

RIL 262-2014

Suomen Rakennusinsinöörien Liitto RIL ry
Suomen Kuntaliitto

Taitava kuntarakennuttaja



Kuntaliitto
Kommunförbundet

RILin julkaisuilla on oma kotisivu, joka löytyy osoitteesta www.ril.fi/kirjakauppa ko. kirjan kohdalta. Sinne on koottu tiedot julkaisun painoksista sekä mahdolliset lisäinformaatiot.

JULKAISIJA JA KUSTANTAJA:

Suomen Rakennusinsinöörien Liitto RIL ry

MYynti:

Suomen Rakennusinsinöörien Liitto RIL ry

Töölönkatu 4, 00100 Helsinki

Puh. 0207 120 600, fax 0207 120 619, email ril@ril.fi, www.ril.fi

ISBN 978-951-758-574-3 (nid.)

ISBN 978-951-758-575-0 (pdf)

ISSN 0356-9403

Painopaikka: Tammerprint Oy, 2013

Tämän teoksen osittainenkin kopiointi ja saattaminen yleisön saataviin on tekijänoikeuslain (404/61, siihen myöhemmin tehtyine muutoksineen) mukaisesti kielletty ilman nimenomaista lupaa.

© Suomen Rakennusinsinöörien Liitto RIL ry

Alkusanat

Rakennushankkeen hyvä lopputulos edellyttää laadukkaan ja toimivan rakennusprosessin. Prosessin osapuolet – rakennuttaja, suunnittelijat, urakoitsijat, tuote- ja materiaali-toimittajat, viranomaiset, jne. – ovat kaikki tärkeässä asemassa. Hyvä lopputulos syntyy hyvällä yhteistyöllä.

Rakennuttajan eli rakennushankkeeseen ryhtyvän asema on kuitenkin erittäin keskeinen. Hän määrittelee rakennushankkeen tavoitteet, ohjaa prosessikokonaisuutta sekä hankkii tarvittavat resurssit. Rakennuttajan rooli vaikuttaa ratkaisevasti koko hankkeeseen sen varhaisimmista suunnitteluvaiheista aina lopputuotteen laatuun.

Rakennuttajan tulee huolehtia myös siitä, että rakentamista koskevia säännöksiä ja määräyksiä noudatetaan sekä yhteiskunnan asettamat vaatimukset mm. hankkeen ja sen lopputuloksen terveellisyydelle ja turvallisuudelle täyttyvät. Hänen tulee käyttää päteviä asiantuntijoita ja toimijoita ja varmistaa, että he toteuttavat hankkeen sovittujen tavoitteiden mukaisesti. Kunnallinen rakennuttaminen sisältää näiden lisäksi vielä omat erityispiirteensä – esimerkiksi monitasoisen päätöksenteon, julkiset hankintamenettelyt, uudet rahoitusmuodot sekä korostuneen julkisuuden ja median kiinnostuksen.

Suomen Kuntaliitto julkaisi vuonna 2001 julkaisun ”Taitava kuntarakennuttaja”, joka käsittelee laajasti ja ansiokkaasti rakennuttamismenettelyjä. Runsaassa kymmenessä vuodessa alalla on kuitenkin tapahtunut paljon muutoksia, ja tämä julkaisu vastaa esille nousseisiin päivitys- ja uudistustarpeisiin.

Tämä ohje on Suomen Kuntaliiton ja RILin yhteistyön tulos. Ohjeen kirjoitustyöstä ovat vastanneet Päivi Ahlroos, Matti Hakulinen, Antti Heikinheimo, Sari Hildén, Jan Hjelt, Juha-Matti Junnonen, Vesa Juola, Eila Kenni, Tuire Kujala, Jarek Kurnitski, Reijo S. Lehtinen, Kirsi Martinkauppi, Tarja Mäkelä, Antero Oksanen, Vilho Pekkala, Kirsi Rontu, Anssi Savisalo, Tapio Siikaluoma, Tekes ja Teonsana Oy, Tero Toivanen, Milla Toivonen ja Juha-Pekka Turunen. Päätoimittajana on toiminut Teemu Vehmaskoski. Työtä on avustanut ohjausryhmä, johon ovat kuuluneet Reijo S. Lehtinen, Kimmo Laukkanen, Sampsa Nissinen, Eija-Liisa Dahlberg, Mika Rontu, Raimo K. Saarinen ja Mikko Leppänen.

