittelun ohjaus	16
F Rakennuslupatehtävät	17
G Toteutuslupasuunnittelun ohjaus	19
H Rakentamisen valmistelu	21
I Rakentaminen	24
J Käyttöönotto	30
K Takuu aika	31
Kirjallisuutta	32

Tehtäväluetteloissa käytettyjen merkkien selitykset:

RR = rakennushankkeeseen ryhtyvän lakisääteiset velvollisuudet

K = korjaushankkeeseen sisältyvä tehtävä

T = tilaajalle kuuluva tehtävä/päätös

E = erikseen tilattava tehtävä

Muistio voidaan tarvittaessa korvata kokouspöytäkirjamerkinä tai muulla kirjauksella.

A TARVESELVITYS

Tarveselvityksessä perustellaan tilahankinnan tarpeellisuus tai olemassa olevan tilan muutostarve, kuvataan alustavasti tarvittavat tilat ja niille asetettavat vaatimukset, tutkitaan vaihtoehtoiset käyttömahdollisuudet sekä arvioidaan eri ratkaisujen edullisuus.

Valtion ja kuntien viranomaisten sekä muiden laissa tarkoitettujen hankintayksiköiden on kilpailutettava hankintansa ja käyttöoikeussopimuksensa siten, että julkisten varojen käyttö tehostuu sekä laadukkaiden, innovatiivisten ja kestävien hankintojen tekeminen edistyy sekä tarjoajien tasapuolinen kohtelu toteutuu. Hankintayksikön on julkaistava lain edellyttämät ilmoitukset ja muut hankinta-asiakirjat, noudatettava hankintamenettelysäännöksiä sekä valittava ehdokkaat, tarjoajat ja tarjous siten kuin laissa määrätään. Hankintayksikön on tehtävä hankintaa koskevat perustellut päätökset sekä annettava ne kirjallisesti tiedoksi muutoksenhakuohjeineen niille, joita asia koskee.

Tilantarve selvitetään karkeasti tilaryhmittäin ottaen huomioon kehityssennusteista arvioitu kohtuullinen laajennusvara. Eri käyttö- ja toimintaratkaisut asettavat tiloille erilaiset vaatimukset, joiden tyydyttämiseksi voi olla useita erilaisia ratkaisuja, joista rakentamismuutosto johtaa hankeprosessiin. Usein tarveselvitys ja hankesuunnitelma voidaan tehdä yhdessä.

Tilahankinnan tarveselvityksen laatii omistajan tai käyttäjän toimeksiannosta rakennuttaja käyttäen tarvittaessa apunaan suunnittelijoita tai muita asiantuntijoita.

Vaiheen tuloksena syntyy hyväksytty tarveselvitys ja hankepäätös.

Tunnus	Valinta	Tehtävät	Tulos
A 1		Edellytysten toteaminen	
A 2		Valmistelu	
	T	Suoritetaan tarvittavat taustaselvitykset kuten omistajan kiinteistöstrategian ja/tai käyttäjän toimintastrategian määrittely kestävän kehityksen tavoitteet huomioiden	
RR		Hankitaan ja nimetään pätevä henkilöstö hankkeen vaativuus huomioiden	
		Määritellään ja hankitaan tarvittavat resurssit ja asiantuntijat ml. kestävän kehityksen, energia- ja sisäilma-asiantuntijat, tarvittaessa sovelletaan tehtäväluettelon kohdan C tehtäviä	
	☐ E	Osallistutaan tilaajan ohjaus- ja johtoryhmiin ja erillispalaveriin	
A 3		Käynnistäminen	
	T	Määritellään tarveselvitykselle tavoitteet, tehtävät ja aikataulu	Muistio
A 4		Suoritus	
A 4.1		Käyttäjän tilantarve	
		Käynnistetään toiminnan ja tilatarpeiden kuvaus (kuvaus toiminnasta sekä tarvittavista tiloista ja rakenteista vaatimuksineen)	Toiminnan ja tilatarpeen kuvaus
	☐ E	Laaditaan toiminnan ja tilatarpeiden kuvaus	Toiminnan ja tilatarpeen kuvaus
	☐ E	Tilataan työ-, oppimis- tmv. ympäristön kehitystyö, jonka tavoitteena on edelleen kehittää toiminnan tilatarvetta huomioiden kestävän kehityksen tavoitteet	Toiminnan yksityiskohtaisempi kuvaus ja tilatarpeen optimoitu kuvaus
	☐ E	Osallistutaan työ-, oppimis- tmv. ympäristön kehitystyöhön	
	T	Hyväksytään toiminnan ja tilatarpeen kuvaus	Päätös
A 4.2		Omistajan liiketoiminnan tarve	
	T	Asetetaan strategiset tavoitteet	Muistio
	T	Asetetaan kannattavuustavoitteet	Tuottotavoite
	T/K	Teetetään olemassa olevien kiinteistöjen kuntoarviot	Tilaus
A 4.3		Tilahankinnan tavoitteet ja vaihtoehdot	
	T	Asetetaan eri toimintavaihtoehdoille laatu-, laajuus-, kustannus- ja aikataavoitteet	Muistio
	T	Asetetaan tavoitteet hankkeen lopputuloksena syntyvälle kiinteistölle (kestävän kehityksen, ympäristösertifiointi-, elinkaari-, ympäristö-, laatu- ja muunneltavuus-, arkkitehtuuri-, ym. tavoitteet)	Muistio
	T	Hyväksytään tarkasteltavat tilanhankintavaihtoehdot (osto, vuokraus, vaihto, korjaus- tai uudisrakentaminen)	Päätös
		Selvitetään vaihtoehtoiset rakennuspaikat, niiden kaavallinen ja toiminnallinen kelpoisuus, juridinen ja tekninen rakennettavuus	Muistio
	☐ E	Laaditaan alustavat investointi- ja kassavirtalaskelmat	Laskelmat
	☐ E	Laaditaan alustavat ylläpitokustannuslaskelmat ja tuottoanalyysit	Laskelmat
	T	Valitaan tilanhankintavaihtoehto	Päätös

A 4.4		Hankepäättöksen valmisteleminen	
□	E	Tehdään herkkyys- ja suhdanneanalyysi	Analyyysi/laskelmat
		Tehdään riskitarkastelu	Riskitarkastelu
		Arvioidaan ympäristövaikutusanalyysien tarve	Muistio
		Teetetään käyttöhistoriaselvitys	Käyttöhistoriaselvitys
		Selvitetään hankkeen lupaedellytykset	Muistio
		Kootaan laaditut selvitykset tarveselvitykseksi	Tarveselvitys
		Hyväksytetään tarveselvitys Tilajalla	Päätösesitys
T		Hyväksytään tarveselvitys	Hyväksytty tarveselvitys
		Laaditaan hankepäätösesitys	Päätösesitys
A 5		Suorituksen sopimuksenmukaisuuden toteaminen	
		Todetaan tarveselvitysvaiheen sopimuksenmukaisuus	Muistio
Tulos		Hyväksytty tarveselvitys ja hankepäätös	

B HANKESUUNNITTELU

Hankesuunnittelussa asetetaan rakennushankkeelle täsmälliset laajuutta, toimivuutta, laatua, kustannuksia, ajoitusta ja ylläpitoa koskevat tavoitteet. Siinä määritellään rakennuspaikka ja hankkeen toteutustapa. Hankesuunnittelussa laaditaan toimeksiantajan investointipäätökseen tarvitsemat rakennushanketta koskevat tiedot ja rakennussuunnittelun tavoitemäärittely.

Hankesuunnittelun tuloksena syntyy hankesuunnitelma, joka muodostuu projektiohjelmasta ja hankeohjelmasta. Projektiohjelmassa esitetään hankkeen läpiviennille asetetut tavoitteet ja hankeohjelmassa hankkeen suunnittelulle asetetut tavoitteet. Hankesuunnittelun yhteydessä mahdollisesti tehdyt ehdotussuunnitelmat eivät kuulu hankesuunnitelmaan.

Hankesuunnitteluvaiheeseen liittyvät oleellimmat rakennushankkeeseen ryhtyvän lakisääteiset velvollisuudet:

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 työnohtajat ja että muillakin rakennushankkeessa toimivilla on heidän tehtäviensä vaativuus huomioon otettuna riittävä asiantuntemus ja ammattitaito. (MRL § 119)

Rakennuttajan tai muun, joka ohjaa tai valvoo rakennushanketta, johon voi sisältyä asbestipurkutyötä, on huolehdittava asbestikartoituksen tekemisestä. Asbestikartoitus on dokumentoitava ja se on luovutettava asbestipurkutyöhön ryhtyvän työnantajan tai itsenäisen työsuorittajan käyttöön. (VNa 798/2015 § 7)

Purkutöiden tehneen työnantajan ja työn tilanneen rakennuttajan on tehtävä tilan käyttöönottamisesta yhteinen asiakirja, jossa todetaan tilan puhtaus ja jatkokäytön turvallisuuteen liittyvät havainnot. (VNa 798/2015 § 15)

Rakennuksen rakentamiseen on oltava rakennuslupa. Rakennuslupa tarvitaan myös sellaiseen korjaus- ja muutostyöhön, joka on verrattavissa rakennuksen rakentamiseen, sekä rakennuksen laajentamiseen tai sen kerrosalaan laskettavan tilan lisäämiseen. (MRL § 125)

Rakennuslupahakemukseen tulee liittää selvitys rakennuspaikan perustamis- ja pohjaolosuhteista ja tarvittaessa terveellisyydestä ja korkeusasemasta sekä näiden edellyttämästä perustamistavasta ja tarvittavista muista toimenpiteistä. (MRL § 49)

Jos rakentamisesta taikka muusta tämän lain mukaan luvanvaraisesta tai viranomaishyväksyntää vaativasta toimenpiteestä on laadittava ympäristövaikutusten arviointimenettelystä annetun lain (468/1994) mukainen arviointiselostus, se tulee liittää tässä laissa säädettyyn lupahakemukseen tai ilmoitukseen. (MRL § 132)

Valtion ja kuntien viranomaisten sekä muiden laissa tarkoitettujen hankintayksiköiden on kilpailutettava hankintansa ja käyttöoikeussopimuksensa siten, että julkisten varojen käyttö tehostuu sekä laadukkaiden, innovatiivisten ja kestävien hankintojen tekeminen edistyy sekä tarjoajien tasapuolinen kohtelu toteutuu. Hankintayksikön on julkaistava lain edellyttämät ilmoitukset ja muut hankinta-asiakirjat, noudatettava hankintamenettelysäännöksiä sekä valittava ehdokkaat, tarjoajat ja tarjous siten kuin laissa määrätään. Hankintayksikön on tehtävä hankintaa koskevat perustellut päätökset sekä annettava ne kirjallisesti tiedoksi muutoksenhakuohjeineen niille, joita asia koskee.

Hankesuunnittelu on luonteeltaan tarkentuva prosessi, jossa haetaan tasapainoa tavoitteiden ja lähtötietojen välille. Tuottovaatimus on usein keskeinen kriteeri.

Hankesuunnittelun suorittaa toimeksiantaja käyttäen apunaan rakennuttajakonsulttien ja suunnittelijoiden asiantuntemusta. Toimeksiantaja hyväksyy hankesuunnittelun tuloksena syntyvän projektin ja hankeohjelman sekä hankkii rahoituksen.

Vaiheen tuloksena syntyy hyväksytty hankesuunnitelma ja investointipäätös.

RR = rakennushankkeeseen ryhtyvän lakisääteiset velvollisuudet

Tunnus	Valinta	Tehtävät	Tulos
B 1		Edellytysten toteaminen Tarveselvitys laadittu ja hyväksytty Hankepäätös tehty Rakennuttaja- ja projektiorganisaatio muodostettu	
B 2		Valmistelu	
RR		Hankitaan ja nimetään pätevä henkilöstö hankkeen vaativuus huomioiden Määritellään ja hankitaan tarvittavat resurssit ja asiantuntijat ml. kosteudenhallinta- ja puhtaudenhallintatehtävät sekä palotekniikka-, estettämyys-, äänitekniikka-, kestävän kehityksen-, energia- ja sisäilma-asiantuntijat, tarvittaessa sovelletaan tehtäväluettelon kohdan C tehtäviä	
	☐ E	Osallistutaan tilaajan ohjaus- ja johtoryhmiin ja erillispalaveriin	
B 3		Käynnistäminen	
	T	Määritellään hankesuunnittelulle tavoitteet, tehtävät ja aikataulu	Muistio
B 4		Suoritus	
B 4.1		Rakentamismahdollisuuksien selvitys	
	K	Määritellään korjaustoimenpiteet, korjausasteet ja selvitetään suojelumääräykset	Muistio
		Selvitetään vaihtoehtojen rakentamiskohtien juridinen rakennettavuus (omistus ja hallinta, kaava, rasitteet)	Muistio
		Arvioidaan/selvitetään vaihtoehtojen rakentamiskohtien tekniset rakentamismahdollisuudet (perustamisolosuhteet, käyttöhistoria, kunnallistekniikka, liikenneyhteydet)	Muistio
RR		Kartoitetaan rakennushankkeeseen mahdollisesti liittyvät vaarat ja haitat	
		Teetetään tarvittaessa selvitys maaperän saastuneisuudesta	Maaperän pilaantuneisuusselvitys
	K	Teetetään selvitys terveydelle haitallisista aineista ml. asbestikartoitus	Haitta-ainekartoitus, asbestikartoitus ja kunto-selvitys
	T	Valitaan rakennuspaikka	Päätös
		Teetetään geotekninen selvitys/pohjatutkimus	Geotekninen selvitys
		Teetetään kunnallistekninen selvitys	Kunnallistekninen selvitys
		Teetetään alustava tontinkäyttöselvitys/-suunnitelma	Tontinkäyttöselvitys/-suunnitelma
	K	Laaditaan alustava kosteusriskiarvio	Muistio
	K	Teetetään tarvittavat kuntoarviot ja kuntotutkimukset	Kuntoarvio, kuntotutkimukset
	K	Määritellään korjaustoimenpiteet ja korjausasteet	Muistio
B 4.2		Rakennuspaikan lupamenettelyt Kootaan olemassa olevan rakennuksen ja rakennuspaikan tiedot suunnittelun lähtötiedoiksi Selvitetään rakentamisen ja toiminnan edellyttämät viranomaistoimet (kaavamuutos, poikkeuslupa, purkulupa, tontin mittaus, rekisteröinti, kunnallistekniikka, liikennejärjestelyt, ympäristölupa, ilmoitus teollisesta toiminnasta)	Muistio Muistio
RR		Laaditaan tarvittaessa ympäristövaikutusten arviointi	
	☐ E	Teetetään ympäristövaikutusten arviointi	Ympäristövaikutusten arviointi
RR		Haetaan tarvittaessa ympäristölupa rakentamisen tarkoittamaan toimintaan.	
	☐ E	Laaditaan lupa-asiakirjat ja haetaan ympäristölupa	Lupahakemus
RR		Käynnistetään tarvittavat lupatoimet	
	☐ E	Käynnistetään tarvittavat lupa- ja viranomaistoimet Todetaan tontin rakentamiskelpoisuus	Muistio

