

ARKVISIO OY PÄÄSUUNNITTELUYÖN TILAAJANOHJE

Rakennushankkeille on tullut nimetä pääsuunnittelija lähes 20 vuoden ajan, mutta edelleen pääsuunnittelijan työtehtävät ovat jääneet jopa suunnittelijoilta epämääräiseen asemaan, puhumattakaan tilaajista rakennushankkeeseen ryhtyvistä, joita varten suunnittelutehtävä aikanaan luotiin.

Tämän pääsuunnittelijan tilaajanohjeen tavoitteena on selkeyttää RT 10-10833 pääsuunnittelun tehtäväluetteloon kirjattujen tehtävien sisältöä ja kuvata konkretian tasolla toimenpiteitä, mitä ArkVisio Oy:n pääsuunnittelija toimenkuvassaan tekee pyrkiessään tilaajan kannalta parhaaseen lopputulokseen.

Suunnittelijoille esitettyjen tehtävien lisäksi lainlaatija on edelleen säilyttänyt päävastuun rakennushankkeeseen ryhtyvälle ja Maankäyttö- ja rakennuslaki (MRL) toteaa rakennushankkeeseen ryhtyvän velvollisuuksista:

”Rakennushankkeeseen ryhtyvän on huolehdittava siitä, että rakennus suunnitellaan ja rakennetaan rakentamista koskevien säännösten ja määräysten sekä myönnettyjen lupien mukaisesti. Hänellä tulee olla hankkeen vaatimus huomioon ottaen riittävät edellytykset sen toteuttamiseen sekä käytettävissään pätevä henkilöstö (MRL 119 §).”

Pääsuunnittelija kuuluu osaltaan tähän lainlaatijan edellyttämään pätevään henkilöstöön.

RT 10-10833 pääsuunnittelun tehtäväluettelon alussa mainitaan mm. seuraavaa:

”Maankäyttö- ja rakennuslain vaatima pääsuunnittelija on rakennushankkeeseen ryhtyvän luottohenkilö ja rakennusalan asiantuntija, joka yhteistyössä muiden hankkeen osapuolten ja viranomaisten kanssa huolehtii suunnittelun kokonaisuudesta ja laadusta ja raportoi osapuolille, etenkin rakennushankkeeseen ryhtyvälle, tilanteista koko suunnittelu- ja rakentamisvaiheen ajan.”

ArkVisio Oy:n pääsuunnittelutehtävät perustuvat RT 10-10833 pääsuunnittelun tehtäväluettelossa listattuihin tehtäviin, jotka lain mukaan kuuluvat pääsuunnittelijalle. Tehtävien suorittamisen määrä, taso ja laatu riippuvat hyvin paljon tilanteesta ja asianomaisista.

RAKENNUSHANKKEESEEN RYHTYVÄN (RHR) TEHTÄVÄT

Rakennushankkeeseen ryhtyvällä tarkoitetaan tavanomaisesti kohteen rakennuttajaa, eli tahoa, joka käytännössä maksaa tulevat kustannukset. Rakennushankkeeseen ryhtyvä voi myös siirtää työtehtäviään rakennuttajakonsultille, mutta on huomioitavaa, että lain mukaan päävastuu hankkeessa kuuluu edelleen rakennushankkeeseen ryhtyvälle, mikä on hyvä huomioida, kun tekee valintaa rakennuttajakonsultin, pääsuunnittelijan, arkkitehdin ja muiden hankkeeseen osallistuvien asiantuntijoiden kanssa. Rakennushankkeeseen ryhtyvän tulee varmistaa omalta osaltaan, että hänen asiantuntijoillaan on riittävät aikaresurssit edellä esitettyjen tehtävien hoitamiseen.