Suomen Rakennusinsinöörien Liitto RIL kiittää ohjeen kirjoittajia, ohjausryhmää, hankkeen tukijoita sekä työhön muuten osallistuneita henkilöitä ja organisaatioita, jotka ovat kannanotoillaan ja tiedoillaan vaikuttaneet myönteisesti ohjeen sisältöön.

Joulukuussa 2013

SUOMEN RAKENNUSINSINÖÖRIEN LIITTO RIL ry

Risto Vahanan
puheenjohtaja

Helena Soimakallio
toimitusjohtaja

Kirjoittajat:

I OSA

Kirsi Rontu

II OSA

- 1.1 Eila Kenni
- 1.2 Kirsi Martinkauppi
- 1.3–1.4 Eila Kenni
- 2. Anssi Savisalo
- 3. Milla Toivonen

III, IV, V OSA

Antero Oksanen

VI OSA

- 1.1 Matti Hakulinen
- 1.2 Tero Toivanen
- 1.3 Reijo S. Lehtinen
- 1.4 Vilho Pekkala
- 2.1 Tuire Kujala
- 2.2–2.4 Vesa Juola
- 2.5 Juha-Matti Junnonen
- 3.1–3.2 Tapio Siikaluoma
- 3.3. Juha-Matti Junnonen
- 3.4 Tapio Siikaluoma

VII OSA

- 1.1–4.4 Juha-Matti Junnonen
- 4.5–4.8 Tekes ja Teonsana Oy

VIII OSA

- 1. Sari Hildén
- 2. Päivi Ahlroos

IX OSA

- 1. Jarek Kurnitski
- 2. Sari Hildén
- 3. Tarja Mäkelä
- 4. Jan Hjelt
- 5. Juha-Pekka Turunen
- 6. Antti Heikinheimo

Sisällysluettelo

JOHDANTO	13
I OSA:	
RAKENNETTU YMPÄRISTÖ – TOIMIVAA ARKEA, MENESTYMISEN MAHDOLLISUUKSIA	15
II OSA:	
MAANKÄYTTÖÄ JA RAKENTAMISTA OHJAAVA NORMISTO	19
1. RAKENTAMISTA OHJAAVA NORMISTO	19
1.1 Maankäyttö- ja rakennuslaki	19
1.2 Suomen rakentamismääräyskokoelma ja uudet asetukset	20
1.3 Rakennusjärjestys ja rakentamistapaohjeet	22
1.3.1 Rakennusjärjestys	22
1.3.2 Rakennustapaohjeet	23
1.4 Muu keskeinen lainsäädäntö ja ohjeet	23
1.4.1 Luonnonsuojelulaki	23
1.4.2 Muinaismuistolaki	24
1.4.3 Laki rakennusperinnön suojelusta	24
1.4.4 Laki ympäristövaikutusten arviointimenettelystä	25
1.4.5 Erityismenettely liittyen rakennusten turvallisuuteen	25
1.4.6 Jätelaki	26
1.4.7 Ylijäämämaat ja jätteet	27
2. ALUEIDENKÄYTÖN SUUNNITTELUN VAIKUTUS RAKENTAMISEEN	30
2.1 Kaavatasot ja kaavojen vaikutukset	30
2.1.1 Alueidenkäytön suunnittelujärjestelmä	30
2.1.2 Pohjana valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet	31
2.1.3 Maakuntakaava	31
2.1.4 Yleiskaava	31
2.1.5 Asemakaava	32
2.1.6 Asemakaavan ja rakennustapaohjeen suhde	33
2.1.7 Oikeusvaikutuksettomat kaavat ja kaavarungot	34
2.1.8 Kaavasta poikkeaminen	34
2.2 Vaikutusten arviointi kaavoituksessa	35
2.3 Vuorovaikutuksen järjestäminen kaavaa laadittaessa	35
2.3.1 Yleistä	35
2.3.2 Osallisten kuuleminen	36
2.3.3 Viranomaisyhteistyö	37
3. RAKENTAMISEEN VAADITTAVAT LUVAT	39
3.1 Rakentamisen luvat ja lupamenettely	39
3.1.1 Rakennuslupa	39
3.1.2 Toimenpidelupa ja ilmoitusmenettely	39
3.1.3 Rakennuksen purkamislupa	40
3.1.4 Maisematyölupa	40
3.1.5 Lupamenettely	40
3.2 Ympäristölupa ja lupamenettely	42