B 4.3	Hankkeen suunnittelulle asetettavat tavoitteet		
B 4.3.1	Toiminnan asettamat tavoitteet		
	Tarkistetaan toiminnan kuvaus ja tavoitteet (tilanhankinnan tarveselvityksen tarkistaminen)		
	T	Hyväksytään toiminnan asettamat tavoitteet (ympäristölle, rakennukselle, tiloille ja teknisille järjestelmille)	Päätös
B 4.3.2	Omistajan asettamat tavoitteet		
	T	Asetetaan taloudelliset tavoitteet ja puitteet	Päätös
	T	Hyväksytään kiinteistön tuottotavoitteet	Päätös
	T	Määritellään kestävä kehityksen periaatteet (ml. uusiutuva energia, kierrätys ja uusiokäyttö, käyttöikä, hiilijalanjälki)	Muistio
	T	Määritellään energiatehokkuuden tavoitteet	Muistio
	T	Määritellään rakennuksen ympäristöluokitus (mahdollinen ympäristösertifiointi)	Muistio
	T	Määritellään sisäilmastoa, kosteudenhallintaa ja puhtaudenhallintaa koskevat laatuavoitteet ja periaatteet	Muistio
	T	Asetetaan yrityskuvaan liittyvät tavoitteet	Päätös
	T	Määritellään salassapito- ja tietoturva-vaatimukset	Päätös
	K	Sovitaan rakennushistorialliset tavoitteet ja tiedon keruu	Muistio
	T	Määritellään takuuaajan (jälkivastuuaajan) kesto ja takuuaajan toimintamalli	
B. 4.3.3	Kiinteistönpidon asettamat tavoitteet		
	T	Päätetään tilahallinnon järjestämisestä	Päätös organisaatiosta
	T	Asetetaan ylläpidon tavoitteet	Muistio
	K	Selvitys työturvallisuuteen liittyvistä toiminista	Tutkimus ongelmien laadusta, rakenteiden vaarallisuudesta, muista vaaratekijöistä (sisäilma)
	K	Tilataan asbestin ja muiden haitallisten aineiden kartoitus	Kirjallinen selvitys/raportti
B 4.3.4	Tilaohjelma ja tilojen vaatimukset		
	T	Vahvistetaan tilojen mitoitusperusteet	Päätös
	T	Asetetaan vaatimukset rakennuksen jaettavuudelle ja muuntojoustolle	Muistio
	T	Hyväksytään alustava tilaohjelma	Alustava tilaohjelma
	T	Asetetaan erityisvaatimukset	Muistio
		Määritellään suunnittelualakohtaiset tavoitteet	Muistio
		Tavoitekustannusten laatiminen alustavan tilaohjelman, maaperätietojen, erityisvaatimusten ja suunnittelutavoitteiden perusteella	Alustava tavoitehinta-laskelma
	T	Päätetään hankkeen laajuus	Hyväksytty tilaohjelma
B 4.3.5	Hankeohjelman kokoaminen		
	Kootaan laaditut selvitykset hankeohjelmaksi (rakentamismahdollisuudet, lupatiedot, suunnittelun tavoitteet, tilaohjelma)		
		Hyväksytetään hankeohjelma Tilaajalla	Päätösesitys
	T	Hyväksytään hankeohjelma	Hyväksytty hankeohjelma
B 4.4	Hankkeen läpiviennille asetettavat tavoitteet		
B 4.4.1	Aikataulu ja toteutustapa		
		Määritellään hankkeen toteutustapa (suunnittelun ja rakentamisen organisointi, alustava urakkamuoto)	Muistio
	☐	E/K Selvitetään tarvittavat väliaikaistilat	Vuokrasopimukset
		Kuvataan hankkeen prosessi	Prosessikuvaus
		Laaditaan hankeaikataulu (valmistumistavoitteet, vaiheittain rakentaminen, luvat, päätöksentekopisteet)	Hankeaikataulu
B 4.4.2	Projektin ohjauksen menettelyjen määrittäminen		
	T	Määritellään sopimuksille asetettujen tavoitteiden toteutumisen seuranta	Muistio
	T	Määritellään hankkeelle asetettujen tavoitteiden toteutumisen seuranta	Muistio
		Suunnitellaan riskien hallinta	Riskienhallintasuunnitelma
		Laaditaan riskikartoitus ja -analyysi	Riskianalyysi
		Määritellään hanketiedon hallinnan menettelyt	Muistio

	T	Määritellään tietomallinnuksen tarve ja taso (ml. hyödyntäminen rakentamisen ja ylläpidon aikana)	Muistio
	T/K	Määritetään rakennusmittauksen taso	Muistio
		Suunnitellaan projektin raportointi	Muistio
	☐ E	Suunnitellaan projektin tiedottaminen ja viestintä	Muistio
		Laaditaan hankkeen hallinnan yleiskuvaus	Muistio
B 4.4.3		Hankkeen läpiviennin tavoitteiden ja menettelyjen kokoaminen projektiohjelmaksi	
		Hyväksytetään projektiohjelma Tilaaajalla	Päätösesitys
	T	Hyväksytään projektiohjelma	Hyväksytty projektiohjelma
B 4.5		Investointipäätöksen valmistelu	
	☐ E	Selvitetään mahdolliset tukimuodot	Muistio
		Laaditaan hankkeen budjetti (huomioidaan mm. tavoitehintalaskelmat, riskivarat ja hankkeen sivukulut)	Budjetti
	☐ E	Arvioidaan tuotot (sisäiset ja ulkoiset vuokrat)	Vuokralaskelma
	☐ E	Selvitetään maksut ja verot	Muistio
	☐ E	Laaditaan hankkeen rahoituslaskelma	Rahoitussuunnitelma
	☐ E	Laaditaan investointilaskelmat	Investointilaskelmat
	☐ E	Laaditaan kannattavuusanalyysi	Kannattavuusanalyysi
		Kootaan laaditut selvitykset investointipäätösesitykseksi	Päätösesitys
	T	Tehdään investointipäätös	Investointipäätös
B 4.6		Julkisten hankkeiden erityistehtävät	
	T	Päätetään mahdollisen markkinakartoituksen tekemisestä hankinnan suunnittelun helpottamiseksi	Muistio
	T	Päätetään tarjoajien soveltuvuusvaatimukset	Muistio
	T	Päätetään tarjousten valinta- ja vertailuperusteet	Muistio
	☐ E	Koordinoidaan julkisen hankintayksikön yksilöimät markkinakartoitukset	Tietopyynnöt, ohjelmat, muistiot
RR		Tehdään ja julkaistaan julkisissa hankinnoissa edellytetyt konsulttien valintaa koskevat ilmoitukset	
		Tehdään ja julkaistaan julkisissa hankinnoissa edellytetyt konsulttien valintaa koskevat ilmoitukset huomioiden ko. lainsäädäntöön mukaiset sisältö-, aika- ja muut vaatimukset	Ilmoitukset (esim. HILMA)
RR		Huolehditaan tarjouskilpailuun osallistuneiden tiedoksisaannista	
		Huolehditaan tarjouskilpailuun osallistuneiden tiedoksisaannista	Ilmoitus, valitusosoitus, oikaisuohje
B 5		Suorituksen sopimuksenmukaisuuden toteaminen	
	T	Todetaan hankesuunnittelun sopimuksenmukaisuus	Hyväksytty hanke-suunnitelma
Tulos		Hyväksytty hankesuunnitelma ja investointipäätös	

C SUUNNITTELUN VALMISTELU

Suunnittelun valmistelussa organisoidaan suunnittelu, pidetään mahdolliset suunnittelukilpailut, pyydetään suunnittelutarjoukset, käydään tarvittavat neuvottelut, valitaan suunnittelijat, tehdään suunnittelusopimukset ja käynnistetään suunnittelu.

Suunnittelun valmisteluvaiheeseen liittyvät oleelliset rakennushankkeeseen ryhtyvän lakisäätöiset velvollisuudet:

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. (MRL § 119)

Suunnittelijoiden tulee täyttää kelpoisuusvaatimukset ja suunnittelijat tulee valita suunnittelutehtävien vaativuusluokat huomioiden. (MRL § 120 d ja e)

Ennen kuin tilaaja tekee sopimuksen vuokratun työntekijän käytöstä tai alihankintasopimukseen perustuvasta työstä, tilaajan on pyydettävä sopimuspuolelta ja tämän on annettava tilaajalle 5 § mukaiset selvitykset. (Laki tilaajan selvitysvelvollisuudesta ja vastuusta ulkopuolista työvoimaa käytettäessä 1233/2006)

Rakennuttajan on nimettävä jokaiseen rakennushankkeeseen hankkeen vaativuutta vastaava pätevä turvallisuuskoordinaattori. Rakennuttajan on huolehdittava siitä, että turvallisuuskoordinaattorilla on riittävä pätevyys, asianmukaiset toimivaltuudet ja muut edellytykset huolehtia kyseessä olevasta rakennushankkeesta. Turvallisuuskoordinaattorin on huolehdittava 5–9 §:ssä tarkoitetuista turvallisuutta ja terveellisyttä koskevista toimenpiteistä. (VNa 205/2009 § 5)

Rakennuttajan on laadittava rakentamisen suunnittelua ja valmistelua varten turvallisuusasiakirja. Rakennuttajan on suunnittelutoimeksiannossaan edellytettävä suunnittelijoilta työturvallisuuden huomioonottamista rakentamisessa ja siinä on annettava sellaiset tiedot, joita suunnittelija tarvitsee työturvallisuuslain 57 §:n mukaisen vastuunsa toteuttamisessa. (VNa 205/2009 § 7, 8)

Rakennushankkeeseen ryhtyvän on huolehdittava, että

- rakennuksen tulee soveltua rakennettuun ympäristöön ja maisemaan sekä täyttää kauneuden ja sopusuhtaisuuden vaatimukset (MRL § 117)
- rakennus suunnitellaan ja rakennetaan niin, että sen rakenteet ovat luja ja vakaita, soveltuvat rakennuspaikan olosuhteisiin ja kestävät rakennuksen suunnitellun käyttöänsä. (MRL § 117 a)
- rakennus suunnitellaan ja rakennetaan sen käyttötarkoituksen edellyttämällä tavalla paloturvalliseksi. (MRL § 117 b)
- rakennus käyttötarkoituksensa ja ympäristöstä aiheutuvien olosuhteittensa edellyttämällä tavalla suunnitellaan ja rakennetaan niin, että se on terveellinen ja turvallinen rakennuksen sisäilma, kosteus-, lämpö- ja valaistusolosuhteet sekä vesihuolto huomioon ottaen. (MRL § 117 c)
- rakennus sen käyttötarkoituksen edellyttämällä tavalla suunnitellaan ja rakennetaan niin, että sen käyttö ja huolto on turvallista. (MRL § 117 d)
- rakennus ja sen piha- ja oleskelualueet suunnitellaan ja rakennetaan niiden käyttötarkoituksen, käyttäjämäärän ja kerrosluvun edellyttämällä tavalla niin, että esteettömyys ja käytettävyys otetaan huomioon erityisesti lasten, vanhusten ja vammaisten henkilöiden kannalta. (MRL § 117 e)
- rakennus ja sen oleskelu- ja piha-alueet niiden käyttötarkoituksen edellyttämällä tavalla suunnitellaan ja rakennetaan niin, että rakennuksen sekä rakennuspaikan piha- ja oleskelualueiden meluolot ja ääniolosuhteet eivät vaaranna terveyttä, lepoa tai työntekeä. (MRL § 117 f)
- rakennus sen käyttötarkoituksen edellyttämällä tavalla suunnitellaan ja rakennetaan energiatehokkaaksi niin, että energiaa ja luonnonvaroja kuluu säästeliäästi. (MRL § 117 g)
- lämmitysjärjestelmää koskeva tekninen, ympäristöön liittyvä ja taloudellinen toteutettavuus arvioidaan, jos uuden tai uusittavan rakennuksen lämmitysjärjestelmäksi ei valita uusiutuvista lähteistä peräisin olevan energian käyttöön perustuvaa hajautettua energiahuoltojärjestelmää, yhteistuotantoon perustuvaa lämmitysjärjestelmää, kauko- tai aluelämmitys- tai -jäähdytysjärjestelmää taikka lämpöpumppua vaikka sellainen on saatavilla ja kustannustehokkaasti toteutettavissa. (MRL § 117 h)
- sellaiselle rakennukselle, jota käytetään pysyväan asumiseen tai työskentelyyn tai rakennusta varten tarvittavan rakennuspaikan tai tontin tekniseen hoitoon tai kunnossapitoon, laaditaan käyttö- ja huolto-ohje. (MRL § 117 i)

Valtion ja kuntien viranomaisten sekä muiden laissa tarkoitettujen hankintayksiköiden on kilpailutettava hankintansa ja käyttöoikeussopimuksensa siten kuin hankintalaissa ja erityisalojen hankintalaissa säädetään.

Vaiheen tuloksena syntyy suunnittelupäätös (suunnittelun käynnistäminen).