RT 10-10833 pääsuunnittelun tehtäväluettelossa tehtävät on jaettu hankesuunnitteluun, suunnittelun aikana, rakentamisen aikana ja takuuajana tehtäviin. Tässä kappaleessa keskitytään lähinnä rakennushankkeen ryhtyvän lakisääteisiin ja keskeisiin tehtäviin. Huomioitavaa kuitenkin on, että

rakennushankkeeseen ryhtyvä ei vapaudu päävastuustaan, vaikka hän olisikin huolehtinut listassa esitetystä tehtävistä.

Rakennuttaja toimittaa suunnittelijalle tarvittavat lähtötiedot pääsuunnittelutehtävän hoitamista varten. Tarvittavia lähtötietoja ja rakennuttajan tehtäviä ovat mm. erikoissuunnittelijoiden yhteystiedot, pätevyystodistukset, rakennuslupaan tarvittavat kartta- ja liiteaineistot, naapurien kuulemiseen tai suostumukseen tarvittavat lähtötiedot, naapureiden kuuleminen sekä rakennushankkeeseen ryhtyvän ja rakennuttajan lain mukaiset velvollisuudet.

Hankesuunnittelu

Rakennushanke aloitetaan aina hankesuunnittelulla, vaikkakaan tätä suunnittelutermiä ”hankesuunnittelu” ei useinkaan kuule kertarakentajilta. Hankesuunnitteluvaiheessa rakennushankkeeseen ryhtyvä hankkii tavanomaisesti itselleen ensimmäiset asiantuntijansa pääsuunnittelijan ja vastaavan työnjohtajan. Näiden asiantuntijoiden lisäksi olisi suositeltavaa varmistaa myös muiden tarvittavien asiantuntijoiden valinta.

Tyypillisesti tilaajien (rakennushankkeeseen ryhtyvän) hanke alkaa tilantarpeesta ja tontin hankinnalla ja näitä tehtäviä seuraakin sitten rahoitus ja alustava kustannusarvio. Pääsuunnittelijan tilaajat valitsevat yleensä tontin hankinnan jälkeen, jolloin arkkitehdin asiantuntemusta ei tonttihankinnan osalta voida enää hyödyntää. Rakentajien tulisi nykyistä useammin hyödyntää arkkitehtejä tonttihankinnassa, jotta tilatarpeet, rakentamiskustannukset ja muut hankkeen tavoitteet voitaisiin nykyistä paremmin huomioida tontin hankinnan yhteydessä. Saattaapa olla niinkin, että asiansa osaava arkkitehti säästää tilaajan suuntaan palkkionsa moninkertaisesti kun estää vääränlaisen tontin hankinnan.

Rakentajien osalta rakennuskustannusten määrittely on lähes aina alimitoitettu, kun otetaan yhteyttä suunnittelijaan, vaikkakin nykyisin on melkoisen hyviä ja ilmaisiakin kustannuslaskentaohjelmia tulevien rahoitustarpeiden määrittelyyn.

Suunnittelun aikana

Tehtävässä rakennushankkeeseen ryhtyvä työskentelee yleensä jo pääsuunnittelijan kanssa ja saa suunnittelijoilta ohjeistuksia, joita suunnittelua varten tarvitaan. Pientalokohteissa on hyvin tavanomaista, että rakentaja aloittaa pääsuunnittelijan ja arkkitehdin kanssa yhteistyön tässä vaiheessa.

Rakennushankkeeseen ryhtyvä ja pääsuunnittelija sopivat tarvittavien lähtötietojen hankkimisesta. Tavallisia lähtötietoja on kohteen kartta-aineisto, asemakaava, rakennustapaohjeet, tontilla käynti, korkeuserot, ilmansuunnat, naapurirakennukset. Hankkeen alussa suunnitelmia varten tulee yleensä selvittää mm. tontin pohjaolosuhteet ja täten tilata pohjatutkimus.

