



## RAKENNUSTIETO >

# Rakennusalan täyden palvelun tietotalo

Rakennustieto Oy edistää hyvää rakennustapaa ja tuottaa rakentamisesta luotettavaa tietoa. Puolueettoman ja asiakaslähtöisen Rakennustieto Oy:n tuotteet kattavat rakentamisen koko elinkaaren suunnittelusta ylläpitoon. Yhtiön omistaa Rakennustietosäätiö RTS.

Tutustu palveluihimme

> [rakennustieto.fi/rk/palvelut](https://rakennustieto.fi/rk/palvelut)

### Rakentajain kalenterin artikkelit

Tämä artikkeli on julkaistu alun perin Rakentajain kalenterissa, jota ovat julkaisseet Rakennustietosäätiö RTS sr ja Rakennusmestarit ja -insinöörit AMK RKL ry.

Julkaisu oli rakennusalan ammattilaisten ja opiskelijoiden käsikirja, joka yhdisteli teoriaa ja käytäntöä sekä kannusti hyvään rakentamiseen. Artikkelin vasemmassa reunassa olevasta vesileimasta näkee ko. Rakentajain kalenterin vuosikerran.

> [Artikkeliarkisto, kokoelma vuosien 1997–2018 Rakentajain kalenterissa julkaistuista artikkeleista](#)

# Rakennuttajan myötävaikuttamisvelvollisuus, rakennusprojektin hallittu ja tehokas kokouskäytäntö

Esa Klemetti, DI  
Toimitusjohtaja, Citron Oy  
esa.klemetti@citron.fi

## Maankäyttö- ja rakennuslain asettamat perusteet rakennuttajan myötävaikutusvelvoitteille

Rakennuttajan myötävaikutusvelvoitteita ovat:

- Rakentamisen yleiset edellytykset
- Huolehtimisvelvollisuus rakentamisessa; riittävät edellytykset toteuttamiseen sekä käytettävissä oleva henkilöstö.

Maankäyttö- ja rakennuslaki (MRL) velvoittaa rakennuttamiseen ryhtyvän huolehtimaan siitä, että rakennus suunnitellaan ja rakennetaan rakentamista koskevien säännösten ja määräysten sekä myönnetyn luvan mukaisesti. Huolehtimisvelvollisuutta on korostettu säädöksissä. Keskeiset tehtävät Suomen rakentamismääräyskokoelmassa (RakMK) osissa A1 ja A2 ovat:

- Rakentamisen valvonta ja tekninen tarkastus, tarkastusasiakirjat ja laadunvalvonnan järjestäminen (A1)
- Viranomaisvalvonnan järjestäminen
- Rakennuksen suunnittelijat ja suunnitelmat, suunnittelijoiden tehtävät ja kelpoisuus (A2)
- Rakennushankkeessa toimivien kelpoisuus.

Maankäyttö- ja rakennuslain edellytysten täyttämisen on rakennuttajan myötävaikutuksen onnistumisen edellytys ja perustus.

Rakennuttajalla tulee olla lain mukaan hankkeen vaativuus huomioon ottaen riittävät edellytykset hankkeen toteuttamiseen sekä käytettävissä oleva henkilöstö.

Riittävät edellytykset tarkoittavat teknisten vaatimusten hallitsemiseksi riittävän päteviä henkilöitä ja myös kunnossa olevaa rahoitusta sekä realistisia hankeaikatauluja. Kilpailun kiristyessä kansainvälisten liike-toimintamallien mukaisesti myös Suomessa on hankkeita, joissa rakennuttamisen yleisten edellytysten tai huolehtimisvelvollisuuden puutteista johtuen hankkeet eivät ole käynnistyneet, ne ovat pysähtyneet tai hankkeiden aikana ongelmat ovat johtaneet ratkaisemattomiin ristiriitoihin.

Laatutasoa on pystyttävä tarkasti ja yksiselitteisesti määrittämään hankkeen eri suunnitteluvaiheiden aikana laadittavissa dokumenteissa ja rakentamisen aikaisissa hankinnoissa, koska laki määrittää vain laadun minimitason. Toisaalta hankkeen rakennusluvan myöntämispäivän jälkeen tulleet uudet säännökset ja määräykset tulisi rakennuttajan

pystyä arvioimaan ja päättämään soveltamisesta, vaikka rakennuslupa ei niiden käyttöönottoa edellyttäisikään. Tällaisten rakennusluvan myöntämisen jälkeen tulleiden lakien tai asetusten muutosten huomioiminen voidaan tehdä käytönaikaisen huollon ja kunnossapidon kustannusvaikutusten perusteella. Huomioitavia asioita ovat esimerkiksi muutokset palomääräyksissä ja LVISA-tekniikassa.