RR = rakennushankkeeseen ryhtyvän lakisäätöiset velvollisuudet

Tunnus	Valinta	Tehtävät	Tulos
C 1		Edellytysten toteaminen	
		Hankesuunnitelma laadittu ja hyväksytty	
		Investointipäätös tehty	
C 2		Valmistelu	
		Täsmennetään projektiohjelma projektisuunnitelmaksi	Projektsuunnitelma
	☐ E	Osallistutaan tilaajan ohjaus- ja johtoryhmiin ja erillispalavereihin	
C 2.1		Hankkeen tavoitteiden tarkistaminen	
		Tarkistetaan hankkeen tavoitteet yhdessä tilaajan ja käyttäjien kanssa	Hanketietokortti/suunnitteluhjelma
C 2.2		Suunnittelutavoitteiden täsmentäminen	
		Määritellään kohteen suunnittelun vaativuusluokat	Hanketietokortti/suunnitteluhjelma

RR	Hankitaan ja nimetään pätevä henkilöstö hankkeen vaativuus huomioiden	
	Määritellään ja hankitaan tarvittavat resurssit ja asiantuntijat ml. kosteudenhallinta- ja puhtaudenhallintatehtävät sekä palotekniikka-, estettömyys-, äänitekniikka-, kestävän kehityksen-, energia- ja sisäilma-asiantuntijat, tarvittaessa sovelletaan tehtäväluettelon kohdan C tehtäviä	Hanketietokortti/suunnitteluohjelma
T	Määritellään tietomallikoordinoinnin tarve, taso ja työskentelykäytännöt	Muistio
	Selvitetään rakenteellisen turvallisuuden varmistamisen erityismenettelyn tarve	Hanketietokortti/suunnitteluohjelma
	Selvitetään turvallisuus- ja viranomaisvaatimukset suunnittelulle	Hanketietokortti/suunnitteluohjelma
	Laaditutaan tarvittaessa palotekninen suunnitelma (toimii suunnitteluohjeena muille suunnittelijoille)	Palotekninen suunnitelma (alustava)
K	Tarkistetaan ja sovitaan korjaustavoitteet ja -aste	Hanketietokortti/suunnitteluohjelma
K	Tarkistetaan rakennushistorialliset tavoitteet ja tiedon keruu	Hanketietokortti/suunnitteluohjelma
	Selvitetään tarkentavien tutkimusten tarve (maaperään liittyvät tutkimukset, äänitekniset tutkimukset, terveydelle haitallisten aineiden kartoitus, sisäilmatutkimukset)	Muistio
	Selvitetään muut lähtötietotarpeet	Muistio
	Laaditaan tai päivitetään riskikartoitus ja -analyysi	Riskianalyysi
C 3	Käynnistäminen	
	Määritellään suunnittelun valmistelulle tavoitteet, tehtävät ja aikataulu	
RR	Nimetään hankkeen vaativuutta vastaava pätevä turvallisuuskoordinaattori	
T	Nimetään hankkeen vaativuutta vastaava pätevä turvallisuuskoordinaattori	Muistio
RR	Huolehditaan, että turvallisuuskoordinaattorilla on riittävä pätevyys, asianmukaiset toimivaltuudet ja muut edellytykset huolehtia hankkeesta	
T	Huolehditaan, että turvallisuuskoordinaattorilla on riittävä pätevyys, asianmukaiset toimivaltuudet ja muut edellytykset huolehtia hankkeesta.	
RR	Laaditaan turvallisuusasiakirja suunnittelua varten	
	Laaditaan turvallisuusasiakirja suunnittelua varten	Turvallisuusasiakirja
	Varmistetaan riittävät lähtötiedot ja esiselvitykset	
C 3.1	Julkisten hankkeiden erityistehtävät	
T	Päätetään tarjousten arviointiperusteet	
RR	Päätetään käytettävästä hankintamenettelystä (esim. avoin, rajoitettu, neuvottelumenettely, kilpailullinen neuvottelumenettely, innovaatiokumppanuus, puitejärjestely tai dynaaminen hankintajärjestelmä)	
☐ E	Laaditaan esitys käytettävästä hankintamenettelystä	Muistio
RR	Päätetään tarjoajien soveltuvuusvaatimukset	
☐ E	Laaditaan esitys tarjoajien soveltuvuusvaatimuksista	Muistio
RR	Päätetään tarjousten valinta- ja vertailuperusteet	
☒ E	Laaditaan esitys tarjousten valinta- ja vertailuperusteista	Muistio
RR	Laaditaan ja julkaistaan lain vaatimat hankintaa koskevat ilmoitukset sekä hankinta-asiakirjat	
☒ E	Viedään läpi hankintamenettely noudattaen lain vaatimuksia	
☒ E	Laaditaan hankintaa koskevat päätökset perusteluineen ja muutoksenhakuohjeineen.	Ilmoitukset (esim. HILMA)
RR	Annetaan hankintaa koskevat päätökset perusteluineen ja muutoksenhakuohjeineen tiedoksi niille, joita asia koskee	
☒ E	Huolehditaan tarjouskilpailuun osallistuneiden tiedoksisaannista	Ilmoitus, valitusosoitus, oikaisuohje

C 4	Suoritus	
C 4.1	Suunnitteluprosessin määritteleminen ja ajoittaminen	
	Valitaan suunnittelumuoto (organisointitapa)	Hanketietokortti/suunnitteluohjelma
RR	Myötävaikutetaan siihen, että pääsuunnittelijalle muodostuu tosiasialliset mahdollisuudet pääsuunnittelijan velvoitteiden hoitamiseen	
	T Päätetään pääsuunnittelijan valinnan ajankohta siten, että pääsuunnittelija pystyy osallistumaan vastuulleen kuuluvien asioiden valmisteluun ja muiden suunnittelijoiden valintaan	
	Sovitaan suunnittelun ohjauksen periaatteista (kokoukset, raportointi, tavoitteenmukaisuuden arviointi, hyväksymismenettelyt, ajallinen ohjaus)	Hanketietokortti/suunnitteluohjelma
	Sovitaan suunnittelun laadunvarmistuksen tasosta ja menettelyistä	Hanketietokortti/suunnitteluohjelma
RR	Myötävaikutetaan siihen, että laaditussa aikataulussa on suunnittelulle varattu riittävästi aikaa	
	Laaditaan suunnitteluajakaulu (sopimusta varten) pääsuunnittelijan avustuksella	Suunnitteluajakaulu
RR	Edellytetään suunnittelutoimeksiannossa suunnittelijoilta työturvallisuuden huomioonottamista	
	Sovitaan tehtävät ja menettelyt turvallisuuden huomioimiseksi (esim. riskikartoitus, osallistuminen turvallisuusasiakirjan laadintaan, rakennesuunnittelun vaaratekijöiden arviointi- ja tarkastuslista)	Hanketietokortti/suunnitteluohjelma
C 4.2	Suunnittelu tehtävien määritteleminen	
	Määritellään suunnittelun tehtävät	Hanke- ja suunnitteluala-kohtaiset tehtäväluettelot
RR	Myötävaikutetaan siihen, että kaikilla hankkeen suunnittelijoilla on tieto siitä, mikä osuus vaadittavista suunnitelmista on heidän vastuullaan	
	Määritellään toimeksiantojen laajuudet	Hanketietokortti/suunnitteluohjelma/Tehtäväluettelot
	Määritellään suunnittelijoiden pätevyysvaatimukset	Hanketietokortti/suunnitteluohjelma
	Määritellään käyttäjäsuunnittelu	Hanketietokortti/suunnitteluohjelma
	Määritellään toteutusmuodon asettamat vaatimukset suunnittelulle	Hanketietokortti/suunnitteluohjelma
	Määritellään tuoteosa- ja järjestelmäosasuunnittelun kohteet ja tehtävät	Tehtäväluettelot/
	Määritellään mahdollisista erityismenettelyistä aiheutuvat tehtävät ja vaatimukset	Hanketietokortti/suunnitteluohjelma/Tehtäväluettelot
RR	Huolehditaan rakennusuunnittelun ja muiden erikoisalojen suunnittelun tarpeen määrittelemisestä pääsuunnittelijaa apuna käyttäen	
	Määritellään erityissuunnittelijoiden ja -asiantuntijoiden tarve ja tehtävät ml. kosteudenhallinta- ja puhtaudenhallintatehtävät, paloturvallisuus, esteettömyys, äänitekniikka, kestävä kehitys, energia- ja sisäilma-asiantuntijat ottaen huomioon myös rakentamisen aikaiset tehtävät ja laadunvarmistustehtävät	Hanketietokortti/suunnitteluohjelma
	Määritellään erilliset kosteudenhallinnan ja puhtaudenhallinnan tiedonkulun menettelyt	
C 4.3	Suunnittelutiedon hallinnan määritteleminen	
	Asetetaan suunnittelun tietotekniset vaatimukset esim. tietomallin käyttö ja sisältövaatimukset, ohjelmistot/versiot, tietoturva	Hanketietokortti/suunnitteluohjelma
	Määritellään suunnitelmien yhteensovittaminen	Hanketietokortti/suunnitteluohjelma
	Määritellään suunnitelmien yhteensopivuuden, rakennusfysikaalisen toimivuuden ja kattavuuden tarkistaminen	Hanketietokortti/suunnitteluohjelma
	Määritellään dokumenttien hallinnan taso esim. projektipankki	Hanketietokortti/suunnitteluohjelma
	Asetetaan ylläpidon tiedonhallinnan vaatimustaso	Hanketietokortti/suunnitteluohjelma
	Asetetaan visualisointien ja analysointien (esim. energia, olosuhteet, valaistus) vaatimustaso	Hanketietokortti/suunnitteluohjelma
	Määritellään yhteydenpidon ja raportoinnin vaatimukset	Hanketietokortti/suunnitteluohjelma
	Määritellään suunnitelmien tulostus, kopiointi ja jakelu	Hanketietokortti/suunnitteluohjelma

	T	Määritellään luovutusaineiston tallennusmuodot	Hanketietokortti/suunnitteluohjelma
	 E	Tilataan projektipankki	Tilaus
	 E	Suoritetaan projektipankin pääkäyttäjän tehtävät (kansiorakenteen laadinta ja ylläpito, käyttäjätunnusten ja -oikeuksien hallinta, käyttökoulutus ja ohjaus)	
	☐ E	Tilataan huoltokirja	Tilaus
C 4.4		Suunnittelukilpailun järjestäminen (suunnitteluratkaistu)	
	☐ E	Päätetään suunnittelukilpailun käytöstä ja kilpailumuodosta	Päätös
	☐ E	Valitaan kilpailun osanottajat	Osanottajalista
	☐ E	Laaditaan kilpailuohjelma	Kilpailuohjelma
	☐ E	Järjestetään kilpailun arvostelu	Palkintolautakunnan nimeäminen
	☐ E	Ratkaistaan suunnittelukilpailu	Arvostelupöytäkirja
C 4.5		Suunnittelijoiden valitseminen	
RR		Myötävaikutetaan siihen, että pääsuunnittelijalle muodostuu tosiasialliset mahdollisuudet pääsuunnittelijan velvoitteiden hoitamiseen	
		Huolehditaan pääsuunnittelijan valitsemisesta riittävän ajoissa siten, että pääsuunnittelija pystyy osallistumaan vastuulleen kuuluvien asioiden valmisteluun ja muiden suunnittelijoiden valintaan	
	T	Valitaan suunnittelijaehdokkaat	Suunnittelijaehdokaslista
RR		Annetaan suunnittelijoille suunnittelutoimeksiannossa sellaiset tiedot, jotka suunnittelija tarvitsee oman työturvallisuusvelvoitteensa toteuttamisessa	
		Laaditaan suunnittelun tarjouspyyntöasiakirjat	Tarjouspyyntöasiakirjat, turvallisuusasiakirja
		Pyydetään suunnittelutarjoukset	
		Tarkistetaan osapuolten tehtävät ja vastuualueet	
		Varmistetaan yrityksen ja sen henkilökunnan kelpoisuus	
RR		Neuvotellaan tarvittaessa rakennusvalvontaviranomaisen kanssa suunnittelijoiden pätevydestä ja kelpoisuudesta	
		Varmistetaan suunnittelijoiden pätevyudet	
RR		Varmistetaan tilaajavastuulain noudattaminen	
		Tarkistetaan tilaajavastuulain mukaiset selvitykset ja lain noudattaminen	
RR		Hankitaan pätevä ja kelpoinen pääsuunnittelija sekä rakennus- ja erityissuunnittelijat	
		Vertaillaan tarjoukset	Tarjousvertailutaulukko
RR		Neuvotellaan pääsuunnittelijan kanssa suunnittelijoista	
		Käydään neuvottelut	Kokouspöytäkirja
		Valmistellaan suunnittelusopimukset	Suunnittelusopimukset
		Ilmoitetaan tarjouskilpailuun osallistuneille valinnasta	Suunnittelijavalinta-ilmoitukset
		Laaditaan suunnitteluvalintojen päätösesitys	Päätösesitys
	T	Valitaan suunnittelijat	Suunnittelijavalintapäätös
	T	Hyväksytään ja allekirjoitetaan suunnittelusopimukset	Allekirjoitetut suunnittelusopimukset
	T	Nimetään pääsuunnittelija ja muut vastuulliset suunnittelijat. Nimetään yksi suunnittelija erityisalan suunnittelukokonaisuudesta vastaavaksi suunnittelijaksi, jos erityissuunnitelman laatii useampi suunnittelija.	
C 4.6		Suunnittelun käynnistäminen	
		Tarkennetaan hankkeen tavoitteet	
RR		Selvitetään pääsuunnittelijaa apuna käyttäen rakennushankkeen vaatimat ja riittävät tosiasialliset edellytykset hankkeen suunnitteluun ja toteuttamiseen	
		Varmistetaan yhdessä pääsuunnittelijan kanssa, että suunnittelun lähtötiedot ja resurssit ovat laadultaan ja määrältään hankkeeseen riittävät	
		Organisoidaan suunnitteluryhmän työskentely	

RR	Myötävaikutetaan siihen, että kaikilla hankkeen suunnittelijoilla on tieto siitä, mikä osuus vaadittavista suunnitelmista on heidän vastuullaan	
	Järjestetään suunnittelun aloitustilaisuus	Kokouspöytäkirja
	Varmistetaan yhteiset suunnittelutavoitteet	Muistio
RR	Myötävaikutetaan siihen, että lähtötiedot ovat ristiriidattomat ja ajan tasalla, ja että ne saatetaan suunnittelijoiden tietoon	
	Tasmennetaan lähtötiedot ja tarkennetaan reunaehdot	Muistio
RR	Myötävaikutetaan eri alojen suunnittelijoiden yhteistyön järjestämiseen	
	Sovitaan suunnitteluosapuolten keskinäinen ja muiden osapuolten välinen yhteistyö sekä suunnitelmien yhteensovittamiseen liittyvät velvoitteet ja käytännöt	Muistio
	Sovitaan suunnitelmakatselmuksista ja suunnitelmien hyväksyttämismenettelystä	Muistio
RR	Huolehditaan, että rakennushankkeen suunnittelussa huomioidaan rakennustyön turvallinen toteuttaminen	
	Sovitaan työturvallisuusasioiden käsittely ja koordinointi	Muistio
RR	Järjestetään suunnittelijoiden yhteistyö rakennuksen käyttö- ja huolto-ohjeen laatimiseksi	
	Sovitaan suunnittelijoiden yhteistyö rakennuksen käyttö- ja huolto-ohjeen laatimiseksi	Muistio
	Sovitaan yhteistyö viranomaisten kanssa (ennakkopalaverit, lausunnot jne.)	Muistio
K	Käynnistetään yhteistyö rakennussuojeluviranomaisen kanssa	Muistio
	Käynnistetään tunnistetut erityismenettelyt	Muistio
	Sovitaan ajallisesti kriittisten hankintojen suunnittelusta	Muistio
RR	Myötävaikutetaan siihen, että laaditussa aikataulussa on suunnittelulle varattu riittävästi aikaa	
	Johdetaan yksityiskohtaisen suunnitteluajataulun laadintaa	Suunnitteluajataulu
	Johdetaan suunnittelun tietojenvaihtoaikataulun / lähtötietojen toimitusaikataulun laadintaa	Suunnittelun lähtötietojen toimitusaikataulu
C 4.7	Hankkeen viestintä ja käyttäjäyhteistyö	
☐ E	Sovitaan hankkeen raportointi, viestintä ja tiedottaminen	Päivitetty projekti-/viestintäsuunnitelma
☐ E	Sovitaan ja organisoidaan käyttäjäyhteistyö	Muistio
☐ E	Huolehditaan yhteydenpidosta käyttäjiin ja vuokralaisiin	
☐ E	Tasmennetaan käyttäjäviestintä viestintäsuunnitelmaan	Päivitetty projekti-/viestintäsuunnitelma
☐ E	Sovitaan suunnitelmakatselmuksista ja suunnitelmien hyväksyttämisestä käyttäjällä	Muistio
C 5	Suorituksen sopimuksenmukaisuuden toteaminen	
	Todetaan suunnittelun valmisteluvaiheen sopimuksenmukaisuus	Muistio
Tulos	Suunnittelupäätös	

D EHDOTUSSUUNNITTELUN OHJAUS

Ehdotussuunnittelussa laaditaan vaihtoehtoiset suunnitteluratkaisut asetettujen tavoitteiden täyttämiseksi.