Rakentaja huolehtii ja tilaa vesi-, viemäri-, tie-, sähkö-, puhelin- ym. tarpeellisten liittymien tilaamisesta. Lisäksi tilaaja ohjaa suunnittelua, päättää suunnitteluajataulusta, rakenne- ja LVIS-järjestelmien valinnasta ja tavanomaisesti ilmoittaa rakennuslupahakemuksen vireille tulosta naapureille ja tiedottaa rakentamisesta tontilla.

Rakentamisen aikana

Tavanomaisin ja ehkä näkyvin tehtävä rakentajalle on aloituskokouksen koolle kutsuminen, siihen osallistuminen ja tämän jälkeen aloituskokouksessa rakennushankkeeseen ryhtyvälle määriteltyjen tehtävien hoitaminen. Aloituskokouksessa annetaan usein tehtäviä myös pääsuunnittelijalle ja vastaavalle

työnjohtajalle, rakennushankkeeseen ryhtyvän tulee muistaa, että hänen velvollisuutensa on huolehtia, että hänen asiantuntijansa tekevät heille annetut työtehtävät.

Rakennushankkeeseen ryhtyvä on hankkeen päävastuullinen ja täten hän huolehtii mahdollisten muutos- ja täydennyssuunnittelujen tilaamisesta ja seuraamisesta. Rakentaja tekee rakentamisen aikana yhteistyötä pääsuunnittelijan ja vastaavan työnjohtajan kanssa.

Luonnollisesti rakennusurakoitsijan valinta kuuluu rakennuttajan tärkeimpiin tehtäviin. Tavallisesti pienkohteissa urakoitsijoita on useita, kuten talotoimittaja, maaurakoitsija, rakennusurakoitsija, maalausurakoitsija, LVIS -urakoitsija ja useita muita toimijoita. Rakennushankkeeseen ryhtyvällä ehkä yleisin riidan aihe onkin urakoiden laajuus ja urakkarajat, mitä urakkaan pitikään kuulua. Tilanteessa, jossa urakoitsija on kertarakentaja ja hanketta ei osteta oikeasti "avaimet käteen" olisi suositeltavaa hankkia rakennuttamiseen erikoisosaamista, eli rakennuttaja konsultti. ArkVisio Oy tarjoaa osaltaan rakennushankkeeseen ryhtyvälle rakennuttamisapua, tätä tarvitseville.

PÄÄSUUNNITTELIJAN (PS) TEHTÄVÄT

RT 10-10833 toteaa pääsuunnittelijan tehtävistä seuraavaa:

"Maankäyttö- ja rakennuslain vaatima pääsuunnittelija on rakennushankkeeseen ryhtyvän luottohenkilö ja rakennusalan asiantuntija, joka yhteistyössä muiden hankkeen osapuolten ja viranomaisten kanssa huolehtii suunnittelun kokonaisuudesta ja laadusta ja raportoi osapuolille, etenkin rakennushankkeeseen ryhtyvälle, tilanteista koko suunnittelun rakentamisvaiheen ajan. Pääsuunnittelijan tehtävät on esitetty Suomen rakentamis- määräyskokoelman osassa A2 Rakennuksen suunnittelijat ja suunnitelmat, määräykset ja ohjeet 2002."

Tämän tilaajanohjeen tavoitteena on kuvata käytännön tasolla pääsuunnittelijan tehtävän lakisääteisten toimenkuvien osalta. Pääsuunnittelijan tehtävät jaetaan suunnittelun ja rakentamisen aikaisiin tehtäviin.

SUUNNITTELUN AIKANA

Pääsuunnittelun lakisääteisinä tehtäviin on listattu mm. seuraavaa:

Lähtötietojen varmistaminen

Lähtötietojen varmistaminen on useimmiten pääsuunnittelijan ensimmäinen tehtävä. Tavoitteena on huolehtia, että rakennushankkeeseen ryhtyvän tavoitteet on mahdollista toteuttaa. Tavanomaisesti tässä vaiheessa ei ole laadittu vielä suunnitelmia, vaan hanketta tutkitaan muiden asiapapereiden avustuksella.

