

Rakennusvalvonnan valvontaprosessi

RAKENNUSHANKKEEN KOSTEUDENHALLINTA

Rakennusvalvontaviranomaisentehtävänä on omalta osaltaan varmistua siitä, että rakennushankkeeseen ryhtyvällä on riittävät edellytykset huolehtimisvelvollisuutensa täyttämiseksi ja että rakennushankkeessa on tarvittavat kelpoisuusvaatimukset täyttävät suunnittelijat ja työnjohtajat.

1. Ensimmäinen yhteydenotto rakennusvalvontaan

- Viesti ryhtyvälle (ja pääsuunnittelijalle) kosteudenhallintaselvityksen edellyttämisestä.
- Lyhyt perusinfo kosteudenhallintaselvityksestä, kosteudenhallintakoordinaattorista ja Kuivaketju10:stä.
- Ohiaus tutustumaan ohjeistukseen.

2. Rakennusluvan haku- ja käsittelyvaihe

- Kosteudenhallintaselvitykseen ja kosteudenhallintakoordinaattoriin liittyvä ohjaus.
- Kosteudenhallinnan kaupunkikuvallinen ja rakennustekninen ohjaus.
- Kosteudenhallinnan erityismenettelytoimenpiteiden ja lupamääräysten tarpeen arviointi.

3. Lupapäätös

- Kosteudenhallintaselvitys on maankäyttö- ja rakennuslain 131 §:n mukainen rakennuslupahakemuksen liite.
- Lupapäätökseen kirjataan kosteudenhallinnan osalta arvioidut tarvittavat lupamääräykset.

4. Työmaan aloituskokous

- Kirjataan käytettävät laadunvarmistustoimenpiteet. Aloituskokouksessa sovittuja menettelyitä on noudatettava rakennustyössä.
- Arvioidaan, onko edetty kosteudenhallintaselvityksessä esitetyllä ja lupamääräysten edellyttämällä tavalla.
- Jos ei ole edetty esitetyllä tavalla, arvioidaan uudelleen suhteutetun valvonnan laajuutta ja laatua sekä tarvittavia erityismenettelytoimenpiteitä tai muita määräyksiä.

5. Rakennustyön valvonta

- Arvioidaan, onko edetty kosteudenhallintaselvityksessä esitetyllä, aloituskokouksessa kirjatulla ja lupamääräysten edellyttämällä tavalla.
- Jos ei ole edetty esitetyllä tavalla, arvioidaan uudelleen suhteutetun valvonnan laajuutta ja laatua sekä tarvittavia erityismenettelytoimenpiteitä tai muita määräyksiä.

6. Rakennuksen käyttöön hyväksyvä osittainen loppukatselmus tai loppukatselmus

- Kosteudenhallinnan laadunvarmistusmenettelyt ja tarkastusasiakirja.
- Mrl 153 §:n mukainen ilmoitus loppukatselmusta varten ja tarkastusasiakirjan yhteenvetolomake.
- Rakennuksen käyttö- ja huolto-ohje.

Rakennusvalvonnan valvontaprosessi

RAKENNUSHANKKEEN KOSTEUDENHALLINTA

Kunnan rakennusvalvontaviranomaisen tehtävänä on yleisen edun kannalta valvoa rakennustoimintaa sekä osaltaan huolehtia, että rakentamisessa noudatetaan, mitä maankäyttö- ja rakennuslaissa tai sen nojalla säädetään tai määrätään.

Rakennusvalvontaviranomaisentehtävänä on omalta osaltaan varmistua siitä, että rakennushankkeeseen ryhtyvällä on riittävät edellytykset huolehtimisvelvollisuutensa täyttämiseksi ja että rakennushankkeessa on tarvittavat kelpoisuusvaatimukset täyttävät suunnittelijat ja työnjohtajat.

Rakennustyön viranomaisvalvonnan tarkoituksena on ennen kaikkea ennalta ehkäistä rakennusvirheitä sekä tukea käytäntöjä, joilla edistetään hyvää rakennustapaa.

Kosteudenhallintaselvityksen merkitys

Maankäyttö- ja rakennuslain 131 §:n mukaisesti rakennusvalvontaviranomainen voi tarvittaessa edellyttää, että rakennuslupahakemukseen liitetään rakennuslupahakemuksen ratkaisemiseksi tarvittava muu olennainen selvitys. Kosteudenhallintaselvitys on rakennuslupahakemuksen ratkaisemiseksi tarvittava selvitys, jonka perusteella rakennusvalvonta voi osaltaan arvioida onko rakennushankkeeseen ryhtyvällä riittävät edellytykset huolehtimisvelvollisuutensa täyttämiseksi rakennuksen terveellisyystvaatimusten osalta.