Suunnittelun ohjauksella varmistetaan, että suunnitteluprosessi johtaa asetettuihin tavoitteisiin ja tuottaa toiminnallisesti, taloudellisesti, esteettisesti, teknisesti, ympäristöllisesti ja muilta vaatimuksiltaan hyväksyttävät suunnitelmat.

Suunnittelun ohjausvaiheeseen ja rakennuslupavaiheeseen liittyvät oleellimmat rakennushankkeeseen ryhtyvän lakisääteiset velvollisuudet:

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. (MRL § 119)

Rakennuttajan on varmistettava, että turvallisuuskoordinaattori huolehtii tälle kuuluvista tehtävistä. (VNa 205/2009 § 5)

Rakennuttajan on huolehdittava, että rakennushanketta suunniteltaessa ja valmisteltaessa arkkitehtonisessa, rakennusteknisessä ja teknisten järjestelmien suunnittelussa sekä rakennushankkeen toteuttamisen järjestelyihin liittyvässä suunnittelussa otetaan huomioon rakennustyön toteuttaminen siten, että työ voidaan tehdä turvallisesti ja aiheuttamatta haittaa työntekijöiden terveydelle. Elementtirakentamisessa vastaavan rakennesuunnittelijan on huolehdittava, että rakennesuunnitelmat ja erityissuunnitelmat ovat asennustyön turvallisuuden kannalta ristiriidattomat ja muodostavat kokonaisuuden, joka täyttää elementtirakentamisen toteutuksen sille asettamat työturvallisuusvaatimukset. (VNa 205/2009 § 8)

Rakennuksen rakentamiseen on oltava rakennuslupa. Rakennuslupa tarvitaan myös sellaiseen korjaus- ja muutostyöhön, joka on verrattavissa rakennuksen rakentamiseen, sekä rakennuksen laajentamiseen tai sen kerrosalaan laskettavan tilan lisäämiseen. (MRL § 125)

Vaiheen tuloksena syntyy ehdotuksen valintapäätös ja suunnitteluratkaisu jatkosuunnittelun pohjaksi (valittu ehdotussuunnitelma).

RR = rakennushankkeeseen ryhtyvän lakisääteiset velvollisuudet

Tunnus	Valinta	Tehtävät	Tulos
D 1		Edellytysten toteaminen	
		Hankeohjelma ja projektiohjelma laadittu ja ajantasalla (kohta B)	
		Suunnittelupäätös tehty ja sopimukset laadittu (kohta C)	
		Suunnittelun ohjauksen ja yhteistyön menettelyt sovittu (kohta C)	
D 2		Valmistelu	
		Kts. kohta C 4.6	
D 3		Käynnistäminen	
		Käynnistetään ehdotussuunnittelu	Päätös
		Täsmennetään ehdotussuunnittelun tavoitteet	Päivitetty hankeohjelma
		Täsmennetään ja aikataulutetaan ehdotussuunnittelun tehtävät	Päivitetty hankeohjelma
		Täydennetään ja täsmennetään lähtötiedot	
D 4		Suoritus	
		Ohjataan ja valvotaan ehdotussuunnittelua ja raportoidaan suunnittelun eteneminen (tavoite- teenmukaisuus, aikataulu)	Muistio, raportti
		E Projektipankin pääkäyttäjän tehtävät (kansiorakenteen laadinta ja ylläpito, käyttäjätunnuksi- en ja -oikeuksien hallinta, käyttökoulutus ja ohjaus)	
		Järjestetään ja johdetaan suunnittelukokoukset	Suunnittelukokouspöytä- kirja
		Suoritetaan rakennuttajan turvallisuuskoordinaattorin tehtävät	Muistio
	☐	E Tietomallikoordinaattorin tehtävät	
RR		Varmistetaan, että turvallisuuskoordinaattori huolehtii tälle kuuluvista tehtävistä	
	T	Varmistetaan, että turvallisuuskoordinaattori huolehtii tälle kuuluvista tehtävistä	
RR		Myötävaikutetaan siihen, että suunnitelmat on todettu yhteensopiviksi ja ristiriidattomiksi	
		Varmistetaan, että pääsuunnittelija huolehtii suunnitelmien yhteensovittamisesta ja ristiriidattomuudesta, ja että suunnittelijoiden yhteistyö toimii sovitulla tavalla	Muistio, tarkastettu tietomalli
	☐	E Laaditaan ratkaisuvaihtoehtojen kustannusselvitykset (tavoitehinta)	Kustannusselvitykset
	☐	E Laaditaan ratkaisuvaihtoehtojen ylläpitokustannuslaskelmat	Ylläpitolaskelmat
		Teetetään ratkaisuvaihtoehtojen kustannusselvitykset (tavoitehinta, ylläpitokustannukset)	Kustannusselvitykset, ylläpitolaskelmat
		Teetetään ratkaisuvaihtoehtojen analyysit (esim. energia, olosuhde, valaistus)	Analyysit

	Arvioidaan ratkaisuvaihtoehdot ja ehdotukset, tarkistetaan tavoitteenmukaisuus, arvioidaan kehittämismahdollisuudet sekä esitellään ne tilaajalle ja sidosryhmille yhdessä suunnittelu-ryhmän kanssa	Tarkastettu tietomalli, muistio
	Laaditaan tai päivitetään riskikartoitus ja -analyysi	Riskianalyysi
T	Ehdotussuunnitelman valinta ja hyväksyminen	Valittu ehdotussuunnitelma
D 5	Suorituksen sopimuksenmukaisuuden toteaminen	
	Todetaan ehdotussuunnitteluvaiheen sopimuksenmukaisuus	Muistio
Tulos	Ehdotuksen valintapäätös ja hyväksytty ehdotussuunnitelma	

E YLEISUUNNITTELUN OHJAUS

Yleissuunnittelussa ehdotussuunnitelma kehitetään toteutuskelpoiseksi yleissuunnitelmaksi. Yleissuunnitelma kohdistuu sekä rakennuksen kiinteään perusosaan että muuntuvien tila-alueiden suunnitteluun. Yleissuunnitelma voi sisältää erilaisia vaihtoehtoja tilaratkaisuiksi.

Suunnittelun ohjauksella varmistetaan, että suunnitteluprosessi johtaa asetettuihin tavoitteisiin ja tuottaa toiminnallisesti, taloudellisesti, esteettisesti, teknisesti, ympäristöllisesti ja muilta vaatimuksiltaan hyväksyttävät suunnitelmat.

Vaiheen tuloksena syntyy hyväksytty yleissuunnitelma ja pääpiirustukset.

RR = rakennushankkeeseen ryhtyvän lakisääteiset velvollisuudet

Tunnus	Valinta	Tehtävät	Tulos
E 1		Edellytysten toteaminen Ehdotussuunnitelma valittu	
E 2		Valmistelu	
	 E	Osallistutaan tilaajan ohjaus- ja johtoryhmiin ja erillispalaveri	
E 3		Käynnistäminen Käynnistetään yleissuunnittelu	Päätös
	T	Täsmennetään yleissuunnittelun tavoitteet	Päivitetty hankeohjelma
		Täsmennetään ja aikataulutetaan yleissuunnittelun tehtävät	Suunnitteluajankalenteri
		Määritellään rakennuksen jako kiinteisiin ja muuntuviin tilaosiin	Muistio
		Määritellään tutkittavat ratkaisuvaihtoehdot (tilat, rakenteet, järjestelmät)	Muistio
		Täsmennetään käyttäjäsuunnittelun laajuus ja ohjausmenettelyt	Muistio
		Määritellään ennakkohankinnat	Muistio
		Täydennetään ja täsmennetään muut lähtötiedot	
E 4		Suoritus	
RR		Myötävaikutetaan siihen, että tarvittavat suunnitelmat tehdään Ohjataan ja valvotaan yleissuunnittelua ja raportoidaan suunnittelun eteneminen (tavoitteenmukaisuus, aikataulu)	Muistio, raportti
	 E	Projektipankin pääkäyttäjän tehtävät (kansiorakenteen laadinta ja ylläpito, käyttäjätunnuksien ja -oikeuksien hallinta, käyttökoulutus ja ohjaus)	
		Järjestetään ja johdetaan suunnittelukokoukset	Suunnittelukokouspöytäkirja
		Ohjataan suunnittelijoiden riskien arviointia ja järjestetään tarvittavat riskikartoituspalaverit	Kokouspöytäkirja
		Suoritetaan rakennuttajan turvallisuuskoordinaattorin tehtävät	Muistio
	☐ E	Tietomallikoordinaattorin tehtävät	
RR		Varmistetaan, että turvallisuuskoordinaattori huolehtii tälle kuuluvista tehtävistä	
	T	Varmistetaan, että turvallisuuskoordinaattori huolehtii tälle kuuluvista tehtävistä	
		Teetetään ratkaisuvaihtoehtojen analyysit (esim. energia, olosuhde, valaistus)	Analyysit

RR	Myötävaikutetaan siihen, että suunnitelmat on todettu yhteensopiviksi ja ristiriidattomiksi	
	Varmistetaan, että pääsuunnittelija huolehtii suunnitelmien yhteensovittamisesta ja ristiriidattomuudesta, ja että suunnittelijoiden yhteistyö toimii sovitulla tavalla	Muistio, tarkastettu tietomalli
	Arvioidaan ratkaisuvaihtoehdot ja ehdotukset, tarkistetaan tavoitteenmukaisuus, arvioidaan kehittämismahdollisuudet sekä esitellään ne tilaajalle ja sidosryhmille	Muistio
	Laaditaan tai päivitetään riskikartoitus ja -analyysi	Riskianalyysi
	Varmistetaan, että suunnittelijat esittävät suunnitelmissaan tuotteiden vaatimustasot	
	Teetetään yleissuunnitelman kustannusselvitykset	
☐ E	Laaditaan yleissuunnitelman kustannusselvitys	Rakennusosa-arvio
☐ E	Laaditaan/täsmennetään yleissuunnitelman ylläpitokustannuslaskelma	Ylläpitolaskelmat
	Teetetään ratkaisuvaihtoehtojen kustannusselvitykset	Kustannusselvitykset
☐ E	Laaditaan vaihtoehtojen kustannuslaskelmat	Vaihtoehtojen kustannuslaskelmat
	Varmistetaan, että yleissuunnitelma on tavoitteiden mukainen	Tarkastettu tietomalli, muistio
	Hyväksytetään yleissuunnitelma ja pääpiirustukset tilaajalla ja käyttäjällä	
T	Hyväksytään yleissuunnitelma ja pääpiirustukset	Hyväksytyt yleissuunnitelma ja pääpiirustukset
E 5	Suorituksen sopimuksenmukaisuuden toteaminen	
	Todetaan yleissuunnitteluvaiheen sopimuksenmukaisuus	Muistio
Tulos	Hyväksytty yleissuunnitelma ja pääpiirustukset	

F RAKENNUSLUPATEHTÄVÄT

Rakennuslupatehtävissä selvitetään hankkeen edellyttämät lupamenettelyt, varmistetaan pääpiirustusten hyväksyttävyyt sekä laaditaan lupahakemus tarvittavine asiakirjoina.

Rakennushankkeeseen ryhtyvän on ilmoitettava viimeistään rakennuslupahakemuksen yhteydessä kirjallisesti rakennusvalvontaviranomaiselle, kenet hän on valinnut pääsuunnittelijaksi ja rakennussuunnittelijaksi. Rakennushankkeeseen ryhtyvän on ilmoitettava kirjallisesti rakennusvalvontaviranomaiselle myös suunnittelijan vaihtumisesta kesken rakennushankkeen. (MRL § 120 g)

Vaiheen tuloksena syntyy rakennuslupahakemus ja viranomaisen lupapäätös.