Rakennushankkeeseen ryhtyvä on saattanut tehdä itse tai teettää muilla suunnittelijoilla alustavat suunnitelmat ja tässä tapauksessa näitä suunnitelmia tarkastellaan muiden lähtötietojen kanssa. RT RT 10-10833 listaa tähän tehtävälisään on kirjattu seuraavaa:

- tehtävään kuuluu hankesuunnitelman läpikäynti ja asukkaiden toiveiden kartoitus.
- rakennuspaikan ominaisuuksiin tutustuminen (esim. sijainti, ilmansuunnat, maasto, kasvillisuus, pienilmasto, ympäristö, korkeussuhteet ja ympäröivät rakennukset)
- viranomaismääräysten ja -ohjeiden (esim. kaavamääräykset, rakentamisohjeet) läpikäynti
- pohjatutkimuksen läpikäynti
- lupamenettelyn selvittäminen (esim. poikkeamispäätöksen tarve)

- *alustavan kustannusarvion läpikäynti*

ArkVisio Oy:n pääsuunnittelija toimesta tämä tehtävä pitää sisällään palaverin tilaajan kanssa, rakennuspaikkaan tutustumisen ja muistion laadinnan hankkeesta.

Suunnittelusopimusten laadinnasta huolehtiminen yhdessä rakennushankkeeseen ryhtyvän kanssa

Tehtävä kuuluu tavanomaisesti rakennuttajan tehtäviin, mutta pääsuunnittelijamme voi osaltaan auttaa rakennushankkeeseen ryhtyvää tehtävän hoitamisessa.

Rakennustyyppin ja rakentamistavan valitseminen yhdessä rakennushankkeeseen ryhtyvän kanssa

Tehtävä kuuluu tavanomaisesti rakennuttajan tehtäviin, mutta pääsuunnittelijamme voi osaltaan auttaa rakennushankkeeseen ryhtyvää tehtävän hoitamisessa.

Tavanomaisesti rakennustyyppi ja rakennustapa valitaan arkkitehtisuunnittelun aikana, jos tätä ei edeltä käsin ole päätetty. Suunnittelua aloitettaessa olisi suositeltavaa ainakin alustavasti päättää tulevista rakennetyypeistä, jolloin luonnossuunnitelmat voidaan mitoittaa rakenteiden osalta heti oikein ja näin minimoida muutostarpeet. Suunnittelijamme auttaa tarvittaessa rakennushankkeeseen ryhtyvää hankkeen alkuvaiheessa valitsemaan kohteeseen soveltuvat rakenteet ja tyypit.

Riittävän asiantuntemuksen mukaan ottamisen varmistaminen

Rakennushankkeeseen ryhtyvän tulee huolehtia ja sopia hankkeeseen osallistuvien sopimuksista ja hankinnasta. Pääsuunnittelija ohjeistaa omalta osaltaan rakennuttajaa hankkeeseen tarvittavista erikoissuunnittelijoista. Tavanomaisesti rakennushanke edellyttää pääsuunnittelijan lisäksi arkkitehdin (rakennussuunnittelija), rakennesuunnittelijan (insinööri), ja LVIS -suunnittelijan työpanoksia.

ArkVisio Oy:n pääsuunnittelija auttaa rakennushankkeeseen ryhtyvää edellä esitettyjen suunnittelijoiden ja asiantuntijoiden hankinnassa ja suosittelee mahdollisesti hyväksi koettuja suunnittelijoita rakennuttajalle.

Muiden suunnittelijoiden pätevyysien varmistaminen yhteistyössä rakennusvalvontaviranomaisen kanssa

Rakennusvalvontaviranomainen edellyttää hankkeeseen osallistuvilta suunnittelijoilta riittävää pätevyyttä ja edellyttää opintotodistusten lisäksi referenssiluetteloa.