1. Ensimmäinen yhteydenotto rakennusvalvontaan

Sähköisen järjestelmän kautta / puhelinsoitto / käynti rakennusvalvonnassa

Viesti ryhtyvälle (ja pääsuunnittelijalle) kosteudenhallintaselvityksen edellyttämisestä

- Lisätään perusohje sähköiseen järjestelmään ja rakennusvalvonnan internetsivustolle.
- Ohjataan tutustumaan perusohjeeseen.
- Lisätään ”Kosteudenhallintaselvitys” rakennusluvan hakemiseksi tarvittavia asiakirjoja koskevaan luetteloon.

Kaikki rakennusvalvonnan henkilöt osaavat antaa lyhyen perusinfon kosteudenhallintaselvityksestä, kosteudenhallintakoordinaattorista ja Kuivaketju10:stä:

Kosteudenhallintaselvitys

Rakennushankkeeseen ryhtyvän on esitettävä kosteudenhallintaselvitys rakennuslupahakemuksen yhteydessä. Kosteudenhallintaselvityksessä rakennushankkeeseen ryhtyvä osoittaa tahtotilansa ja vaatimuksensa koko rakennusprosessin käsittävistä kosteudenhallinnan laadun varmistamisesta. Rakennusprosessin kosteudenhallinnan tulee kattaa kaikki rakentamisen vaiheet tilaamisesta käyttöön.

Kuivaketju10 -toimintamalli

Kuivaketju10-toimintamalli on valtakunnallinen koko rakennusprosessin kosteudenhallinnan kattava malli. Kuivaketju10 tarjoaa konkreettiset kosteudenhallinnan menettelytavat rakennushankkeen kaikille osapuolille. Mikäli rakennushankkeeseen ryhtyvä ottaa käyttöön Kuivaketju10-toimintamallin, riittää kosteudenhallintaselvityksen sisältönä ilmoitus Kuivaketju10 –toimintamallin käyttöönottamisesta ja hankkeeseen asetettavasta kosteudenhallintakoordinaattorista. Kuivaketju10 –toimintamalli ja siihen liittyvät toimintaohjekortit, alustavat riskilistat ja todentamiskortit on esitetty osoitteessa www.kuivaketju10.fi.

Muut toimintamallit

Mikäli rakennushankkeeseen ryhtyvä ei ota käyttöön Kuivaketju10 –toimintamallia, tulee rakennuslupavaiheessa esittää tarkempi ja laajempi kosteudenhallintaselvitys. Kosteudenhallintaselvityksen periaatteita ja sisältövaatimuksia on esitetty RTY:n ”Kosteudenhallinnan ohjausmenettelyt, Toimintamallin kuvaus” –ohjeessa. Kuivaketju10 –ohjekorttien sisältö toimii myös tässä tapauksessa hyvänä kosteudenhallintaselvityksen laatimisen ohjeena.

Kosteudenhallintakoordinaattori

Rakennushankkeeseen ryhtyvän on asetettava rakennushankkeeseen erityinen kosteudenhallintakoordinaattori. Rakennushankkeeseen ryhtyvän edun mukaista on asettaa kosteudenhallintakoordinaattori jo hankesuunnitteluvaiheessa ohjaamaan kosteudenhallinnan laadun toteutumista rakentamisen kaikissa vaiheissa tilaamisesta käyttöön. Kosteudenhallintakoordinaattorin tehtävää on kuvattu tarkemmin mm. Kuivaketju10 –ohjekorteissa. Kosteudenhallintakoordinaattori ja hänelle annettavat tehtävät sekä valtuudet esitetään kosteudenhallintaselvityksessä.

2. Rakennusluvan haku- ja käsittelyvaihe

Sähköinen järjestelmä / ennakkoneuvottelut / suunnittelun aloituskokoukset / kaupunkikuvaneuvottelukunta / kaupunkikuvatyöryhmä / rakennustekninen neuvottelukunta tmv.

2.1 Kosteudenhallintaselvitys

Jos kosteudenhallintaselvitystä ei ole vielä esitetty ja se ei ole ryhtyvälle tai ryhtyvän asiantuntijoille tuttu asia:

- Esitellään kosteudenhallintaselvitystä koskeva käytäntö.
- Esitellään Kuivaketju10 -toimintamallin pääperiaatteet lyhyesti.
- Esitetään kosteudenhallintakoordinaattorin asettamista hankkeelle ja kosteudenhallintakoordinaattorin tehtävän pääperiaatteet lyhyesti.