III OSA:

RAKENNUTTAMISEN ORGANISOINTI JA PÄÄTÖKSENTEKO	45
1. JULKISYHTEISÖT RAKENNUTTAJINA	45
1.1 Julkisyhteisöjen erityisluonne rakennuttajina	45
1.2 Organisaatiot toimintojen markkinaehtoisuudessa	46
1.3 Tilaaja-tuottajamalli	47
1.3.1 Näkyvyyttä hallinnon rakenteisiin ja kustannuksiin	47
1.3.2 Tilaaja-tuottajamallin oikeudellisesta luonteesta	48
1.4 Kunnalliset yhtiöt toimijoina	49
2. KUNNAN TOIMIELINTEN TOIMIVALTA RAKENNUTTAMISASIOISSA	51
2.1 Valtuusto	51
2.1.1 Ylimmän päätösvallan käyttäjänä ja toimivallan antajana	51
2.1.2 Talousarvion ja taloussuunnitelman hyväksyjä	51
2.1.3 Investointiohjelman päättäjä	52
2.1.4 Pitkäkestoisten hankkeiden päättäjä	52
2.2 Kunnanhallitus	53
2.2.1 Kunnan hallinnosta vastaava ja sopimustoiminnan koordinaattori	53
2.2.2 Suurten rakennushankkeiden hyväksyjä	53
2.2.3 Otto-oikeuden käyttäjä	54
2.3 Lautakunnat ja viranhaltijat	54
2.3.1 Operatiivisesta toiminnasta vastaavina	54
2.3.2 Rakennustoimikunnat erityishankkeissa ja rakennuttamisen organisointi	55
2.3.3 Lautakunnat vastaavat virasto-organisaation toiminnasta	55
2.3.4 Päätösvalta virkasuhteessa oleville	56
2.4 Toimintapoliittiset reunaehdot sopimusten tekemiselle	57
2.4.1 Toimivallan edellytykset ja sisäiset toimintaohjeet	57
2.4.2 Strategiset linjaukset ja niiden noudattaminen	58
2.4.3 Yleiset hankintaohjeet	58
2.5 Kunnanhallituksen ja lautakuntien keskinäiset roolit	59
2.5.1 Kenellä ovat vallan avaimet?	59
2.5.2 Otto-oikeuden käyttäminen	60
3. SOPIMUKSIA KOSKEVA PÄÄTÖKSENTEKO JA TÄYTÄNTÖÖNPANO	61
3.1 Sopimuksia koskeva päätöksenteko	61
3.2 Päätösten ja sopimusten syntyminen	62
3.3 Päätösten täytäntöönpanokelpoisuus	63
3.4 Muutoksenhaku rakennuttamista koskeviin päätöksiin	63
3.5 Täytäntöönpano ennen päätöksen lainvoimaisuutta	64
4. SOPIMUSTEN LAATIMINEN JA ALLEKIRJOITTAMINEN	66
5. ASEMAVALTUUS JA VILPITÖN MIELI	67

IV OSA:

RAKENNUSHANKKEIDEN KILPAILUTTAMINEN	69
1. ITSE TOTEUTTAEN VAI MARKKINOILTA HANKKIEN	69
2. KILPAILUTTAMISTA OHJAAVA NORMISTO	71
2.1 Urakkakilpailun periaatteilla aitoon kilpailuttamiseen	71
2.2 Hankintalainsäädäntö	72