RR = rakennushankkeeseen ryhtyvän lakisääteiset velvollisuudet

Tunnus	Valinta	Tehtävät	Tulos
F 1		Edellytysten toteaminen	
		Pääsuunnittelija valittu	
		Suunnittelijoiden kelpoisuus varmistettu	
		Rakennuslupan edellyttämät lupapiirustukset ja muut selvitykset laadittu	
F 2		Valmistelu	
		Tarkistetaan rakennuspaikan juridinen rakennettavuus ja lupatilanne (tontin rekisteröinti, lupien myöntämisen edellytykset esim. rasitteiden perustaminen, vanhat luvat yms.)	Muistio
	 E	Osallistutaan tilaajan ohjaus- ja johtoryhmiin ja erillispalaveriin	
F 3		Käynnistäminen	
F 4		Suoritus	
		Selvitetään hankkeen lupamenettelyt ja tarvittavat luvat yhteistyössä pääsuunnittelijan kanssa	Muistio
		Selvitetään muut tarvittavat viranomaistoimet	Muistio
		Varmistetaan, että lupaprosessiin on varattu riittävästi aikaa ja lupahakemus tehdään riittävän ajoissa	Aikataulu
		Valvotaan, että suunnittelijat käyvät tarvittavat viranomaisneuvottelut ja hankkivat tarvittavat ennakkolausunnot	Muistio

		E	Pidetään ennakkopalaverit viranomaisten kanssa	Pöytäkirjat
		E	Hankitaan ennakkolausunnot	Lausunnot
	☐	E	Suoritetaan tarvittavat kiinteistönmuodostuksen asiantuntijatehtävät (tontin muodostus, rasitteet jne.)	
			Teetetään lupa-asiakirjat, erityissuunnitelmat ja selvitykset	
			Teetetään suunnitteluvaiheen kosteusriskianalyysi ja kosteudenhallinta-asiakirja	Kosteusriskiluokka/Suunnitteluvaiheen kosteudenhallinta-asiakirja
	☐	E	Teetetään suunnitteluvaiheen puhtaudenhallinta-asiakirja	Suunnitteluvaiheen puhtaudenhallinta-asiakirja
			Hyväksytetään lupa-asiakirjat tilaajalla ja muilla sidosryhmillä	Tarkastettu tietomalli, muistio
		T	Hyväksytään lupa-asiakirjat	
RR			Haetaan rakennuslupa	
			Käynnistetään tarvittavat lupatoimet ja ohjataan niiden suorittamista	Lupahakemus
RR			Ilmoitetaan suunnittelijat rakennusvalvontaviranomaiselle viimeistään rakennuslupahakemuksessa	
			Huolehditaan, että suunnittelijat ilmoitetaan rakennusvalvontaviranomaiselle rakennuslupahakemuksessa	
RR			Ilmoitetaan naapureille rakennuslupahakemuksen vireilletulosta	
	☐	E	Suoritetaan naapurien kuuleminen	Naapurien kuulemislomakkeet
	☐	E	Liitetään rakennuslupahakemukseen selvitys naapureille ilmoittamisesta ja näiden kannasta rakentamiseen.	Allekirjoitetut naapurien kuulemislomakkeet
RR			Tiedotetaan rakennuslupahakemuksen vireilläolosta rakennuspaikalla	
		E	Suoritetaan tiedottaminen rakennusluvan vireilläolosta rakennuspaikalla	Ilmoitus
			Huolehditaan lupamuutoksista	
F 5			Suorituksen sopimuksenmukaisuuden toteaminen	
			Todetaan rakennuslupatehtävien sopimuksenmukaisuus	Muistio
Tulos			Rakennuslupahakemus tarvittavine asiakirjoinen sekä viranomaisen lupapäätös	

G TOTEUTUSSUUNNITTELUN OHJAUS

Toteutussuunnittelussa yleissuunnitelma kehitetään rakentamisen ja hankinnan edellyttämiksi mitoitetuiksi suunnitelmiksi ja tuotemäärittelyiksi. Toteutussuunnitteluun sisältyy tuote- ja järjestelmäosasuunnittelu.

Suunnittelun ohjauksella varmistetaan, että suunnitteluprosessi johtaa asetettuihin tavoitteisiin ja tuottaa toiminnallisesti, taloudellisesti, esteettisesti, teknisesti, ympäristöllisesti ja muilta vaatimuksiltaan hyväksyttävät suunnitelmat.

Rakennushankkeeseen ryhtyvän on huolehdittava, että

- rakennuksen tulee soveltua rakennettuun ympäristöön ja maisemaan sekä täyttää kauneuden ja sopuisuutaisuuden vaatimukset (MRL § 117)
- rakennus suunnitellaan ja rakennetaan siten, että sen rakenteet ovat lujia ja vakaita, soveltuvat rakennuspaikan olosuhteisiin ja kestävät rakennuksen suunnitellun käyttötään. (MRL § 117 a)
- rakennus suunnitellaan ja rakennetaan sen käyttötarkoituksen edellyttämällä tavalla paloturvalliseksi. (MRL § 117 b)
- rakennus käyttötarkoituksensa ja ympäristöstä aiheutuvien olosuhteittensa edellyttämällä tavalla suunnitellaan ja rakennetaan siten, että se on terveellinen ja turvallinen rakennuksen sisäilma, kosteus-, lämpö- ja valaistusolosuhteet sekä vesihuolto huomioon ottaen. (MRL § 117 c)
- rakennus sen käyttötarkoituksen edellyttämällä tavalla suunnitellaan ja rakennetaan siten, että sen käyttö ja huolto on turvallista. (MRL § 117 d)
- rakennus ja sen piha- ja oleskelualueet suunnitellaan ja rakennetaan niiden käyttötarkoituksen, käyttäjämäärän ja kerrosluvun edellyttämällä tavalla siten, että esteettömyys ja käytettävyys otetaan huomioon erityisesti lasten, vanhusten ja vammaisten henkilöiden kannalta. (MRL § 117 e)
- rakennus ja sen oleskelu- ja piha-alueet niiden käyttötarkoituksen edellyttämällä tavalla suunnitellaan ja rakennetaan siten, että rakennuksen sekä rakennuspaikan piha- ja oleskelualueiden melualtistus ja ääniolosuhteet eivät vaaranna terveyttä, lepoa tai työntekoa. (MRL § 117 f)
- rakennus sen käyttötarkoituksen edellyttämällä tavalla suunnitellaan ja rakennetaan energiatehokkaaksi siten, että energiaa ja luonnonvaroja kuluu säästeliäästi. (MRL § 117 g)
- lämmitysjärjestelmää koskeva tekninen, ympäristöön liittyvä ja taloudellinen toteutettavuus arvioidaan, jos uuden tai uusittavan rakennuksen lämmitysjärjestelmäksi ei valita uusiutuvista lähteistä peräisin olevan energian käyttöön perustuvaa hajautettua energiahuoltojärjestelmää, yhteistuotantoon perustuvaa lämmitysjärjestelmää, kauko- tai aluelämmitys- tai -jäähdytysjärjestelmää taikka lämpöpumppua vaikka sellainen on saatavilla ja kustannustehokkaasti toteutettavissa. (MRL § 117 h)
- sellaiselle rakennukselle, jota käytetään pysyvään asumiseen tai työskentelyyn tai rakennusta varten tarvittavan rakennuspaikan tai tontin tekniseen hoitoon tai kunnossapitoon, laaditaan käyttö- ja huolto-ohje. (MRL § 117 i)

Vaiheen tuloksena syntyy hyväksytyt toteutussuunnitelmat.

RR = rakennushankkeeseen ryhtyvän lakisääteiset velvollisuudet

Tunnus	Valinta	Tehtävät	Tulos
G 1		Edellytysten toteaminen	
		Yleissuunnitelma hyväksytty	
G 2		Valmistelu	
	E	Osallistutaan tilaajan ohjaus- ja johtoryhmiin ja erillispalaverihin	
G 3		Käynnistäminen	
		Käynnistetään toteutussuunnittelu	
		Täsmennetään toteutussuunnittelun tavoitteet	
		Täsmennetään toteutusmuodon asettamat vaatimukset suunnittelulle	
		Täsmennetään ja täsmennetään lähtötiedot	
		Laaditaan suunnitelmapakettijako, joka yhteensovitetaan mahdollisen hankintapakettijaon kanssa	Suunnitelmapakettijako
		Hyväksytään ja aikataulutetaan suunnitelmapakettijako	Suunnitteluajakaulu
		Sovitaan suunnitelmien valmiudesta hankintakyselyjä varten	Muistio
		Johdetaan suunnitelmapakettijaon mukaisen toteutussuunnitelma-ajakaulun laadintaa	Suunnittelu- ja tiedonvaihto-ajakaulu
G 4		Suoritus	
RR		Myötävaikutetaan siihen, että tarvittavat suunnitelmat tehdään	
		Ohjataan ja valvotaan toteutussuunnittelua ja raportoidaan suunnittelun eteneminen (tavoitteenmukaisuus, aikataulu)	Muistio, raportti
		E Suoritetaan projektipankin pääkäyttäjän tehtävät (kansiorakenteen laadinta ja ylläpito, käyttäjätunnuksien ja -oikeuksien hallinta, käyttökoulutus ja ohjaus)	
		E Tietomallikoordinaattorin tehtävät	
		Ohjataan ja valvotaan työ- ja asennuspiirustusten ajakauluja ja niiden hyväksyttämistä	
		Ohjataan suunnittelijoiden riskien arviointia ja järjestetään tarvittavat riskikartoituspalaverit	Kokouspöytäkirja
		Suoritetaan rakennuttajan turvallisuuskoordinaattorin tehtävät	Muistio

RR	Varmistetaan, että turvallisuuskoordinaattori huolehtii tälle kuuluvista tehtävistä	
	T Varmistetaan, että turvallisuuskoordinaattori huolehtii tälle kuuluvista tehtävistä	Muistio
	Teetetään lisä- ja muutossuunnitelmat	Muistio
	Teetetään kustannusselvitykset	Rakennusosa-arviot
☐	E Laaditaan kustannusselvitykset	Rakennusosa-arviot
	Arvioidaan kehittämistarpeet ja -mahdollisuudet	Muistio
	Varmistetaan suunnitelma-asiakirjojen valmius hankintakyselyjen tekemiseksi huomioiden sovittu hankintajako (aikataulu, tarkkuustaso, laatu)	
RR	Myötävaikutetaan siihen, että suunnitelmat on todettu yhteensopiviksi ja ristiriidattomiksi	
	Varmistetaan, että pääsuunnittelija huolehtii suunnitelmien yhteensovittamisesta ja ristiriidattomuudesta, ja että suunnittelijoiden yhteistyö toimii sovitulla tavalla	Muistio, tarkastettu tietomalli
	Järjestetään suunnitelmakatselmuksia ja varmistetaan tavoitteenmukaisuus (suunnitelmapaketeittain)	Muistio, tarkastettu tietomalli
	Laaditaan tai päivitetään riskikartoitus ja -analyysi	Riskianalyysi
	T Hyväksytään toteutussuunnitelmat	Hyväksytyt toteutussuunnitelmat
	T Hyväksytään toimittajien tuoteosa- ja järjestelmäosasuunnitelmat	Muistio
RR	Rakennuttajan on laadittava ennen rakennushankkeen päättymistä rakennuskohteen ylläpitoa, huoltoa, kunnossapitoa ja korjaamista koskevat kirjalliset käyttö- ja huolto-ohjeet, jotka sisältävät riittävät työturvallisuus- ja terveystiedot	
	Huolehditaan käyttö- ja huolto-ohjeen laatimisesta	
☐	E Laaditaan käyttö- ja huolto-ohje	
G 5	Suorituksen sopimuksenmukaisuuden toteaminen	
	Todetaan toteutussuunnittelun sopimuksenmukaisuus	Muistio
Tulos	Hyväksytyt toteutussuunnitelmat	

H RAKENTAMISEN VALMISTELU

Rakentamisen valmistelussa organisoidaan rakentaminen, kilpailutetaan rakentamistehtävät, käydään sopimusneuvottelut ja tehdään urakka- ja hankintasopimukset.

Rakentamisen valmisteluvaiheeseen liittyvät oleelliset rakennushankkeeseen ryhtyvän lakisääteiset velvollisuudet:

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 työnohtajat ja että muillakin rakennushankkeessa toimivilla on heidän tehtäviensä vaativuus huomioon otettuna riittävä asiantuntemus ja ammattitaito. (MRL § 119)

Rakennusvalvontaviranomainen voi tarvittaessa määrätä rakennusluvassa rakennustyön aloituskokouksen pitämisestä. 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 työnohtaja. 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. (MRL § 121)

Ennen kuin tilaaja tekee sopimuksen vuokratun työntekijän käytöstä tai alihankintasopimukseen perustuvasta työstä, tilaajan on pyydettävä sopimuspuolelta ja tämän on annettava tilaajalle 5 § mukaiset selvitykset. (Laki tilaajan selvitysvelvollisuudesta ja vastuusta ulkopuolista työvoimaa käytettäessä 1233/2006)

Rakennuttajan on laadittava rakentamisen suunnittelua ja valmistelua varten turvallisuusasiakirja. Rakennuttajan on laadittava rakennustyön toteutusta varten kirjalliset turvallisuussäännöt. Rakennuttajan on laadittava työmaata koskevat kirjalliset menettelyohjeet. (VNa 205/2009 § 8) Rakennuttajan on pidettävä 7 ja 8 §:ssä tarkoitettujen asiakirjojen tiedot ajan tasalla. (VNa 205/2009 § 9)

Rakennuttajan on nimettävä yhteiselle rakennustyömaalle päätoteuttaja. Kun rakennustyömaalle ei ole nimetty päätoteuttajaa, vastaa rakennuttaja myös päätoteuttajalle kuuluvista velvollisuuksista. (VNa 205/2009 § 6)

Lupaa tai muuta viranomaishyväksyntää edellyttävässä rakennustyössä tulee olla työn suorituksesta ja sen laadusta vastaava työnohtaja, jonka on täytettävä vaativuusluokan mukainen kelpoisuus. Vastaava työnohtaja johtaa rakennustyötä sekä huolehtii rakentamista koskevien säännösten ja määräysten sekä myönnetyn luvan ja hyvän rakennustavan mukaisesta työn suorittamisesta (vastaava työnohtaja). Tarpeen mukaan rakennustyössä tulee olla erityisalan työnohtajia sen mukaan kuin asetuksella säädetään. Rakennushankkeeseen ryhtyvän on haettava vastaavan työnohtajan hyväksymistä rakennusvalvonnalta ennen rakennustyön aloittamista. (MRL § 122, 122 a-f)

Valtion ja kuntien viranomaisten sekä muiden laissa tarkoitettujen hankintayksiköiden on kilpailutettava hankintansa ja käyttöoikeussopimuksensa siten kuin hankintalaissa ja erityisalojen hankintalaissa säädetään.

Vaiheen tuloksena syntyy rakentamispäätös ja urakoitsijavalinnat.