Laatutason varmistamiseksi RakMK osa A1 sisältää määräykset ja ohjeet rakentamisen valvonnan ja teknisen tarkastuksen asioista. A1:n määräysten systemaattinen käyttö ja noudattaminen ovat parempi laadun tae rakennuttajalle kuin erilliset yritysten laatujärjestelmät. Rakennustyön tarkastusasiakirjan työt kunnolla ja ajoissa tehtyinä allekirjoituksin luovat myös hyvän yhteistoimintamallin projektille.

Rakennushankkeen vaativuuden arvioimiseen rakennuttajan tulisi käyttää omaa ja ulkopuolista asiantuntemusta, koska RakMK:sta ei suoraan löydy valmiita ohjeita. Teknisen vaativuuden lisäksi tulee huomioida mm. kaupunkikuva, sijainti, ympäristön reunaehdot, kuten rasitteet ja liikenne, sekä myös aikataulun ja rahoituksen vaikutukset hankkeen osapuolten valintaan.

Pätevän henkilöstön arvioimiseksi jokaiselle hankkeelle on syytä suunnitella organisaatio, jossa tehtävät ja vastuujao on kirjoitettu ja rakennuttajan johdolla tiedotettu hankkeen eri vaiheissa osapuolille. Hankkeen vaiheiden edetessä tehtävät voivat vaihtua. Rakennusprojektissa on tiedonanto ja hyväksyttäväminen tehtävä niistä vastaavien rakennuttajan henkilöiden toimesta. Rakennuttajan tiedonantovelvollisuudella tarkoitetaan sitä, että annetaan riittävästi tietoja riittävän ajoissa ja hyväksytyssä aikataulussa. Tiedonanto on syytä tehdä kirjallisesti kokouksissa. Hankkeen suurimmat rakennuttamisen riskit liittyvät henkilöstön pätevyyteen, yksittäisten henkilöiden teknisen pätevyyslisäksi organisaation kokonaispätevyyteen. Rakennuttajaorganisaation pätevyys on heikoimmin osaavan henkilön tasolla.

Rakennushankkeeseen ryhtyvälle ei ole erikseen annettu laissa pätevyys- tai kelpoisuusvaatimuksia. Tältä osin noudatetaan yleisiä siviilioikeuden oikeustoimikelpoisuusvaatimuksia ja vastaavia säännöksiä. Rakennuttajalla tulisi olla työsopimus tai konsulttisopimus myös rakennushankkeeseen ryh-

tyvien avainhenkilöiden kanssa. Sen sijaan vaatimuksia asetetaan koulutuksen ja ammattipätevyyden osalta henkilöille, joita voidaan hankkeen eri vaiheissa käyttää.

## Rakennuksen suunnittelu

Suunnittelijoiden ja suunnitelmien pätevyysvaatimuksien arviointi on esitetty A2:ssa, joka toimii myös vähimmäislaatuason vaatimuksena. Vähimmäisvaatimuksista tulee pitää kiinni tekemällä rakennuttajan toimesta tarkastuksia, mm. suunnitelmien katselmointeja ja laatujärjestelmän arviointeja.

Suunnitelmien tulee vähintäänkin täyttää lait ja määräykset sekä noudattaa hyvää rakennustapaa, jolla tarkoitetaan ammatillista kokemuspohjaa ja vakiintuneita käytäntöjä. Siksi aikaisemmin käyttämätön suunnitteluratkaisu, uusi materiaali tai laite on syytä asettaa erillis seurantaan.

Rakennuksen suunnittelua koordinoivaksi ja siinä huolehtivaksi henkilöksi on laissa määritelty pääsuunnittelija. Usein pääsuunnittelijaksi on nimetty arkkitehti, mikä ei ole itsestään selvä edellytys. Vaadittujen rakenneratkaisujen hankkeessa pääsuunnittelija voi olla rakennesuunnittelija tai rakennuttajan nimeämä teknisen pätevyyden omaava henkilö. Pääsuunnittelijan vastuut ja arkkitehdin vastuut on myös kyettävä erottamaan toisistaan. Pääsuunnittelijan vastuissa korostetaan tilojen toimivuutta ja turvallisuutta sekä kaikkien suunnitelmien ristiriidattomuutta.