2.2.1	Hankintalaki ja erityisalojen hankintalaki.....	72
2.2.2	Hankintayksiköt lain soveltajina	73
3.	KYNNYSARVOT KILPAILUTTAMISPERIAATTEIDEN VEDENJAKAJANA ..	75
3.1	Kansalliset ja EU- kynnysarvot.....	75
3.2	Hankintailmoituskanava HILMA	75
4.	HANKINTAPROSESSIN KESKEISET VAIHEET.....	77
4.1	Rakennushankkeen tavoitteet, sisällön määrittely ja laatu kilpailutuksen ytimessä	77
4.2	Hankintaprosessin ennakoiminen	77
5.	ERI HANKINTAMENETTELYJEN KÄYTETTÄVYYS	79
5.1	Avoin menettely yksinkertaisissa hankkeissa	79
5.2	Rajoitettu menettely pääsääntönä.....	80
5.3	Neuvottelumenettely erityiskohteissa	81
5.4	Kilpailullinen neuvottelumenettely	84
5.5	Innovaatiokumppanus	85
5.6	Puitejärjestely	86
5.7	Suora hankinta eli hankinta ilman kilpailuttamista.....	87
6.	TARJOUSPYYNNÖN SISÄLTÖ.....	89
6.1	Tarjouspyyntö hankinnan kulmakivenä	89
6.2	Tehtävän tekninen määrittely	90
7.	YRITYSTEN KELPOISUUS	92
7.1	Kelpoisuusvaatimusten asettaminen.....	92
7.2	Kilpailusta pois sulkeminen	93
8.	TARJOUSTEN VALINTA- JA VERTAILUPERUSTEET	94
9.	TARJOUSTEN TEKEMINEN, VASTAANOTTO JA AVAAMINEN.....	95
9.1	Määräajat.....	95
9.2	Tarjousten avaaminen	95
10.	TARJOUSTEN ARVIOINTI JA TOIMITTAJAN VALINTA.....	97
10.1	Tarjousten hylkääminen	97
10.2	Tarjousten vertailu	97
10.3	Kielletyt tinkimiskierrokset.....	98
11.	HANKINTAPÄÄTÖS JA SEN PÖYTÄKIRJAUS	99
12.	MUUTOKSENHAKU JA PÄÄTÖKSEN TÄYTÄNTÖÖNPANO.....	100

V OSA:

	RAKENNUSHANKKEISIIN LIITTYVISTÄ SOPIMUKSISTA.....	103
1.	SOPIMUSOIKEUDEN PERIAATTEISTA	103
1.1	Lainsäädännön rajallisuus.....	103
1.2	Sopimusvapaus keskeistä urakasopimuksissa	104
2.	YLEISET SOPIMUSEHDOT SOPIMUSTOIMINTAA YHTENÄISTÄVINÄ ...	106
2.1	Sopimusehtojen tarkoituksesta ja sisällöstä.....	106
2.1.1	Yleiset sopimusehdot vakioehtoina.....	106
2.1.2	Rakennusurakan yleiset sopimusehdot, YSE 1998	107
2.1.3	Konsulttitoiminnan yleiset sopimusehdot, KSE 1995.....	108
2.1.4	Rakennustuotteiden yleiset hankinta- ja toimitusehdot, RYHT 2000	108
2.1.5	Julkisten hankintojen yleiset sopimusehdot, JYSE 2009	108
2.1.6	Alueurakan yleiset sopimusehdot	109
2.1.7	Kone- ja kuljetuspalvelujen hankinta, KE 08.....	109

2.2.	Yleisistä sopimusehdoista poikkeaminen.....	109
3.	TILAAJAN KESKEISET VELVOLLISUUDET.....	111
3.1	Lakisääteisistä velvoitteista sopimusoikeudellisiin	111
3.2	Tilaaajan myötävaikutusvelvollisuus ja yleinen lojaliteetti	112
3.3	Tilaaajan maksuvelvollisuus.....	113
4.	URAKOITSIJAN KESKEISET VELVOLLISUUDET	115
4.1	Pääsuoritusvelvollisuus.....	115
4.2	Sivuvelvollisuudet.....	116
4.3	Työmaapalvelut.....	117
4.4	Työmaan johtovelvollisuudet.....	118
5.	URAKKA-ASIAKIRJOJEN KESKINÄISESTÄ ASEMASTA	120
5.1	Täydentävät asiakirjat	120
5.2	Ristiriitaiset asiakirjat – keskinäinen pätevyysjärjestys	120
5.3	Vaihtoehtoiset velvollisuudet	122
6.	OSAPUOLTEN VASTUUT	123
6.1	Yleinen suoritusvastuu	123
6.2	Urakoitsijan viivästysvastuu	124
6.2.1	Yleistä	124
6.2.2	Laskennallinen viivästyssakko	125
6.2.3	Viivästyssakko	125
6.2.4	Viivästysvastuu laskennallisen ajan jälkeen	126
6.3	Takuuajan vastuu	127
6.4	Vastuu takuuajan jälkeen	128
6.5	Valvonta	129
6.5.1	Rakennustyön valvonnan eri tasoista ja muodoista.....	129
6.5.2	Viranomaisvalvonta.....	130
6.5.3	Rakennustyön sopimuksen mukainen valvonta.....	131
7.	URAKKASOPIMUKSEN PURKAMINEN	134
8.	ERIMIELISYYKSIEN RATKAISEMINEN	136