RR = rakennushankkeeseen ryhtyvän lakisääteiset velvollisuudet

Tunnus	Valinta	Tehtävät	Tulos
H 1		Edellytysten toteaminen	
		Valitun urakkamuodon edellyttämät suunnitelmat laadittu ja hyväksytty	
H 2		Valmistelu	
H 2.1		Hankkeen tavoitteiden tarkistus	
	 E	Osallistutaan tilaajan ohjaus- ja johtoryhmiin ja erillispalaveriihin	
		Päivitetään riskienhallintasuunnitelma	Riskienhallintasuunnitelma
H 3		Käynnistäminen	
H 3.1		Toteutusmuodon täsmentäminen	
		Täsmennetään urakkamuoto tai muu työn teettämistapa	Urakkaohjelma
		Määritellään (/päätetään) tilaajan (ja/tai käyttäjän) hankinnat	Urakkaohjelma, hankintarajaliite
H 3.2		Julkisten hankkeiden erityistehtävät	
RR		Päätetään käytettävästä hankintamenettelystä (esim. avoin, rajoitettu, neuvottelumenettely, kilpailullinen neuvottelumenettely, innovaatiokumppanuus, puitejärjestely tai dynaaminen hankintajärjestelmä)	
	 E	Laaditaan esitys käytettävästä hankintamenettelystä	Muistio
RR		Päätetään tarjoajien soveltuvuusvaatimukset	Muistio
	 E	Laaditaan esitys tarjoajien soveltuvuusvaatimuksista	Muistio
RR		Päätetään tarjousten valinta- ja vertailuperusteet	Muistio
	 E	Laaditaan esitys tarjousten valinta- ja vertailuperusteista	Muistio
RR		Laaditaan ja julkaistaan lain vaatimat hankintaa koskevat ilmoitukset sekä hankinta-asiakirjat	
	 E	Viedään läpi hankintamenettely noudattaen lain vaatimuksia	
	 E	Laaditaan hankintaa koskevat päätökset perusteluineen ja muutoksenhakuohjeineen.	Ilmoitukset (esim. HILMA)

RR	Annetaan hankintaa koskevat päätökset perusteluineen ja muutoksenhakuohjeineen tiedoksi niille, joita asia koskee			
		E	Huolehditaan tarjouskilpailuun osallistuneiden tiedoksisaannista	Ilmoitus, valitusosoitus, oikaisuohje
H 4	Suoritus			
H 4.1	Rakentamisprosessin määrittelevä ja ajoittaminen			
	Laaditaan alustava rakentamisaikataulu välitavoitteineen			Päivitetty hankeaikataulu
	Laaditaan tai päivitetään riskikartoitus ja -analyysi			Riskianalyysi
H 4.2	Tarjouspyyntötehtävät			
	Määritellään urakka- ja hankintarajat			Urakkaohjelma/urakka-rajaliite/erilliset hankintarajataulukot
	Laaditaan kaupalliset urakka-asiakirjat			Asiakirjaluettelo, tarjouspyyntö, urakkaohjelma, tarjouslomakkeet, sopimusluonnokset ym.
	Määritellään tietomallin käyttö rakentamisvaiheessa (esim. aikataulu- ja kustannushallinta sekä katselmusten, tarkastusten ja toteumatietojen vienti malliin, tietomallityöskentelyssä tarvittavat tilat ja laitteet)			Kirjaus tarjouspyyntöön/urakkaohjelmaan
	Määritellään tiedonkulun ja kommunikoinnin sekä raportoinnin menettelyt			Kirjaus tarjouspyyntöön/urakkaohjelmaan
	Määritellään kosteudenhallinnan- ja puhtaudenhallinnan osalta mahdolliset lisätoimenpiteet työmaan tiedonkulun, kommunikoinnin ja kouluttamisen osalta			Kirjaus tarjouspyyntöön/urakkaohjelmaan
	T	Päätetään urakoitsijoiden valintamenettely: suora hankinta, neuvottelu, tarjouskilpailu (avoin, rajoitettu, kilpailullinen neuvottelumenettely) ja palkkiomuodot		Kirjaus tarjouspyyntöön/urakkaohjelmaan
	Määritellään urakoitsijoiden laadunvarmistuksen vaatimukset			Kirjaus tarjouspyyntöön/urakkaohjelmaan
	Määritellään kosteuden-, puhtaudenhallinnan, ilmatiivyyden ja ääneneristävyyden osalta vaatimukset ja laadunvarmistusmenetelmät			Kirjaus tarjouspyyntöön/urakkaohjelmaan, liitteet
	Päätetään urakkatarjousten arviointiperusteet			Kirjaus tarjouspyyntöön/urakkaohjelmaan
		E	Teetetään rakennuttajan määräluettelot	Rakennuttajan määräluettelo
	Kootaan tekniset tarjouspyyntöasiakirjat			Asiakirjaluettelo
RR	Tehdään ennen rakennustöiden aloittamista kirjallisesti työturvallisuutta koskevat suunnitelmat, tarkistetaan ne olosuhteiden muuttuessa ja pidetään ne ajan tasalla			
	Laaditaan rakennuttajan turvallisuusasiakirjat			Turvallisuusasiakirja, turvallisuussäännöt ja menettelyohjeet
H 4.3	Urakoitsijoiden valinta			
	Valitaan urakoitsijaehdokkaat			Urakoitsijaluettelot
	Tiedustellaan tarjoushalukkuus			
	Lähetetään tarjouspyyntöasiakirjat urakoitsijoille			
	Annetaan laskenta-aikaiset täydennykset ja lisäselvitykset			Lisäkirjeet
		E	Järjestetään työkohteen esittely	
	Järjestetään urakkatarjousten avaus			Avauspöytäkirja
	Selvitetään tarjousten sisältö ja poikkeavuudet			Muistio
RR	Varmistetaan Tilajavastuulain noudattaminen			
	Tarkistetaan Tilajavastuulain mukaiset selvitykset ja lain noudattaminen			
RR	Hankitaan pätevä ja kelpoinen vastaava työnjohtaja. Hankitaan tarvittaessa erityisalan työnjohtaja(t)			
	Varmistetaan yrityksen ja sen henkilökunnan kelpoisuus			
	Vertaillaan urakkatarjoukset			Tarjousten vertailutaulukko
	Arvioidaan tarjousten hyväksyttävyys			
	Käydään tarvittavat tarjous- ja urakkaneuvottelut			Pöytäkirja

H 4.4 Rakentamispäätöksen valmistelu**RR Varmistetaan, että suunnittelu- ja rakentamisaikataulut ovat realistiset**

Tarkistetaan suunnitteluajankäyttö

Muistio/kirjaus

Tarkistetaan rakentamisaikataulu

Muistio/kirjaus

Varmistetaan rakentamisen muut edellytykset kuten luvat, rahoitus, aikataulu

Laaditaan tarjouksiin perustuva kustannusarvio

Kustannusarvio

Tarkistetaan kokonaiskustannusarvio

Budjetti

Tehdään urakoitsijavalinta- ja rakentamispäätösesitys

Päätösesitys

T Valitaan urakoitsijat ja tehdään rakentamispäätös

Urakoitsijavalinnat ja rakentamispäätös

H 4.5 Sopimuksen valmistelutehtävät

Ilmoitetaan urakoitsijavalinnoista urakkakilpailuun osallistuneille

Kirje

Valmistellaan ja hyväksytään urakkasopimukset

Urakkasopimukset

T Urakkasopimusten hyväksyminen ja allekirjoittaminen

Allekirjoitetut urakkasopimukset

RR Nimetään yhteiselle rakennustyömaalle päätösteuttaja

T Nimetään päätösteuttaja

Muistio

H 4.6 Rakennuttajan hankintojen määräytyminen/suoritus☐ E Täsmennetään hankintarajat, ajankohdat ja hankintatavat☐ E Määritellään suunnitelmien tarve ja teetetään tarvittavat suunnitelmat☐ E Järjestetään tarjouskilpailut ja valmistellaan tarvittavat tilaukset ja sopimukset

Tarjouspyyntöasiakirjat, tarjousvertailut, tilaukset/sopimukset

☐ E Tehdään urakoitsija- ja toimittajavalintapäätösesitykset sekä hyväksytään sopimusasiakirjat

Päätösesitys

T Urakoitsija- ja toimittajavalinnat

Urakoitsijavalinnat ja rakentamispäätös

T Sopimusten hyväksyminen

Allekirjoitetut sopimukset

H 4.7 Työmaavalvonnan järjestäminen

T Määritellään työmaavalvonnan tarve ja tehtävät

☐ E Kilpailutetaan työmaavalvonta

Tarjouspyyntöasiakirjat, tarjousvertailut

☐ E Laaditaan valvontasopimus

Valvontasopimus

☐ E Organisoidaan työmaavalvonta sekä sovitaan se yhteen työmaan organisaation kanssa☐ E Sovitaan laadunvarmistusmenettelyistä

Muistio

H 5 Suorituksen sopimuksenmukaisuuden toteaminen

Todetaan rakentamisen valmisteluvaiheen sopimuksenmukaisuus

Muistio

Tulos Rakentamispäätös ja urakoitsijavalinnat

I RAKENTAMINEN

Rakentamisessa varmistetaan sopimuksen mukainen toteutus, tavoitteet täyttävä lopputulos sekä tarvittavat käyttö- ja ylläpitovalmiudet.

Lisäksi huolehditaan toimeksiantajan eduista ja rakennuttajavelvoitteista sekä teetetään täydentävät ja muut muutostyösuunnitelmat. Aikatauluvalvonnalla varmistetaan kohteen valmistuminen sovituksessa aikataulussa.

Vastaanottovaiheessa tarkistetaan, että rakennus on tehty suunnitelmien mukaisesti ja toimii suunnitellulla tavalla. Rakennuksen valmistuminen todetaan vastaanotossa.

Rakentamisvaiheeseen liittyvät oleelliset rakennushankkeeseen ryhtyvän lakisäteiset velvollisuudet:

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. (MRL § 119)

Rakentamisen asianmukaisen toteuttamisen varmistamiseksi ja tarkastusten todentamiseksi rakennustyömaalla pidetään rakennustyön tarkastusasiakirjaa. (MRL § 150 f)

Rakennushankkeessa on rakennuttajan, suunnittelijan, työnantajan ja itsenäisen työnsuorittajan yhdessä ja kunkin osaltaan huolehdittava siitä, ettei työstä aiheudu vaaraa työmaalla työskenteleville eikä muille työn vaikutuspiirissä oleville henkilöille. (VNa 205/2009 § 3 1. mom.)

Rakennuttajan on nimettävä jokaiseen rakennushankkeeseen hankkeen vaativuutta vastaava pätevä turvallisuuskoordinaattori. Turvallisuuskoordinaattorin on huolehdittava 5–9 §:ssä tarkoitetuista turvallisuutta ja terveellisyyttä koskevista toimenpiteistä. Rakennuttajan on huolehdittava siitä, että turvallisuuskoordinaattorilla on riittävä pätevyys, asianmukaiset toimivaltuudet ja muut edellytykset huolehtia kyseessä olevasta rakennushankkeesta. Rakennuttajan on varmistettava, että turvallisuuskoordinaattori huolehtii tälle kuuluvista tehtävistä. (VNa 205/2009 § 5)

Rakennuttajan tai muun, joka ohjaa tai valvoo rakennushanketta, johon voi sisältyä asbestipurkutyötä, on huolehdittava asbestikartoituksen tekemisestä. Asbestikartoitus on dokumentoitava ja se on luovutettava asbestipurkutyöhön ryhtyvän työnantajan tai itsenäisen työnsuorittajan käyttöön. (VNa 798/2015 § 7)

Purkutyön tehneen työnantajan ja työn tilanteen rakennuttajan on tehtävä tilan käyttöönottamisesta yhteinen asiakirja, jossa todetaan tilan puhtaus ja jatkokäytön turvallisuuteen liittyvät havainnot. (VNa 798/2015 § 15)

Rakennuttajan on nimettävä yhteiselle rakennustyömaalle päätoteuttaja. Kun rakennustyömaalle ei ole nimetty päätoteuttajaa, vastaa rakennuttaja myös päätoteuttajalle kuuluvista velvollisuuksista. (VNa 205/2009 § 6)

Rakennuttajan on huolehdittava, että rakennushanketta suunniteltaessa ja valmisteltaessa arkkitehtonisessa, rakennusteknisessä ja teknisten järjestelmien suunnittelussa sekä rakennushankkeen toteuttamisen järjestelyihin liittyvässä suunnittelussa otetaan huomioon rakennustyön toteuttaminen siten, että työ voidaan tehdä turvallisesti ja aiheuttamatta haittaa työntekijöiden terveydelle. Rakennuttajan on huolehdittava, että vaarojen ja haittojen ennaltaehkäisy otetaan huomioon suunniteltaessa töiden ja työvaiheiden ajoitusta, kestoa ja niiden yhteensovittamista. Rakennuttajan on sovittava yhteen 1 ja 2 momentissa tarkoitettujen suunnitelmien täytäntöönpano. (VNa 205/2009 § 7)

Rakennuttajan on laadittava rakentamisen suunnittelua ja valmistelua varten turvallisuusasiakirja. Rakennuttajan on laadittava rakennustyön toteutusta varten kirjalliset turvallisuussäännöt. Rakennuttajan on laadittava työmaata koskevat kirjalliset menettelyohjeet. Rakennuttajan on huolehdittava tässä pykälässä tarkoitettujen asiakirjojen täytäntöönpanon seurannasta. (VNa 205/2009 § 8)

Rakennuttajan on huolehdittava, että 7 ja 8 §:ssä tarkoitettujen kirjallisten asiakirjojen tiedot ja niiden muutokset välitetään suunnittelijoille ja päätoteuttajalle sekä että tiedot, suunnitelmat ja niistä johtuvat turvallisuustoimenpiteet käsitellään yhteistyössä näiden kanssa ennen rakennustyön alkua ja tarvittaessa rakennustyön aikana.

Rakennuttajan on varmistettava, että päätoteuttaja on tehnyt 10 ja 11 §:ssä tarkoitettut suunnitelmat. (§10 Rakennustöiden turvallisuussuunnittelu, §11 Rakennustyömaan käytön suunnittelu) (VNa 205/2009 § 9)

Lupaa tai muuta viranomaishyväksyntää edellyttävässä rakennustyössä tulee olla työn suorituksesta ja sen laadusta vastaava työnjohtaja, jonka on täytettävä vaatimuksluokan mukainen kelpoisuus. Vastaava työnjohtaja 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. Rakennushankkeeseen ryhtyvän on haettava vastaavan työnjohtajan hyväksymistä rakennusvalvonnalta ennen rakennustyön aloittamista. (MRL § 122, 122 a-f)

Rakennuttajan on laadittava ennen rakennushankkeen päättymistä rakennuskohteen ylläpitoa, huoltoa, kunnossapitoa ja korjaamista koskevat kirjalliset käyttö- ja huolto-ohjeet, jotka sisältävät riittävät työturvallisuus- ja terveystiedot. (VNa 205/2009 § 7)

Yhteistä rakennustyömaata johtavan tai valvovan rakennuttajan on huolehdittava siitä, että jokaisella siellä työskentelevällä on työmaalla liikkeessaan näkyvillä henkilön yksilöivä kuvallinen tunnistus. (Työturvallisuuslaki 2002/738, § 52a)

Rakennusta tai sen osaa ei saa ottaa käyttöön ennen kuin rakennusvalvontaviranomainen on hyväksynyt sen loppukatselmuksessa käyttöön otettavaksi. (MRL § 153)

Vaiheen tuloksena syntyy vastaanottopäätös ja urakan vastaanotto.