Jos kosteudenhallintaselvitys on esitetty:

- Arvioidaan selvityksen sisältöä ja sen riittävyttä sekä esitetään täsmentämistarpeita tarpeen mukaan.
- Esitetään kosteudenhallintakoordinaattorin asettamista hankkeelle, ellei ole jo esitetty.

2.2 Kaupunkikuvallinen ja rakennustekninen ohjaus

Arvioitavia asiakirjoja

- Pääpiirustukset
- Perustamis- ja pohjaolosuhdeselvitys ja hulevesisuunnitelma / hulevesien lähtötieto –lomake / tontin käyttösuunnitelma
- Rakenteiden suunnittelun ja toteutuksen perusteet asiakirja, LVI –laitteiston suunnittelun ja toteutuksen perusteet asiakirja sekä riskiarviot
- Suunnittelijoiden koulutus- ja kokemustiedot

Arvioidaan mm.

- Kohteen rakennusfysikaalisen suunnittelutehtävän sekä LVI -suunnittelutehtävän vaativuusluokka ja suunnittelijoiden kelpoisuus
- Kohteen työjohtotehtävän vaativuus ja kosteudenhallintakoordinaattorin asiantuntemuksen ja ammattitaidon riittävyys ("kelpoisuus").
- Pääpiirustusten sisältö rakennuksen rakennusfysikaalisen toimivuuden kannalta, mm:
 - ⇒ Hulevesijärjestelyt, maanpinnan kaadot, lattioiden korkeustasot/sokkelikorkeudet, lumien läjityspaikat
 - ⇒ Rakennetyypit ja rakenneratkaisut sekä LVI –ratkaisut
- Tontin käyttösuunnitelmaa (jos on jo olemassa) tontin kuivatukseen ja materiaalien varastointiin liittyvien seikkojen osalta.

2.3 Erityismenettelytoimenpiteiden ja lupamääräysten tarpeen arviointi

Arvioidaan tarvittavat lupamääräykset

- Mikäli rakennushankkeeseen ryhtyvä ilmoittaa kosteudenhallintaselvityksessä Kuivaketju10 -toimintamallin käyttöönottamisesta ja nimeää hankkeeseen asetettavan kosteudenhallintakoordinaattorin.
 - ⇒ *Ei lupamääräyksiä*
- Mikäli rakennushankkeeseen ryhtyvä ilmoittaa kosteudenhallintaselvityksessä Kuivaketju10 -toimintamallin käyttöönottamisesta, mutta kosteudenhallintakoordinaattoria ei ole nimetty.
 - ⇒ *Rakennushankkeelle on nimettävä kosteudenhallintakoordinaattori ennen aloituskokouksen järjestämistä.*
- Kun ryhtyvän antama kosteudenhallintaselvitys on puutteellinen; esim. ei ole esitetty varmentamishjelmaa tai voimavaroja tai kosteudenhallintakoordinaattorin tehtävät ja voimavarat on määritetty vaatimattomasti:
 - ⇒ *Rakennuksen terveellisyyden ja rakennusfysikaalisen toimivuuden vaatimuksien saavuttamiseksi on rakennushankkeessa noudatettava erityismenettelyä (MRL 150 d §) kosteudenhallinnan osalta.*

Erityismenettelytoimenpiteinä on tehtävä:

- *Riskianalyysi hankkeen kosteusriskien osalta sekä laadunvarmistusselvitys (MRL 121 a §) kosteudenhallinnan osalta. Riskianalyysi ja laadunvarmistusselvitys on esitettävä rakennusvalvonnassa ennen aloituskokouksen koolle kutsumista.*
- *(harkinnan mukaan hankkeen rakennusfysikaalisen vaativuuden perusteella: Suunnitelmien ulkopuolinen tarkastus (MRL 150 c §) siitä, täyttävätkö suunnitteluratkaisut rakennuksen terveellisyydelle ja rakennusfysikaaliselle toimivuudelle säädetyt vaatimukset. Ulkopuolinen tarkastaja on hyväksyttävä rakennusvalvonnassa ennen tarkastustyön aloittamista.*
- *Toteutuksen ulkopuolinen tarkastus (MRL 150 c §) siitä, täyttääkö rakentaminen rakennuksen terveellisyydelle ja rakennusfysikaaliselle toimivuudelle säädetyt vaatimukset. Ulkopuolinen tarkastaja on hyväksyttävä rakennusvalvonnassa ennen aloituskokouksen koolle kutsumista.*

3. Lupapäätös

Rakennusluvan myöntämisen yhteydessä hyväksytään pääpiirustukset rakentamisessa noudatettaviksi. Lupapäätökseen voidaan ottaa tarpeelliset määräykset.