Lainsäädäntö on edellyttänyt pääsuunnittelijaa jo vuodesta 2000 lähtien. Mikäli arkkitehti hoitaa pääsuunnittelun tehtäviä, pätevä rakennuttaja valvoa ja maksaa pääsuunnittelusta erikseen.

Rakennuttaja usein nimeää suurissa ja vaativissa hankkeissa suunnittelun koordinoijaksi pääsuunnittelijan lisäksi henkilön, joka toimii samalla myös aikataulu- ja kustannusohjaajana. Suunnittelun koordinoijan lisäarvo rakennuttajalle on toimivan yhteistyön muodostaminen asiantuntijoiden ja rakennuttajan välille. Yhteistyössä kaikkien osapuolien mitä erilaisimmat tavoitteet laadun, aikataulun ja kustannuksien suhteen yhteismittalistetaan ja kyetään esittämään hyväksyttävänä, toteutuskelpoisina ja ristiintarkastettuina suunnitelmina.

Perinteisesti ja tutkitusti tiedetään, että suunnittelun aikana kiinnitetään hankkeen kaikista kustannuksista 80–90 %. Tämä onnistuu kun suunnitelmat laaditaan riittävän yksityiskohtaisesti ja kattavasti. Usein kuitenkin budjetti- ja investointivaiheen jälkeen suunnitelmat joudutaan perusteellisesti muuttamaan mm. kaupallisista syistä. Muutosten kustannuslaskennassa rakennuttajan kannattaa käyttää samoja arvioitsijoita, jotta kustannukset ja niiden muutoksien perusteet ovat systemaattisesti

lasketut ja kirjatut. Hyvä kustannusarviomenettely ohjaa myös suunnittelua määrällisiin ja laadullisiin tavoitteisiin.

Kokonaiskustannusten ylitykset ja hankkeen aikataulun myöhästyminen voivat aiheutua suunnitteluratkaisuista, joiden ohjaus ei ole onnistunut tavoitteiden mukaan eikä tuottanut suunnittelun aikana muutosinformaatiota. Päävastuun tiedetään kuuluvan rakennuttajalle, ei suunnittelutoimistoille.

## Aloituskokous, aloituksen edellytykset ja laadunvarmistus

Aloituskokouksen sisältö on määritelty SRMK osassa A1 kohdassa 6. Rakennuttaja kutsuu aloituskokouksen ja valmistautuu esittämään mahdollisimman laajasti organisaation eri vastuu- ja yhdyshenkilöt sekä hankkeen laadunvarmistuksen mallin. Rakennusvalvonnan kanssa on syytä sopia seuranta-kokouksista, jotka osuvat sopivasti hankkeen eri vaiheisiin ja eri työvaiheiden aikana pidettäviin työnaikaisiin tarkastuksiin ja katselmuksiin. Aloituskokouksesta lähtien rakennuttajalla on erinomainen mahdollisuus korostaa hankkeen toteuttajille painotettavia asioita, esimerkiksi erityisiä suunnitteluratkaisuja, laatuvaatimuksia, erityismateriaaleja, työturvallisuutta, hankkeen merkitystä rakennuttajan elinkaariaisioissa, aikataulutavoitteita jne. Rakennusvalvonta on näissä asioissa erittäin hyvä yhteistyökumppani, kun asiat kirjataan ylös avoimesti kokouksien pöytäkirjoihin.

## Rakennustyönjohto

Rakennuttajan on syytä hyväksyä kohteen vastava työnjohtaja ja erityisalojen työnjohtajat määritettyjen kriteerien mukaisesti. Viranomaiset hyväksyvät heidät kokemuksen ja ammattipätevyyden perusteella. Palautetta tulisi antaa rakennuttajan ja toteuttavan työnjohdon kesken jatkuvasti ja systemaattisesti, jolloin onnistumisiin ja virheisiin kyetään reagoimaan riittävän ajoissa. Hyvä rakennuttaja antaa työnjohdolle työrauhan sovittujen asioiden ja määräaikaisten puitteissa.