RR = rakennushankkeeseen ryhtyvän lakisääteiset velvollisuudet

Tunnus	Valinta	Tehtävät	Tulos
I 1		Edellytysten toteaminen	
RR		Selvitetään rakennushankkeen vaatimat ja riittävät tosiasialliset edellytykset hankkeen toteuttamiseen	
		Urakoitsijavalinnat tehty ja urakkasopimukset laadittu, päätoteuttaja nimetty ja riittävät resurssit varmistettu	
		Toteutussuunnitelmat valmiit tarvittavassa laajuudessa	
		Rakennuttajan turvallisuuskoordinaattori on nimetty	
		Haitalliset aineet on selvitetty (maa-perä, purkutytöt)	
		Rakennuslupa on myönnetty ja lainvoimainen	
I 2		Valmistelu	
	☐ E	Osallistutaan tilaajan ohjaus- ja johtoryhmiin ja erillispalaveriin	
I 3		Käynnistäminen	
		Järjestetään rakennusalueen luovutus päätoteuttajalle	Aloituskatselmuspöytäkirja
		Järjestetään tilaajan ja urakoitsijan välinen käynnistämiskokous	Pöytäkirja
		Perehdytetään rakennushankkeeseen ryhtyvään sopimussuhteessa olevat urakoitsijat kohteeseen	
RR		Huolehditaan, että päätoteuttaja hyväksyttää viranomaisella tarvittavat vastuulliset työnjohtajat	
		Huolehditaan, että päätoteuttaja hyväksyttää viranomaisella tarvittavat vastuulliset työnjohtajat.	
RR		Tehdään ennen rakennustöiden aloittamista kirjallisesti työturvallisuutta koskevat suunnitelmat, tarkistetaan niitä olosuhteiden muuttuessa ja pidetään ne ajan tasalla	
		Laaditaan rakennuttajan turvallisuusasiakirjat (mikäli ei ole vielä laadittu), tarkistetaan niitä olosuhteiden muuttuessa ja pidetään ne ajan tasalla.	Turvallisuusasiakirja, turvallisuussäännöt ja menettelyohjeet
		Tarkastetaan ja hyväksytään urakoitsijan laatima laadunvarmistussuunnitelma	Urakoitsijan laadunvarmistussuunnitelma
		Hyväksytään urakoitsijan laatima, toteutusmuotoon sopiva hankintapakettijako ja niitä palveleva suunnitelmien valmistumisaikataulu	Hankintapakettijako
I 4		Suoritus	
I 4.1		Viranomaistoimet	
RR		Kutsutaan koolle aloituskokous, jos se on katsottu rakennusluvassa tarpeelliseksi	
		Järjestetään aloituskokous / tehdään aloitusilmoitus	
RR		Osallistutaan henkilökohtaisesti tai edustajan välityksellä aloituskokoukseen	
		Osallistutaan aloituskokoukseen	Aloituskokouspöytäkirja/-ilmoitus
		Järjestetään seurantakokoukset	Pöytäkirja
		Huolehditaan muiden viranomaiskokousten järjestämisestä	
		Huolehditaan muut mahdolliset luvassa edellytetyt rakennuttajan toimenpiteet (esim. erityismenettelyt, kosteudenhallinta)	
	☐ E	Annetaan päätoteuttajalle tiedot yhteisellä työmaalla työskentelevistä tilaajan työntekijöistä, jos tilaaja on luonnollinen henkilö.	
	☐ E	Jos työmaalla ei ole pääurakoitsijaa tai muuta päätoteuttajaa, pidetään yllä ajantasaista luetteloa yhteisellä työmaalla työskentelevistä työntekijöistä ja itsenäisistä työnsuorittajista.	
RR		Huolehditaan kuukausittaisista ilmoituksista verohallinnolle	
	☐ E	Suoritetaan tilaajan antamien tietojen perusteella kuukausittaiset ilmoitukset Verohallinnolle tilaajan ostamista ilmoitusvelvollisuuden piiriin kuuluvista urakoista ja vuokratyövoiman käytöstä.	

1.4.2 Rakentamisen ohjaus ja valvonta

RR	Huolehditaan rakennustyön valvonnasta, työn tarkastamisesta ja todentamisesta sekä rakennustuotteiden kelpoisuuden toteamisesta		
	T	Työmaavalvonnasta on erikseen sovittava yksityiskohtaisten tehtäväluetteloiden pohjalta (maarakennustyöt, rakennustekniset työt, TATE-työt)	
	☐ E	Suoritetaan työmaavalvonta yksityiskohtaisten tehtäväluetteloiden pohjalta (maarakennustyöt, rakennustekniset työt, TATE-työt)	
		Varmistetaan, että rakennustuotteiden kelpoisuustaulukko laaditaan ja että materiaalit ja tuotteet täyttävät suunnitelmassa asetetut kelpoisuusvaatimukset	Rakennustuotteiden kelpoisuustaulukko
		Huolehditaan, että tarkastusasiakirja laaditaan ja varmistetaan sen mukainen toiminta	Tarkastusasiakirja
RR	Huolehditaan, että rakennuttajan laatimien asiakirjojen tiedot ja niiden muutokset välitetään suunnittelijoille ja päätoteuttajalle ja että tiedot, suunnitelmat ja niistä johtuvat turvallisuustoimenpiteet käsitellään yhteistyössä näiden kanssa ennen rakennustyön alkua ja tarvittaessa rakennustyön aikana		
		Valvotaan, että päätoteuttaja tekee ennakoilmoituksen työsuojeluviranomaiselle	
RR	Varmistetaan Tilajavastuulain noudattaminen		
		Tarkistetaan Tilajavastuulain mukaiset selvitykset ja lain noudattaminen	
RR	Valvotaan, että päätoteuttaja huolehtii lainsäädännön mukaisista muista työturvallisuusvelvoitteistaan		
		Valvotaan, että päätoteuttaja huolehtii lainsäädännön mukaisista muista työturvallisuusvelvoitteistaan	
RR	Huolehditaan, että jokaisella työntekijällä on työmaalla liikkuaan näkyvillä henkilön yksilöivä kuvallinen tunniste		
		Valvotaan työmaan kulkulupajärjestelmän toimivuutta	
RR	Huolehditaan, ettei työstä aiheudu vaaraa työmaalla työskenteleville eikä muille työn vaikutuspiirissä oleville henkilöille		
		Valvotaan työmaan työturvallisuuden toteuttamista huomioiden myös työmaata ympäröivät katualueet ja naapurit	
		Suoritetaan rakennuttajan turvallisuuskoordinaattorin tehtävät	Muistio
	T	Varmistetaan, että turvallisuuskoordinaattori huolehtii tälle kuuluvista tehtävistä	
		Huolehditaan suunnitelmien ja muiden tietojen toimittamisesta työmaalle	
	K	Huolehditaan että dokumentoitu asbestikartoitus luovutetaan asbestipurkutyön suorittajalle sekä työmaan käyttöön	
	K	Huolehditaan että asbestikartoitus pidetään ajan tasalla	
			Mahdollisten muutoksien mukaisesti päivitetty asbestikartoitus
	K	Laaditaan asbestipurkutyön päätyttyä yhteinen asiakirja tilan käyttöönottamisesta, jossa todetaan tilan puhtaus ja jatkokäytön turvallisuuteen liittyvät havainnot	
			Pöytäkirja
		Hyväksytetään suunnitelma-aikataulut urakoitsijoilla	Hyväksytty suunnitelma-aikataulu
		Huolehditaan mallikatselmusaikataulun laadinnasta ja valvotaan sen toteutumista	
	☐ E	Suoritetaan projektipankin pääkäyttäjän tehtävät (kansiorakenteen laadinta ja ylläpito, käyttäjätunnuksien ja -oikeuksien hallinta, käyttökoulutus ja ohjaus)	
		Valvotaan rakentamisen aikaisia muutoksia	
		Järjestetään työmaakokoukset	Pöytäkirja
		Järjestetään risteämispalaverit työmaalla ennen asennusten aloitusta	Muistio
		Valvotaan, että päätoteuttaja yhteensoviittaa urakoitsijoiden työt	
		Valvotaan lupaehtojen täyttämistä	
RR	Tehdään ilmoitus kunnan rakennusvalvontaviranomaiselle, jos rakennustyön järjestämisessä tapahtuu olennaisia muutoksia		
		Tehdään ilmoitus kunnan rakennusvalvontaviranomaiselle, jos rakennustyön järjestämisessä tapahtuu olennaisia muutoksia.	Ilmoitus
RR	Huolehditaan rakennustyön tarkastusasiakirjan pitämisestä		
		Varmistetaan, että työmaalla pidetään rakennustyön tarkastusasiakirjaa	
			Tarkastusasiakirja
RR	Osallistutaan rakennushankkeelle määrättyihin katselmuksiin		
		Osallistutaan katselmuksiin työmaalla	
			Muistio

RR	Huolehditaan, että rakentamisen olennaiset tekniset vaatimukset täyttyvät		
		Valvotaan hankkeen laadun toteutuminen viranomaismääräysten ja urakkasopimuksen mukaisesti	Laadunvalvontadokumentatio
		Raportoidaan rakentamisen edistymisestä	Raportti
		Huolehditaan rakennuspaikkakohtaisesti sellaisten rakennustuotteiden hyväksyttämistä, joilla ei ole CE-merkintää tai muuta tyyppihyväksyntää	Hyväksyttämisdokumentatio, tarkastusasiakirja
I 4.3		Maksuliikenteen hoito	
		Seurataan urakoitsijoiden laskutusennusteen toteutumista	
	☐ E	Laaditaan rahoitussuunnitelma	
		Valvotaan budjetin toteutumista	Raportti
	☐ E	Tarkastetaan yksikköhintaurakan määrät	
	☐ E	Tarkastetaan työurakan tunti- ja materiaalmäärät suhteessa valmiusasteeseen	
	T	Tarkastetaan laskut	
	T	Hyväksytään laskut	
	T	Varmistetaan laskujen maksaminen	
I 4.4		Alihankintojen valvonta	
		Arvioidaan aliorakoitsijoiden kelpoisuus	
		Hyväksytään urakoitsijoiden esittämät alihankkijat, laite- ja tuotevalinnat	Muistio
	☐ E	Osallistutaan katselmuksiin tehtaissa ja muissa tuotantolaitoksissa	
I 4.5		Rakennuttajan ja käyttäjän hankintojen valvonta	
	☐ E	Ohjataan ja valvotaan sovitut rakennuttajan hankinnat	
	☐ E	Varmistetaan työturvallisuustiedon siirto rakennuttajan ja käyttäjän hankinnoista päätoteuttajalle	Päivitetyt turvallisuus-säännöt
	☐ E	Yhteensovitaan rakennuttajan ja käyttäjän hankinnat muuhun rakentamiseen	Aikataulu, työturvallisuus
		Varmistetaan kunnallisteknisten liittymien saaminen ajallaan	
	☐ E	Liittymäsopimusten valmistelu ja laadinta	Liittymäsopimukset
I 4.6		Lisä- ja muutostöiden valvonta	
		Teetetään tarvittavat lisä- ja muutostyösuunnitelmat	
		Pyydetään lisä- ja muutostyötarjoukset	Tarjouspyyntö
		Käsitellään lisä- ja muutostyötarjoukset	
		Valmistellaan muutosten edellyttämät päätökset ja selvitykset aikatauluun sovittaen	Tilaus
		Tiedotetaan suunnittelijoita ja urakoitsijoita muutoksista ja päätöksistä	
I 4.7		Toiminnan käynnistämisestä ja rakennustyön yhteensovittamisesta sopiminen	
		Sovitaan toiminnan käynnistämisen ja rakennustyön yhteensovittamisesta (aikataulu, työalueet, turvallisuus, puhtaanapito, viranomaisvaatimukset)	Muistio
		Laaditaan tai päivitetään riskikartoitus ja -analyysi	Riskianalyysi
I 4.8		Yhteydenpito käyttäjiin	
	☐ E	Järjestetään sovitut käyttäjäpalaverit	
	☐ E	Järjestetään tiedotustilaisuudet	
	☐ E	Perustetaan sovitut internetsivut ja niiden ylläpito	Internetsivusto
	☐ E	Hallitaan käyttäjämuutoksia	
I 4.9		Erikoistapauksista huolehtiminen	
		Käsitellään poikkeamat työmaalla	
	☐ E	Hankitaan asiantuntija-apu erikoistapauksiin (esim. konkurssiasiat, merkittävät riitaisuudet)	
	☐ E	Erikoistapausten jatkokäsittely ja sopiminen	
	☐ E	Hoidetaan selvitystiä- ja konkurssiasiat	

I 4.10	Vastaanoton valmistelu	Vastaanottovaiheen aikataulu
	Aikataulutetaan vastaanottomenettely	
☐	E Suoritetaan työmaavalvonta yksityiskohtaisten tehtäväluetteloiden pohjalta (maarakennustyöt, rakennustekniset työt, talotekniset työt)	
	Tarkastetaan, että laitteet ja komponentit on hyväksytty ja asennustapataustukset suoritettu	Katselmuspöytäkirjat
	Osallistutaan yksittäisten koneiden ja laitteiden toimintakokeisiin ja tarkistusmittauksiin	Tarkastusdokumentit: asennustapa, toimintakoevalmius
	Osallistutaan laitejärjestelmien koekäyttöihin ja tarkistusmittauksiin	Toimintakoelistauskset: koekäytöt
	Järjestetään järjestelmien testaukset ja koekuormitukset (yhteiskoeikäyttö)	Tarkastusdokumentit: yhteiskoeikäyttö
	Valvotaan rakennusautomaatiikkalaitteiden tarkistusmittaukset	Testimittaukset, kuormituskokeet
	Tarkistetaan rakenteet ja pinnat, tarvittaessa tarkistusmittauksiin	Virhe- ja puuteluettelot
	Järjestetään tilojen ennakkokatselmuksia käyttöönottoa varten (käyttäjien ennakkokatselmuksia ja ilmoituksia vastaanottovalmiudesta)	Käyttäjän virhe- ja puute-luettelot
RR	Huolehditaan, että rakentamisen tekniset vaatimukset täyttyvät	
	Selvitetään rakennuksen vastaanottokelpoisuus urakkakohtaisesti ennakkotarkastuksiin (laitejärjestelmät, rakenteet, tilat, pinnat)	Virhe- ja puuteluettelot
RR	Huolehditaan piha- ja istutussuunnitelman toteutumisesta sekä rakennuksen lähiympäristön viimeistelystä	
	Huolehditaan piha- ja istutussuunnitelman toteutumisesta sekä rakennuksen lähiympäristön viimeistelystä	
RR	Huolehditaan rakennuksen käyttö- ja huolto-ohjeen laatimisesta	
	Tarkastetaan käyttö- ja huolto-ohjeet sekä huoltokirjan valmius	
	Tarkastetaan tarkastusasiakirjan merkinnät	Tarkastusasiakirjan yhteenvedo
	Varmistetaan viranomaiskatselmusten suorittaminen	
RR	Huolehditaan loppukatselmuksen toimittamisesta riittävän ajoissa ennen rakennuksen aiottua käyttöönottoa	
	Huolehditaan, että päätoteuttaja pyytää loppukatselmuksen toimittamista riittävän ajoissa ennen rakennuksen aiottua käyttöönottoa.	
	Sovitaan vastaanottotarkastusten pitämisestä	
T	Varmistetaan isännöinti- ja huoltotoimen organisointi	
	Sovitaan huoltotoimenpiteiden seurannasta	
	Sovitaan tietomallin tallentamisesta ja ylläpidosta	
	Sovitaan projektipankin käytönaikaisesta käytöstä	
	Tarkastetaan urakoitsijoiden luovutusasiakirjat	Muistio
	Tarkastetaan suunnittelualojen loppupäätökset	Muistio
	Varmistetaan ylläpito- ja käyttöhenkilökunnan koulutus	
☐	E Järjestetään ylläpito- ja käyttöhenkilökunnan koulutus	Koulutussuunnitelma ja -aikataulu
☐	E Varmistetaan tilaajan käyttö sopimukset ja vakuutukset	
☐	E Järjestetään tilojen vastaanotto/luovutus käyttäjille	Pöytäkirja
☐	E Järjestetään palautetilaisuus hankkeen osapuolille	Muistio