Tehtävä ei tavanomaisesti edellytä pääsuunnittelijalta toimenpiteitä, mutta tilanteessa, jossa pääsuunnittelija joutuu ohjeistamaan rakennushankkeeseen ryhtyvän valitsemaa erikoissuunnittelijaa tehtävässään, käsitellään tämä tehtävä tavanomaisesti lisätyönä, ellei toisin ole sovittu.

Muille suunnittelijoille varatun suunnitteluajan ja resurssien riittävyyden varmistaminen

Tehtävä kuuluu pääsuunnittelijan tehtäväluettelossa lakisääteisiin tehtäviin. Erikoissuunnittelijoiden valinta taas kuuluu tavanomaisesti rakennuttajan tehtäviin ja tilanteessa, jossa erikoissuunnittelijaa ei ole tilattu ArkVisio Oy:n toimesta on rakennushankkeeseen ryhtyvän huolehtia näiden tehtävien suunnitteluajasta ja resursseista.

Pääsuunnittelija varmistaa osaltaan suunnittelupalaverien yhteydessä erikoissuunnittelijoiden riittävästä suunnitteluajasta ja resursseista.

Lähtötietojen ja suunnitelmien tietoon saattaminen muille suunnittelijoille ja yhteistyön järjestäminen suunnitteluvaiheen ajan

Tehtävä kuuluu pääsuunnittelijan tehtäväluettelossa lakisääteisiin tehtäviin. Pääsuunnittelija varmistaa yhdessä rakennuttajan kanssa, että viimeisimmät suunnitelmat toimitetaan kaikkien suunnittelijoiden käyttöön. Tavanomaisesti rakennushankkeeseen ryhtyvä koordinoi suunnittelua ja jakaa pääsuunnittelijan avustuksella tarvittavat lähtötiedot hankkeen suunnittelijoille.

Tarvittavien suunnittelukokousten järjestäminen

Tehtävä kuuluu tavanomaisesti rakennuttajan tehtäviin, mutta pääsuunnittelijamme voi osaltaan auttaa rakennushankkeeseen ryhtyvää tehtävän hoitamisessa. Kokemusperäisesti voidaan todeta, että riittävien suunnittelukokouksien pitäminen on selkeästi varmin tapa varmistaa, että kaikilla suunnittelijoille saadaan riittävät lähtötiedot hankkeen hoitamiseen.

Tavanomaisesti pääsuunnittelijamme on varautunut erikoissuunnittelijoiden palavereihin vähintään kertaalleen toimistollamme.

Rakennus- ja erityissuunnitelmien laajuudesta, riittävydestä ja ristiriidattomuudesta huolehtiminen

Tehtävä kuuluu pääsuunnittelijan tehtäväluettelossa lakisääteisiin tehtäviin ja on yksi tärkeimmistä pääsuunnittelijan tehtävistä. Useimmiten tehtävä tehdään niin, että suunnittelijat toimittavat pääsuunnittelijalle suunnitelmansa tarkastettavaksi ja pääsuunnittelija tarkastaa suunnitelmat ja kommentoi suunnitelmia ja mahdollisia epäkohtia.

Huomioitavaa on, että edelleen kukin suunnittelija (arkkitehti, rakenne- ja LVIS -suunnittelijat) vastaa omista suunnitelmistaan ja pääsuunnittelijan toimenkuva ei vapauta rakennuttajaa ja muista suunnittelijoita vastuusta, mahdollisten virheiden sattuessa.

Suositeltavaa kyseisen tehtävän hoitamiseen olisi, jos rakennushankkeeseen ryhtyvä ja kaikki suunnittelijat pitäisivät vähintään kaksi suunnittelukokousta. Aloituspäivän ja kun suunnitelmat on laadittu, tutkittaisiin laaditut suunnitelmat yhdessä kaikkien suunnittelijoiden ja rakennuttajan kanssa, jolloin voidaan paremmin varmistaa onko kaikki suunnittelijat huomioineet suunnitelmissaan aiemmin sovitut asiat. Tavanomaisesti on, että suunnitelmia joudutaan lähes aina päivittämään toisen palaverin jälkeen, mutta rakennushankkeeseen ryhtyvän on muistettava, hyvien ja yhtenäisten suunnitelmien laadinta maksaa itsensä takaisin, kun rakennusta aloitetaan rakentaa.