## Valvojat

Rakennuttajan tulee valvoa huolehtimisvelvollisuuden tehtävien toteutumista ja henkilöiden pätevyyttä. Työmaan aikana valvojien rooli on toimia rakennuttajan kasvoina toteuttajille. Valvojien tulee myös kyetä arvioimaan projektin johtamista ja päätöksiä, miten ne täyttävät tavoitteita ja puuttua poikkeamiin. Ohjaavia toimenpiteitä ovat tiedustelut, keskustelut, huomautukset ja lisätiedot, vasta tämän jälkeen on syytä tehdä kirjaukset kokouksissa, kirjeet sekä reklamaatiot. Valvojien hyvä ammattitaito ja yhteistyökyky pääurakoitsijan kanssa näkyy asioiden etenemisenä ja ilmapiiirissä työmaalla.

## **YSE 1998:n mukainen rakennuttajan myötävaikutus rakennusprojektissa käytännön sopimusteknisinä toimenpiteinä**

### **Sopijapuolten vastuut, tilaajan vastuiden hoito ja toteuttaminen YSE 1998**

Rakennusurakan yleiset sopimusehdot (YSE 1998) määrittää Suomessa yleisimmin käytetyt sopimuskohtat, joista löytyy runsaasti kokemusta ja ratkaisuja eri oikeusasteiden päätöksistä ristiriitapaikissa. Sopimusehdot on syytä mainita myös rakennuttajan erillishankinnoissa, joihin sisältyy työtä rakennushankkeen aikana työmaalla. Pienurakan sopimusmalli on käyttökelpoinen hankkeissa, joissa ei ole erikseen pääurakoitsijaa huolehtimassa työmaan yhteisistä ja yleisistä velvoitteista.

YSE 8 §:n mukaisia tilaajan velvoitteita tulee pystyä noudattamaan pääperiaatteiltaan ja hengeltään. Tilaajan velvollisuutena viranomaislupien lisäksi on saada aikaan yhteisesti hyväksytyt aikataulut sekä tarkastetut ja yhteensovitettut suunnitelmat aikataulujen mukaan.

YSE 1998 8 §:n onnistumiseksi yleensä samat kohdat toistetaan kaupallisissa asiakirjoissa. Kaupallisten asiakirjojen pätevyysjärjestyksellä voidaan hankkeissa korostaa yhteistyövelvoitteita rakennuttajan ja urakoitsijan kesken YSE-sopimusehtojen pätevyysjärjestyksestä korkeammalle. Rakennuttajan myötävaikutusvelvoitteita suunnitelmista tai erillishankinnoista tulee kirjata urakkaneuvotteluiden pöytäkirjoihin osapuolia sitoviksi reunaehdoiksi.

Suunnittelu ja toteutuksen aikana korostuu tilaajan lähtötietojen toimittaminen aikataulussa. Rakennuttajan lähtötiedot (käyttäjätiedot, tekniset tiedot, tilojen toiminnalliset tiedot) tulee olla käytettävissä riittävän ajoissa yhteisesti hyväksytyä ja kirjattua aikataulun mukaan. Lähtötietojen mukaan tarkastetut ja hyväksytyt toteutuskelpoiset suunnitelmat on kyettävä toimittamaan riittävän ajoissa toteuttajille hankintaan ja työmaatoteutukseen.

Hankkeiden aikataulut ovat kiristyneet lyhyellä ja pitkällä aikavälillä tarkasteltuina. Tämä on johtanut suunnittelun ja toteutuksen yhtäaikaiseen etenemiseen maksimaalisesti. Suunnittelijat joutuvat tuottamaan suunnitelmia piirustuskoneiden tavoin. Hankinta ja työmaa saavat projektipankista piirustuksia, joiden sisällön yksityiskohtaisuus ja toteutuskelpoisuus eivät vastaa tilaajan asettamia laatuvelvoitteita eivätkä hyvää rakentamistapaa. Ongelman voidaan yleistäen sanoa koskevan koko talonrakennusala. Tämän ratkaisemiseksi on kehitetty ja käytetty eri keinoja: vakioratkaisuja asuntotuotantoon, erilaisia standardeja, 3D-suunnittelua, 4D-suunnittelua, tuoteosakauppaa jne. Kaikille eri menetelmille yhteisenä ongelmana on suunnitelmien yhen-

teensovituksen ja tarkastuksien riittämättömyys. Itse suunnittelutyötä myös pitäisi nopeuttaa, mikäli sille ei alun perin ole annettu realistista aikaa kaupallisissa sopimuksissa. Mitä tahansa suunnittelun ohjausmenetelystä käytetään, ongelmat olisi kyettävä ratkaisemaan ennen piirustuksien jakelua, koska suunnitelmien muuttaminen maksaa vähemmän (alle 10 %) kuin muutostyökoraukset työmaalla.