VI OSA:

	SUUNNITTELUVAIHE	137
1.	RIITTÄVÄT ESITUTKIMUKSET.....	137
1.1	Pohjatutkimukset.....	137
1.2	Pilaantuneet maat	139
1.2.1	Yleistä	139
1.2.2	Lainsäädäntö ja kunnostustarpeen arviointi.....	140
1.2.3	Luvat	140
1.2.4	Toteutus	141
1.2.5	Kustannukset ja rahoitus.....	142
1.2.6	Tiedottaminen	142
1.3	Asbesti- ja haitta-aineselvitykset.....	142
1.3.1	Yleistä	142
1.3.2	Asbesti- ja haitta-ainekartoitus.....	143
1.3.3	Rakennuttajan tehtävät ja asbestipurkutyötä koskevat ohjeet	144
1.4	Rakennusten kuntoarviot ja kuntotutkimukset.....	145
1.4.1	Yleistä	145
1.4.2	Kuntoarviointi	145

1.4.3	Kuntotutkimus	146
1.4.4	Eräitä riskirakenteita	147
2.	TILAHANKKEEN SUUNNITTELUPROSESSI.....	149
2.1	Tarveselvitys ja hankesuunnittelu.....	149
2.1.1	Suunnitteluvaiheen taustasta.....	149
2.1.2	Hankesuunnittelun vaiheet.....	150
2.1.3	Lähtötietojen selvittäminen	152
2.1.4	Omistajan tarveselvitys	153
2.1.5	Käyttäjän tarveselvitys	154
2.1.6	Hankeselvitys.....	155
2.1.7	Hankesuunnitelma	157
2.1.8	Tilaohjelma ja huonekortti	159
2.1.9	Hankkeen laajuus, kustannusennuste ja vuokra.....	160
2.1.10	Hankesuunnittelun eri vaiheitten tarpeellisuudesta.....	161
2.2	Ehdotussuunnittelu: Rakennuksen kokonaisratkaisu.....	162
2.2.1	Yleistä	162
2.2.2	Ehdotuksen kustannusvaikutus	162
2.2.3	Konseptisuunnittelu.....	163
2.3	Yleissuunnittelu	164
2.3.1	Yleistä	164
2.3.2	Ehdotuksesta toteutuskelpoiseksi suunnitelmaksi.....	164
2.3.3	Rakennuslupatehtävät	165
2.4	Toteutussuunnittelu	165
2.4.1	Yleistä	165
2.4.2	Toteutussuunnitelmilla ostetaan rakentamista	166
2.4.3	Ennakoimattomat suunnittelutarpeet	166
2.4.4	Rakennustyön aikainen toteutussuunnittelu	166
2.4.5	Korjaushankkeen erityispiirteitä	167
2.5	Tilahankkeen kustannusten hallinta	167
3.	KATUJEN, VERKOSTOJEN JA YLEISTEN ALUEIDEN SUUNNITTELU....	170
3.1	Suunnitteluprosessi.....	170
3.1.1	Esiselvitys ja yleissuunnittelu.....	170
3.1.2	Katusuunnitelman laatiminen.....	171
3.1.3	Vihersuunnitelman laatiminen.....	173
3.1.4	Rakennussuunnittelu	174
3.1.5	Työnaikaiset järjestelyt.....	175
3.2	Tukiprosessit	176
3.2.1	Luvat	176
3.2.2	Hallinnollinen prosessi	178
3.2.3	Viestintä ja vuorovaikutus	179
3.3	Infrahankkeen kustannusten hallinta.....	180
3.4	Caset.....	182
3.4.1	Uuden asuntoalueen kunnallistekniikan suunnittelu	182
3.4.2	Kävelykadun peruskorjauksen suunnittelu.....	183
3.4.3	Raitotien rakennusurakka	184

VII OSA:

TOTEUTUSVAIHE	185
1. TOTEUTUSMUODOT JA NIIDEN VALINTA	185
1.1 Toteutusmuotojen jaotteluperuste	185
1.2 Urakoitsijan suoritusvelvollisuuden mukainen toteutusmuotojen jako	189
1.2.1 Suunnittelua sisältävät toteutusmuodot (kokonaisvastuu-urakka KVR)	189
1.2.2 Pääurakkamuodot	191
1.2.3 Projektinjohtorakentaminen (osaurakkamuodot)	193
1.2.4 Kumppanuusmalliset toteutusmuodot	195
1.3 Maksuperusteen mukainen toteutusmuotojen jako	199
1.3.1 Kokonaishintaurakka	199
1.3.2 Yksikköhintaurakka	199
1.3.3 Laskutyöurakka	200
1.3.4 Tavoitehintaurakka	201
2. YHTEISTOIMINTA RAKENNUSURAKAN AIKANA	203
2.1 Yhteistyön muodot ja keinot	203
2.2 Tilaajan ja urakoitsijan organisaatio	204
2.2.1 Urakoitsijan edustajat	204
2.2.2 Tilaajan edustajat	205
2.3 Yhteistyössä tarvittavat suunnitelmat	205
2.3.1 Suunnitelma-aikataulu	205
2.3.2 Työaikataulu	206
2.3.3 Laatusuunnitelma ja laadunvarmistus	207
2.4 Itselleluovutus	210
2.5 Yhteiset kokoukset ja toimitukset	211
2.5.1 Urakkaneuvottelu	211
2.5.2 Suunnitelmakatselmus	212
2.5.3 Urakkasuoritukseen liittyvät katselmuksat	213
2.5.4 Aloituskatselmus	214
2.5.5 Työmaakokoukset	214
2.5.6 Rakennustyön tarkastusasiakirja	215
2.5.7 Työmaapäiväkirja	216
2.5.8 Mittaukset	217
2.5.9 Tarkastukset	217
2.6 Vastaanottotarkastus	218
2.6.1 Kohde ja osapuolet	218
2.6.2 Vastaanoton pyytäminen	218
2.6.3 Vastaanottotarkastus	219
2.6.4 Vastaanottopöytäkirja	220
2.6.5 Jälkitarkastus	220
2.7 Taloudellinen loppuselvitys	221
2.8 Takuutarkastus	223
3. LISÄ- JA MUUTOSTÖISTÄ	224
3.1 Lisä- ja muutostyö käsitteenä	224
3.2 Lisä- ja muutostyöstä sopiminen	224
3.3 Lisä- ja muutostöiden vaikutus rakennusaikaan	225
3.4 Lisä- ja muutostöiden vaikutus urakkahintaan	226

4.	CASET	228
4.1	Elinkaarimalli	228
4.2	ESCO-malli	229
4.3	Teknisten ratkaisuiden toteutusmuoto	230
4.4	Ylläpitovastuun sisällyttäminen hankkeeseen	231
4.5	Innovatiiviset investoinnit	231
4.6	Opetuksen ja päiväkodin toimintaympäristön uudet innovaatiot ja elinkaaritavoitteet	232
4.7	Nollaenergiatalo	233
4.8	Ekotehokas toimitalo	234

VIII OSA:

	YLLÄPITOVAIHE	235
1.	KIINTEISTÖJEN YLLÄPITOVAIHE	235
1.1	Tavoitteet ja tehtävät	235
1.2	Ylläpidon hankinta	236
1.3	Käyttöönotto ja takuut	237
1.4	Dokumentointi	238
2.	INFRAN YLLÄPITOVAIHE	239
2.1	Nimikkeistöstä	239
2.2	Ylläpidon tehtävät	240
2.3	Ylläpidon tavoitteet	242
2.4	Yleisten alueiden ylläpito on omaisuuden hallintaa	243

IX OSA:

	RAKENUTTAMISEN ERITYISKYSYMYKSIÄ	245
1.	KESTÄVÄN RAKENTAMISEN PERIAATTEET	245
1.1	Kestävän ja ekotehokkaan rakentamisen käsitteet	245
1.2	Ekotehokas rakennuttamisprosessi	246
1.3	Ekotehokkuustavoitteiden asettaminen	247
1.4	Ekotehokkuustavoitteiden arviointi suunnittelussa	248
1.5	Ekotehokkuustavoitteiden arviointi Synergiatalossa	249
2.	KOSTEUS- JA HOMEONGELMAT	252
2.1	Yleistä	252
2.2	Selvitykset ja tutkimukset pohjana oikeille korjausratkaisuille	253
2.3	Korjausvaihtoehtojen tarkastelu	254
2.4	Toteutuksen erityispiirteitä	255
3.	TYÖTURVALLISUUS	259
3.1	Rakennuttajan työturvallisuustehtävien organisointi	259
2.1.1	Yksi rakennuttaja	259
2.1.2	Useita rakennuttajia	260
3.2	Suunnitteluvaihe	260
3.2.1	Yleistä	260
3.2.2	Turvallisuusvaatimukset suunnittelijan valinnassa ja sopimuksissa	260
3.2.3	Työturvallisuus suunnittelun ohjauksessa	261
3.2.4	Turvallisuusasiakirja, turvallisuussäännöt ja menettelyohjeet	262