- Kosteudenhallintaselvitys on maankäyttö- ja rakennuslain 131 §:n mukainen rakennusluvan liite.
- Lupapäätökseen kirjataan kosteudenhallinnan osalta arvioidut tarvittavat lupamääräykset.

4. Työmaan aloituskokous

Aloituskokouksessa todetaan ja merkitään pöytäkirjaan rakennushankkeeseen ryhtyvää koskevat veloitteet, 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.

Kosteudenhallintakoordinaattori esittelee hankkeen kosteudenhallintaselvityksen ja kosteudenhallintaan liittyvät laadunvarmistusmenettelyt sekä kosteudenhallintaan liittyvät erityiset riskit ja niihin varautumisen. Kosteudenhallintakoordinaattori esittelee hankekohtaisen työmaan kosteudenhallintasuunnitelman sekä tontin käyttösuunnitelman.

- Arvioidaan, onko edetty kosteudenhallintaselvityksessä esitetyllä ja lupamääräysten edellyttämällä tavalla.
- Jos ei ole edetty esitetyllä tavalla, arvioidaan uudelleen suhteutetun valvonnan laajuutta ja laatua sekä tarvittavia erityismenettelytoimenpiteitä ja muita määräyksiä.
- Jos hankekohtainen työmaan kosteudenhallintasuunnitelma puuttuu, sen laatimisesta voidaan sopia tai sitä voidaan edellyttää aloituskokouksessa annettavalla määräyksellä.

Aloituskokouspöytäkirjaan kirjataan:

- Käytettävät laadunvarmistustoimenpiteet, kuten Kuivaketju10 tai Kosteudenhallintaselvityksen mukaiset muut menettelyt sekä hankekohtainen työmaan kosteudenhallintasuunnitelma.
- Hankkeen kosteudenhallintakoordinaattori.
- Työmaan kosteudenhallinnasta vastaava henkilö.
- Mahdolliset erityismenettelytoimenpiteet.

Käsitellään tarkastusasiakirjamenettely ja todentamismenettelyt sekä mrl 153 §:n mukainen ilmoitus loppukatselmusta varten

- Kirjataan kosteudenhallintakoordinaattori tarkastusasiakirjamenettelyn ”Kosteudenhallinta” -rakennusvaiheen vastuuhenkilöksi (tarkastusasiakirjan yhteenveto -lomakkeeseen).
- Kirjataan työmaan kosteudenhallinnasta vastaava henkilö työmaan todentamisesta vastaavaksi henkilöksi.

5. Rakennustyön valvonta

Rakennustyön viranomaisvalvonta on suhteutettua ja kohdistettua. Viranomaisvalvonta kohdistetaan rakentamisen virheriskit ja rakentamiselle asetettu vaatavuustaso huomioon ottaen siihen, että hankkeen suunnittelusta ja toteuttamisesta vastuulliset täyttävät lupapäätöksessä, aloituskokouksessa ja rakennustyön aikana heille määrätyt tai muutoin kuuluvat velvollisuutensa.

Rakennustyön viranomaisvalvonnan tarkoituksena on ennen kaikkea ennalta ehkäistä rakennusvirheitä sekä tukea käytäntöjä, joilla edistetään hyvää rakennustapaa.

Rakennustyön eri vaiheissa arvioidaan, onko edetty kosteudenhallintaselvityksessä esitetyllä, aloituskokouksessa kirjatulla ja lupamääräysten edellyttämällä tavalla.

- Kuivaketju10: Ohjekortit, riskilistan ja todentamisohteen tarkennukset, tarkistuslistat, kosteudenhallinnan jalkauttaminen ja todentaminen
- Kosteudenhallinnan riskien määrittely ja niiden toteutumisen estäminen sekä kosteudenhallinnan jalkauttaminen.
- Kosteusriskittömät ja toimiviksi todetut suunnitteluratkaisut.
- Suunnitelmien tarkastusmenettely.
- Toteutuksen ohjaus-, tarkastamis- ja varmentamismenettelyt sekä varmentamisen informointitavat.