Suunnittelu-aikataulun laatiminen ja seuraaminen

Tehtävä kuuluu tavanomaisesti rakennuttajan tehtäviin, mutta pääsuunnittelijamme voi osaltaan auttaa rakennushankkeeseen ryhtyvää tehtävän hoitamisessa. Valitettavan yleistä on, ettei kaikki suunnitelmat valmistu riittävän aikaisessa vaiheessa ja joskus työmaalla kaivetaan, vaikkei perustuskuviakaan ole vielä laadittu. Yleisenä ohjeena olisi, että erikoissuunnitelmien laadinta tulisi aloittaa viimeistään, kun rakennuslupakuvat on laadittu ja rakennuslupahakemus on jätetty rakennusvalvontaan, ainakin, jos hanke halutaan aloittaa heti, kun rakennuslupa on saatu.

Luonnossuunnitelmien esittäminen rakennusvalvontaviranomaiselle

Tehtävä ei kuulu lakisääteisiin pääsuunnittelijan tehtäviin, mutta on varsin yleistä, että pääsuunnittelija käy esittelemässä hankkeen suunnitelmat rakennusvalvonnassa ja saa viranomaiselta lisäohjeita suunnitelmiin ja rakennusluvan hakemisesta.

Viranomaisen edellyttää nykyisin lähes aina, että ennen rakennusluvan jättämistä pääsuunnittelija on esitellyt tulevat luonnossuunnitelmat ja laatii palaverista muistion, joka liitetään aikanaan liitteeksi rakennuslupahakemukseen.

Rakennuslupa-asiakirjojen laadinnasta ja rakennusvalvontaan toimittamisesta huolehtiminen

Tehtävä kuuluu pääsuunnittelijan tehtäväluettelossa lakisääteisiin tehtäviin. Nykyisin rakennuslupaa haetaan lähes aina sähköisesti, mm. lupapisteen kautta, mikä on hieman vähentänyt ja selkeyttänyt tätä työvaihetta.

Tehtäväluettelossa ei oteta yksiselitteisesti kantaa, kuka varsinaisesti laatii lupahakemuksen, mutta tavanomaista on, että pääsuunnittelijamme laatii lupahakemuksen ja kutsuu kaikki asianosaiset (rakennushankkeeseen ryhtyvän ja muut suunnittelijat) sähköisesti mukaan laatimaan hakemusta. Mukaan kutsutut täyttävät sittemmin omalta osaltaan tarvittavia tietoja hakemukseen.

Hyvin tavallista on, että lupahakemuksen jättämisen jälkeen viranomaisen edellyttää erinäisiä lisäselvityksiä rakennuslupahakemukseen, joita sittemmin pääsuunnittelija yhdessä rakennushankkeeseen ryhtyvän kanssa toimittaa lupahakemukseen.

Raportointi rakennushankkeeseen ryhtyvälle

Tehtävä kuuluu pääsuunnittelijan tehtäväluettelossa lakisääteisiin tehtäviin. Tavanomaisesti viranomaisen viestii hankkeessa pääosin pääsuunnittelijan kautta, joka sittemmin välittää viranomaisen viestit rakennuttajalle, jos viestintä on tapahtunut sähköpostilla, eikä lupapistessä.

RAKENTAMISEN AIKANA

Pääsuunnittelu jaetaan kahteen osaan ja suunnittelutyön jälkeen pääsuunnittelijalle on listattu rakentamisaikaisia tehtäviä. Näkyvimpänä tehtävänä on aloituskokoukseen osallistuminen, jossa pääsuunnittelijalle viranomaisen listaa suunnittelijoilla rakennusaikaisia tehtäviä.