3.2.5	Työturvallisuus urakoitsijoiden valinnassa ja urakkasopimuksissa.....	263
3.2.6	Päätoteuttajan nimeäminen työmaalle.....	264
3.2.7	Työn turvallinen aloitus	263
3.3	Toteutusvaihe	264
3.4	Kohteen kirjalliset käyttö- ja huolto-ohjeet.....	265
4.	HARMAAN TALOUDEN TORJUNTA RAKENNUSALALLA.....	266
4.1	Yleistä	266
4.2	Tilajavastuulaki.....	266
4.2.1	Tilajavastuulain soveltamisala.....	266
4.2.2	Tilajan selvitysvelvollisuus	267
4.2.3	Poikkeukset selvitysvelvollisuudesta	269
4.2.4	Seuraamukset ja valvonta.....	269
4.3	Työnantajien yhteisvastuu eräissä tilanteissa	270
4.4	Käännetty arvonlisäverovelvollisuus	271
4.5	Veronumero ja kuukausittainen ilmoitusvelvollisuus	272
3.4.1	Veronumero	272
3.4.2	Kuukausittainen ilmoitusvelvollisuus.....	273
5.	JULKISUUSKUVA JA KANSALAISVAIKUTTAMINEN.....	276
5.1	Yleistä	276
5.2	Hyväksynnän perusteet luodaan usein jo asemakaavavaiheessa..	276
5.3	Ennakoivaa viestintää	277
5.4	Työmaan naapurit	277
5.5	Käytännön muistilista	278
6.	RIITOJEN SOVITTELU	279
6.1	Yleistä	279
6.2	Mitä sovittelu on	280
6.3	Miksi sovittelu yleistyy	280
6.4	Oikeudenkäyntien välttämisestä	281

ILMOITTAJAHAKEMISTO

Ilmoitukset julkaisun lopussa.

Lemminkäinen Talo Oy
Ramboll Finland
Sito-Rakennuttajat Oy

JOHDANTO

Tämä ohje on yleiskuvaus kuntien rakennushankkeiden lähtökohdista, keinoista ja vaiheista. Ohje on tarkoitettu hankkeiden kaikille osapuolille – rakennushankkeista päättävälle luottamushenkilölle, niitä toimeenpaneville kuntien työntekijöille, yksityisille palveluiden tuottajille (mm. suunnittelijat, urakoitsijat, ylläpidosta vastaavat) sekä loppuasiakkaille eli kuntalaisille.

Ohjeen näkökulmina ovat sekä talo- että infrahankkeet. Ohjeen sisäistänyt päättäjä tai toimija tuntee kunnallisen hankkeen rajoitukset ja pystyy erityisesti tunnistamaan sen mahdollisuudet.

Ohjeen alussa käydään läpi kunnan rakennuttamisen viitekehys. **Osassa I ja II** kuvataan rakennetun ympäristön merkitystä kunnalle sekä maankäyttöä ja rakentamista ohjaava normisto (lait, määräykset jne.). **Osassa III** käydään läpi rakennuttamisen organisoinnin ja päätöksenteon vaihtoehtoja kunnan näkökulmasta. **Osassa IV** kuvataan hankkeiden kilpailuttaminen ja **osassa V** niihin liittyviä sopimuksia.

Osassa VI–VIII seurataan rakennushankkeen vaiheita suunnittelusta toteutukseen ja ylläpitoon. Lopuksi **osassa IX** käydään läpi ajankohtaisia erityiskysymyksiä työturvallisuudesta riitojen sovitteluun.

Ohjeen perustana ovat ajantasaiset lainsäädäntö, rakentamismääräykset, sopimusehdot ja käytännöt. Nämä kaikki kehittyvät jatkuvasti. Ohjetta käytettäessä on siksi varmistuttava, että näistä tunnetaan voimassa olevat versiot ja viimeisimmät esimerkit.