I 5	Suorituksen sopimuksenmukaisuuden toteaminen	
I 5.1	Urakan vastaanotto	
RR	Huolehditaan rakennustyön valvonnasta, työn tarkastamisesta ja todentamisesta sekä rakennustuotteiden kelpoisuuden toteamisesta	
	☐ E Suoritetaan työmaavalvonta yksityiskohtaisten tehtäväluetteloiden pohjalta (maarakennustyöt, rakennustekniset työt, talotekniset työt)	
RR	Varmennetaan rakennusvalvontaviranomaisen arkistoon toimitettava tarkastusasiakirjan yhteenve-to allekirjoituksella ja nimen selvennyksellä	
	T Varmennetaan tarkastusasiakirjan yhteenve-to allekirjoituksin ja huolehditaan, että pääto-teuttaja toimittaa sen rakennusvalvontaviranomaisen arkistoon.	
	Johdetaan vastaanottokokousta	Vastaanottotarkastuksen pöytäkirja
	Sovitaan, kuka vastaa päätoteuttajan velvoitteista ja työturvallisuudesta vastaanoton jälkeen	
	Huolehditaan käyttö- ja huolto-ohjeiden luovuttamisesta ylläpito-organisaatiolle	
	Huolehditaan urakkaan kuuluvien käyttö- ja varaosien luovuttamisesta	
	Siirretään rakennuksen ylläpitovastuu ylläpito-organisaatiolle	
	Todetaan urakkasuorituksen sopimuksenmukaisuus	
	Esitetään pidätettäväksi virheitä ja puutteita vastaan maksusuorituksia ja esitetään muut rakennuttajan vaatimukset	
	Sovitaan puutteiden korjaamisesta ja jälkitarkastuksesta	
	Varmistetaan, että kohteen vakuutus jatkuu katkeamatta	
	Sovitaan työaikaisen vakuuden vaihtamisesta takuuaajan vakuuteen	
	Tehdään vastaanottopäätösesitys	
	T Vastaanottopäätös	Vastaanottopäätös
I 5.2	Vastaanoton jälkeiset tehtävät	
	Tarkastetaan, että vastaanoton virheet ja puutteet on korjattu	
	Järjestetään jälkitarkastukset	Pöytäkirja
	Huolehditaan, että muut vastaanotossa sovitut toimenpiteet on tehty	
I 5.3	Taloudellinen loppuselvitys	
	Pidetään taloudellinen loppuselvitys ja tehdään siinä tarvittavat selvitykset	Pöytäkirja
I 6	Suorituksen sopimuksenmukaisuuden toteaminen	
	T Todetaan rakentamisvaiheen sopimuksenmukaisuus	Muistio
Tulos	Vastaanottopäätös ja urakan vastaanotto	

J KÄYTTÖÖNOTTO

Käyttöönnotossa varmistetaan järjestelmien toiminta ja annetaan käytön opastus.

Vaiheen tuloksena rakennus otetaan käyttöön.

Tunnus	Valinta	Tehtävät	Tulos
J 1		Edellytysten toteaminen	
		Viranomaisen käyttöönottolupa myönnetty	
J 2		Valmistelu	
	☐ E	Laaditaan käyttöönotto- ja muuttoaikataulu	
	☐ E	Käyttöönoton suunnittelu käyttäjälähtöisesti (esim. käyttäjäryhmän organisointi, käyttöönottovaiheen kokouskäytännöt, käyttäjän liittymätilaukset ja hankintatoimi, käyttäjän omat asennukset, viirheiden ja puutteiden korjaaminen, vuorovaikutus ja viestintä käyttäjän henkilöstölle, muutto-opas, kiinteistöopas, työympäristövalmennus, tilojen esittely käyttäjälle, huone- ja laitekohtaiset käyttöopasteet)	
	☐ E	Osallistutaan tilaajan ohjaus- ja johtoryhmiin ja erillispalaveriihin	
		Laaditaan tai päivitetään riskikartoitus ja -analyysi	Riskianalyysi
J 3		Käynnistäminen	
J 4		Suoritus	
J 4.1		Käyttöönoton ohjaus	
	☐ E	Seurataan käyttöönoton ajan kiinteistön toimintaa	Raportti
		Tarkastetaan järjestelmien suunnitelmien mukainen toiminta ja säädöt todellisissa käyttöolosuhteissa urakoitsijan ja/tai kiinteistöhuollon toimittamien raporttien mukaan	
	☐ E	Huolehditaan käyttöönoton asiantuntijatehtävien suorittamisesta	
		Varmistetaan ylläpito- ja käyttöhenkilökunnan koulutus	
	☐ E	Varmistetaan muuton ja käyttäjän muutostöiden puhtaudenhallinta	
	☐ E	Organisoidaan käyttäjän käyttöönottoryhmä ja järjestetään sen kokoukset	
	☐ E	Varmistetaan käyttäjän hankintatoimen sujuminen (esim. liittymätilaukset, kalusteet, varusteet, laitteet, käyttäjäpalvelut, asennukset)	
	☐ E	Avustetaan käyttäjää hankintatoimen hoitamisessa sekä toimitusten valvonnassa sovittavassa laajuudessa (esim. liittymätilaukset, kalusteet, varusteet, laitteet, käyttäjäpalvelut, asennukset)	
	☐ E	Avustetaan käyttäjää hankkeeseen liittyvässä vuorovaikutuksessa ja viestinnässä käyttäjän henkilöstön suuntaan	
	☐ E	Avustetaan käyttäjän henkilöstön muutto-oppaan toimittamisessa	
	☐ E	Järjestetään käyttäjien koulutus ja opastus	
	☐ E	Avustetaan kiinteistöoppaan toimittamisessa	
	☐ E	Avustetaan työympäristövalmennuksessa	
	☐ E	Esitellään valmiita tiloja käyttäjälle	
J 4.2		Ylläpidon järjestäminen	
	T	Varmistetaan isännöinti- ja huoltotoimen organisointi	
		Huolehditaan luovutusdokumenttien toimittamisesta ylläpito-organisaatiolle	
J 5		Suorituksen sopimuksenmukaisuuden toteaminen	
	☐ E	Varmistetaan käyttäjälle luovutettavien tilojen sopimuksenmukaisuus	
	☐ E	Sovitaan erikseen käyttäjän ehdottamiin lisä- ja muutostöihin liittyvistä tehtävistä	
Tulos		Rakennuksen käyttöönotto	

K TAKUUAIKA

Takuuajana seurataan rakennuksen toimivuutta, tehdään takuuajan säädöt, pidetään tarvittavat tarkastukset ja korjataan mahdolliset puutteet.

Vaiheen tuloksena syntyy päätös takuuajan velvoitteiden hyväksymisestä ja takuuajan vakuuden palauttamisesta.

Tunnus	Valinta	Tehtävät	Tulos
K 1		Takuuajan tehtävät	
		Kerätään käyttäjiltä tiedot takuuaikaisista puutteista ja muista havainnoista	
		Korjautetaan käyttöä haittaavat havaitut viat tarvittaessa välittömästi	
		Pyydetään huolto-organisaatiolta selvitys energiatavoitteiden toteutumisesta	
	☐ E	Sovitaan ja huolehditaan tarvittavat jatkotoimenpiteet energiatavoitteiden saavuttamiseksi	
		Valvotaan, että takuuajan huollot tehdään ajallaan	
		Valvotaan takuuajana tehtäväksi sovittujen töiden suoritusta	
	☐ E	Huolehditaan kulutusten vertaamisesta tavoitteisiin ja tarvittavista jatkotoimenpiteistä	
		Seurataan vastaanottotarkastuksessa kirjattuja takuuajan huomautuksia	
	☐ E	Järjestetään takuuajan välitarkastukset valmisteluineen, kokouksineen ja jälkitarkastuksineen	Pöytäkirja
		Järjestetään takuutarkastus valmisteluineen, kokouksineen ja jälkitarkastuksineen viimeistään ennen takuuajan (jälkivastuun) päättymistä	Pöytäkirja
	☐ E	Järjestetään mahdolliset pidemmän takuun tarkastukset valmisteluineen, kokouksineen ja jälkitarkastuksineen	Pöytäkirja
	☐ E	Käsitellään erikoistapaukset (esim. konkurssiasiat, merkittävät takuuajan riidat) sekä hankitaan niihin tarvittava asiantuntija-apu ja selvitykset	
		Päätösesitys takuuajan velvoitteiden hyväksymisestä ja takuuajan vakuuden palauttamisesta	Päätösesitys
Tulos		Päätös takuuajan velvoitteiden hyväksymisestä ja takuuajan vakuuden palauttamisesta	Päätös
K 2		Takuuajan jälkeiset tehtävät	
	☐ E	Hoidetaan jatkuvan takuuvastuun aiheuttamat toimenpiteet	
	☐ E	Hoidetaan palautejärjestelmien mukaiset tehtävät	
	☐ E	Valvotaan vakuudettoman takuun toimivuutta	
K 3		Käyttäjäpalautteen hankinta	
	☐ E	Huolehditaan käyttäjäpalautteesta sovitun ajan kuluttua	Raportti
Tulos		Päätökset takuuajan velvoitteiden hyväksymisestä ja takuuajan vakuuden palauttamisesta	

KIRJALLISUUTTA

Lait ja asetukset

Laki julkisista hankinnoista ja käyttöoikeussopimuksista. Suomen säädöskokoelma 1397/2016. (RT TEM-21728, LVITEM-00606, SIT TEM-620128, KH TEM-10773, Infra TEM-720273. 39 s.)

Laki tilaajan selvitysvelvollisuudesta ja vastuusta ulkopuolista työvoimaa käytettäessä. Suomen säädöskokoelma 1233/2006. (RT TEM-21740, LVI TEM-00617, KH TEM-10786, Infra TEM-720280, seurattu säädökseen 70/2017 asti. 4 s.)

Maankäyttö- ja rakennuslaki. Suomen säädöskokoelma 132/1999. (RT YM1-21727, LVI YM-00605, SIT YM-620127, KH YM-10772, Infra YM-720272, seurattu säädökseen 254/2017 asti. 45 s.)

Työturvallisuuslaki. Suomen säädöskokoelma 738/2002. (RT STM-21543, LVI STM-00493, KH STM-10639, Infra STM-720174, seurattu säädökseen 364/2013 asti. 12 s.)

Valtioneuvoston asetus asbestityön turvallisuudesta. Suomen säädöskokoelma 798/2015. (RT TEM-21660, LVI TEM-00573, KH TEM-10730, Infra TEM-720243. 3 s.)

Valtioneuvoston asetus rakennustyön turvallisuudesta. Suomen säädöskokoelma 205/2009. (RT STM-21419, LVI STM-00414, KH STM-10548, Infra STM-720072, seurattu säädökseen 525/2013 asti. 16 s.)

Laki eräiden rakennustuotteiden tuotehyväksynnästä. Suomen säädöskokoelma 954/2012. (RT YM1-21678, LVI YM-00581, KH YM-10744, Infra YM-720253, seurattu säädökseen 1068/2015 asti. 5 s.)

Arvonlisäverolaki. Suomen säädöskokoelma 1501/1993.

Laki verotusmenettelystä. Suomen säädöskokoelma 1558/1995.

Ympäristöministeriö

RakMK A4 Rakennuksen käyttö- ja huolto-ohje. Määräykset ja ohjeet 2000. Ympäristöministeriö, asunto- ja rakennusosasto. Suomen rakentamismääräyskokoelma. (RT RakMK-21155, LVI RakMK-00234, SIT RakMK-620020, KH RakMK-10341. 4 s.)

Valtioneuvoston asetus rakentamisen suunnittelutehtävien vaativuusluokkien määrittämisestä. Suomen säädöskokoelma 214/2015. (RT YM1-21638, LVI YM-00555, SIT YM-620106, KH YM-10711, Infra YM-720228. 4 s.)

Ympäristöministeriön asetus rakentamista koskevista suunnitelmista ja selvityksistä. Suomen säädöskokoelma 216/2015. (RT YM1-21639, LVI YM-00556, SIT YM-620107, KH YM-10712, Infra YM-720229. 3 s.)

Ympäristöministeriön ohje rakentamisen suunnittelutehtävien vaativuusluokista. YM1/601/2015. (RT YM2-21640, LVI YM-00557, SIT YM-620108, KH YM-10713, Infra YM-720230. 13 s.)

Ympäristöministeriön ohje rakennusten suunnittelijoiden kelpoisuudesta. YM2/601/2015. (RT YM2-21641, LVI YM-00558, SIT YM-620109, KH YM-10714, Infra YM-720231. 8 s.)

Ympäristöministeriön ohje rakentamista koskevista suunnitelmista ja selvityksistä. YM3/601/2015. (RT YM2-21642, LVI YM-00559, SIT YM-620110, KH YM-10715, Infra YM-720232. 7 s.)

Ympäristöministeriön ohje rakentamisen työjohtotehtävien vaativuusluokista ja työjohtajien kelpoisuudesta. YM4/601/2015. (RT YM2-21643, LVI YM-00560, SIT YM-620111, KH YM-10716, Infra YM-720233, Ratu YM2-21643. 4 s.)

Ympäristöministeriön ohje rakennustyön suorituksesta ja valvonnasta. YM5/601/2015. (RT YM2-21644, LVI YM-00561, SIT YM-620112, KH YM-10717, Infra YM-720234. 18 s.)

Hankkeen johtamisen ja rakennuttamisen sekä eri suunnittelualojen tehtäväluettelot ovat yhteistyössä laatineet:

*Arkkitehtitoimistojen Liitto ATL ry
RAKLI ry
Sähkösuunnittelijat NSS ry
Rakennusteollisuus RT ry
Rakennuttajatoimistojen Liitto RTL ry
Sisustusarkkitehdit SIO ry
Suomen Valoteknillinen Seura ry
Suunnittelu- ja konsultointiyritykset SKOL ry
Sähkö- ja teleurakoitsijaliitto STUL ry*