Aloituskokoukseen osallistuminen

Tehtävä kuuluu pääsuunnittelijan tehtäväluettelossa lakisääteisiin tehtäviin ja rakennusvalvonta viranomaisen edellyttää, että kokoukseen osallistuu rakennushankkeeseen ryhtyvä, pääsuunnittelija ja vastaava työnjohtaja. Huomioitavaa on, ettei tätä osallistumista voi siirtää sijaiselle edes valtakirjalla, vaan pääsuunnittelijan tulee olla paikalla, kun aloituskokousta pidetään.

Työmaakokouksiin osallistuminen

Tehtävä ei kuulu lakisääteisiin pääsuunnittelijan tehtäviin, mutta on varsin yleistä, että pääsuunnittelija kutsutaan työmaakokouksiin, jos kokouksia pidetään. Rakennusvalvonta antaa osaltaan pääsuunnittelijalle työmaan valvontatehtäviä aloituskokouksen yhteydessä.

Hyvään, hallittuun ja onnistuneeseen rakennushankkeeseen kuuluu oleellisesti, että rakennuttaja huolehtii riittävästä viestinnästä ja varmistaa tiedonkulusta eri osapuolten välillä. Tiedonkulun varmistamiseksi suositeltavaa on pitää työmaakokouksia, joihin kutsutaan urakoitsijoiden lisäksi kohteen suunnittelijat.

Valitettavan usein erinäiset virheet työmaalla olisi voitu estää, jos suunnittelijat olisi pyydetty säännöllisesti työmaalle ja siellä pidettyihin kokouksiin, ennen kuin virhe on konkretisoitunut.

Muutossuunnittelun yhteensovittamisesta huolehtiminen ja suunnitelmiin viemisen varmistaminen

Tehtävä kuuluu pääsuunnittelijan tehtäväluettelossa lakisääteisiin tehtäviin, jonka aikamenekkiiä ei edeltä käsin voida arvioida luotettavasti, vaikka lähes kaikissa rakennushankkeissa tullaan tekemään rakennusaikaisia muutoksia ja näihin joudutaan hakemaan muutoslupaa viimeistään ennen lopullista lopputarkastamista.

Muutossuunnitelmat tähän liittyvät pääsuunnittelijan tehtävät aiheuttava tavanomaisesti lisäkustannuksia mahdollisesti kiinteäksi sovittuun pääsuunnittelijan palkkioon.

Raportointi rakennushankkeeseen ryhtyvälle

Tehtävä kuuluu pääsuunnittelijan tehtäväluettelossa lakisääteisiin tehtäviin. Tavanomaisesti viranomaisen viestii hankkeessa pääosin pääsuunnittelijan kautta, joka sittemmin välittää viranomaisen viestit rakennuttajalle, jos viestintä on tapahtunut sähköpostilla, eikä lupapisteessä.

Aloituskokouksessa pääsuunnittelijalle määrätyt työmaavalvontatehtävät

Tehtävä kuuluu pääsuunnittelijan tehtäväluettelossa lakisääteisiin tehtäviin.

Pääsuunnittelijan aloituskokouksessa osoitettuja työmaan valvontatehtäviä ei tavanomaisesti voida arvioida tehtävästä sovittaessa ja tähän liittyvät pääsuunnittelijan tehtävät aiheuttava usein lisäkustannuksia mahdollisesti kiinteäksi sovittuun pääsuunnittelijan palkkioon.

Suosittelavaa olisi varata pääsuunnittelijan tehtävästä sovittaessa aikamenekki tuleviin työmaanvalvontatehtäviin.

Aikataulun seuranta ja raportointi rakennushankkeeseen ryhtyvälle

Tehtävä ei kuulu lakisääteisiin pääsuunnittelijan tehtäviin.