KOSTEUDENHALLINNAN OHJAUSMENETTELYT

Rakennusvalvonnan ohje

- Kosteudenhallintakoordinaattori rooli / hänelle annetut ohjaus- ja valvontatehtävät.
- Rakennusfysikaalisen suunnittelutehtävän / lvi –suunnittelutehtävän vaativuus ja suunnittelijan kelpoisuus.
- Lupamääräykset

Jos ei ole edetty esitetyllä tavalla, arvioidaan uudelleen suhteutetun valvonnan laajuutta ja laatua sekä tarvittavia erityismenettelytoimenpiteitä ja muita määräyksiä.

5.1 Erityissuunnitelmien vastaanottaminen

Suunnittelija esittelee suunnitelmat ja kosteudenhallintaselvityksen mukaiset tehtävänsä.

- Arvioidaan, onko edetty kosteudenhallintaselvityksessä esitetyllä, aloituskokouksessa kirjatulla ja lupamääräysten edellyttämällä tavalla.
- Jos ei ole edetty esitetyllä tavalla, arvioidaan uudelleen suhteutetun valvonnan laajuutta ja laatua sekä tarvittavia erityismenettelytoimenpiteitä ja muita määräyksiä.

5.2 Rakennustyönaikaiset katselmuks

Katselmuksen toimittava viranhaltija selvittää, ovatko tiettyyn rakennustyövaiheeseen kuuluvat toimenpiteet, tarkastukset ja selvitykset sekä havaittujen epäkohtien tai puutteiden johdosta edellytetyt toimenpiteet tehtyt.

Kosteudenhallintakoordinaattori ja vastaava työnjohtaja esittelevät:

- a. Suoritetut hankkeen kosteudenhallintaan liittyvät laadunvarmistusmenettelyt, tarkastusasiakirjamerkinnot ja todentamismerkinnät sekä tarkastusten perusteella tehdyt huomautukset mahdollisista poikkeamista ja niiden edellyttämistä korjaustoimenpiteistä.
 - b. Tulevien työvaiheiden suunnitelmat ja työvaiheiden laadunvarmistusmenettelyt.
- Arvioidaan, onko edetty kosteudenhallintaselvityksessä esitetyllä, aloituskokouksessa kirjatulla ja lupamääräysten edellyttämällä tavalla.
 - Jos ei ole edetty esitetyllä tavalla, arvioidaan uudelleen suhteutetun valvonnan laajuutta ja laatua sekä tarvittavia erityismenettelytoimenpiteitä ja muita määräyksiä.

Katselmuksen toimittaneen viranhaltijan on kirjallisesti määrättävä tarvittavista toimenpiteistä ja määräajasta epäkohdan tai virheen poistamiseksi tai korjaamiseksi, jos katselmuksella annetaan huomautukseen.

6. Rakennuksen käyttöön hyväksyvä osittainen loppukatselmuks tai loppukatselmuks

Rakennusvalvontaviranomaisen tehtävänä loppukatselmuksessa on yleisen edun kannalta omalta osaltaan valvoa myönnetyn rakennusluvan mukaisen lopputuloksen toteutumista ja rakennusluvassa, aloituskokouksessa tai rakennustyön aikana asetettujen vaatimusten sekä rakentamista koskevien säännösten ja määräysten täyttymistä. Loppukatselmuks voidaan toimittaa, kun rakennushankkeeseen ryhtyvä on ilmoittanut rakennusvalvontaviranomaiselle, että MRL 153 §:n 2 momentin 1–6 kohdassa tarkoitettut edellytykset täyttyvät.

Kosteudenhallintakoordinaattori ja vastaava työnjohtaja esittelevät

- Hankkeen kosteudenhallintaan liittyvät laadunvarmistusmenettelyt,
- Tarkastusasiakirja- ja todentamismerkinnät,
- Tarkastusten perusteella tehdyt huomautukset mahdollisista poikkeamista ja niiden perusteella tehdyt korjaustoimenpiteet ja tarkastusasiakirjamerkinnot,
- Mrl 153 §:n mukaisen rakennushankkeeseen ryhtyvän ilmoituksen loppukatselmuks varten sekä tarkastusasiakirjan yhteenvetolomakkeen,
- Rakennuksen käyttö- ja huolto-ohjeen ja
- Muut tarvittavat asiakirjat

Rakennusvalvontaviranomaisen on laadittava loppukatselmuksesta pöytäkirja. Jos katselmuksella annetaan huomautukseen, katselmuksen toimittaneen viranhaltijan on kirjallisesti määrättävä tarvittavista toimenpiteistä ja määräajasta epäkohdan tai virheen poistamiseksi tai korjaamiseksi.