Rakennusaikaiset muutokset -asiakirjojen ajantasalla pitämisen varmistaminen

Tehtävä kuuluu pääsuunnittelijan tehtäväluettelossa lakisääteisiin tehtäviin , jonka aikamenekkiiä ei edeltä käsin voida arvioida luotettavasti ja tähän liittyvät pääsuunnittelijan tehtävät aiheuttava tavanomaisesti lisäkustannuksia mahdollisesti kiinteäksi sovittuun pääsuunnittelijan palkkioon.

Käyttö- ja huolto-ohjeen laatimisesta huolehtiminen yhdessä rakennushankkeeseen ryhtyvän kanssa

Tehtävä kuuluu pääsuunnittelijan tehtäväluettelossa lakisääteisiin tehtäviin. Käyttö- ja huolto-ohjeen laatii tavanomaisesti rakennuttaja, joka kerää hankkeeseen osallistuvilta tarvittavat tiedot käyttö- ja huolto-ohjeen laatimiseksi. Pääsuunnittelija ohjeistaa rakennushankkeeseen ryhtyvää ohjeen laatimiseksi, muttei laadi konkreettisesti kyseistä ohjetta.

Valitettavan usein kyseinen käyttö- ja huolto-ohje laaditaan ajatuksella, että kunhan se saadaan tehtyä lopputarkastusta varten, eikä aidosti pohdita tulevan rakennuksen käyttöä.

Suosittelavaa olisikin ottaa kohteen kaikki suunnittelijat mukaan ohjeen laatimiseen, jolloin valmistuva rakennus saisi toimivan käyttö- ja huolto-ohjeen, jota tulevat asukkaat voivat aidosti hyödyntää.

Lopullisten suunnitelmien laatimisesta ja rakennusvalvontaan toimittamisesta huolehtiminen

Tehtävä kuuluu pääsuunnittelijan tehtäväluettelossa lakisääteisiin tehtäviin, jonka aikamenekkiä ei edeltä käsin voida arvioida luotettavasti ja tähän liittyvät pääsuunnittelijan tehtävät aiheuttava tavanomaisesti lisäkustannuksia mahdollisesti kiinteäksi sovittuun pääsuunnittelijan palkkioon.

Rakennusvalvontaviranomainen edellyttää tavanomaisesti ennen lopullista lopputarkastusta, että toteutus vastaa rakennuslupasuunnitelmia ja aiemmin laadittuja suunnitelmia. Tilanteessa, jossa kohteeseen on tehty rakennusaikaisia muutoksia, on näille muutoksille haettava RAM -lupa (=rakennusaikainen muutos), ennen lopullista lopputarkastusta.

Osittaiseen loppukatselmukseen osallistuminen

Tehtävä ei kuulu lakisääteisiin pääsuunnittelijan tehtäviin. Osittaiseen lopputarkastukseen tulee osallistua vastaava työnjohtaja ja rakennushankkeeseen ryhtyvän.

Loppukatselmukseen osallistuminen

Tehtävä ei kuulu lakisääteisiin pääsuunnittelijan tehtäviin. Lopputarkastukseen tulee osallistua rakennushankkeeseen ryhtyvän ja tavanomaisesti vastaavan työnjohtajan.

TAKUUAIKANA

Mahdolliseen jälkitarkastukseen osallistuminen

Tehtävä ei kuulu lakisääteisiin pääsuunnittelijan tehtäviin, jonka aikamenekkiä ei edeltä käsin voida arvioida luotettavasti ja tähän liittyvät pääsuunnittelijan tehtävät aiheuttava tavanomaisesti lisäkustannuksia mahdollisesti kiinteäksi sovittuun pääsuunnittelijan palkkioon.

MUUT PÄÄSUUNNITTELIJAN TEHTÄVÄT

Pääsuunnittelijan tehtäviä voidaan laajentaa muilla suunnittelu- ja rakennuttajan tehtävillä, joita ei ole luetteloitu edellä esitettyihin tehtäviin.