Saneeraus- ja korjausrakentamishankkeet luovat omat erityisvaatimuksensa, joissa vakioratkaisu on vaikea käyttää, ja hankkeissa korostuu suunnittelu rakennuksen ehdoilla. Saneerauksissa on tuotava esille rakennuttajan informaatio kokemuksen kautta hyviksi koetuista ratkaisuista tilojen käytön, huollon ja tekniikan suhteen.

Pääasiallisena sanktiona rakennuttajan myötävaikutusvelvollisuuden laiminlyönnistä urakoitsijoille syntyy oikeus urakka-ajan pidentämiseen (YSE 19 §). Tämä tarkoittaa lähes automaattisesti YSE 35 §:n mukaista vastuuta tilaajan aiheuttamasta viiveestä ja korvausvelvollisuutta. Tilaaja siis pääsääntöisesti on korvausvelvollinen myötävaikutusvelvollisuutensa laiminlyönnestä.

Vaikuttamalla oikea-aikaiseen ja tavoitelaadun mukaiseen suunnitteluprosessiin rakennuttaja voi vaikuttaa 80–90 %:iin kustannuksista. Varsinaisesti rakentamisen toteutuksesta aiheutuvia lisäkustannuksia voi syntyä hankkeessa eri syistä 3–10 %:n verran (aikataulut, työmenetelmät). Yleisesti lisäkustannukset syntyvät kaupallisesti puutteellisten sopimusdokumenttien täydentämisestä ja muuttamisesta työpiirustuksiksi laajuuden tai yksityiskoh-taisuuden osalta.

Nykyaikaisessa rakennuttamisessa käyttäjien ja vuokralaisten kaupallisia muutoksia korostetaan ja niiden mukaan ohjataan suunnittelua. Kaupalliset muutosprosessit ohjaavat rakennuttajan suunnittelua ja toteutuksen kokonaisuutta. Käytännössä muutokset pyörivät hankkeen koko ajan synnyttäneen suunnitteluun ja toteutukseen lisäkustannuksia, joista niiden aiheuttajat (kaupalliset päättäjät) eivät ole aina riittävästi tietoisia. Rakennuttamisen tehtävä on määrittää käyttäjille ja vuokralaisille selkeät kustannusvastuut sekä sopimusrajapinnat: mitä tehdään rakennusprojektissa ja mitä vuokralaismuutoksina erillään pääprojektista.

### **Myötävaikuttaminen suunnitelmallisen kokouksikäytännön kautta**

Rakennuttajan on hankkeeseen ryhtyessään selvitettävä itselleen kokouksia ja niiden merkityksen painottamista varten:

- tilaajan tavoitteet kokouksille ja informaation kululle

- vuokralaisten tavoitteet
- suunnittelijoiden tavoitteet
- urakoitsijoiden tavoitteet
- kokouskäytännön malli; erilaiset kokoukset, katselmukset, tarkastukset, vastaanotot, oikea määrä, osallistujat, tehokas ajankäyttö
- kokouskäytännön ja kokouskalenterin hyväksyminen.

Tilaja on syytä määrittää oman osallistumisensa pakolliset ja vähemmän tärkeät hankkeen kokoukset. Kokoukset syövät yleensä liian paljon osallistujien aikaa muusta varsinaisesta työajasta ja erityisesti kokouksiin valmistautuminen jää puutteelliseksi. Tämä hidastaa päätöksentekoa, joka on kaikkien onnistuneiden kokousten edellytysenä.

- Rakennuttajan hyvä kokouskäytäntömalli määrittää
- projektin johdon kokoukset ja niihin osallistujat varahenkilöineen
  - käyttäjien kokoukset/kaupalliset kokoukset
  - suunnittelukokoukset
  - työmaakokoukset ja osallistujat
  - viranomaiskokoukset, aloituskokouksen ja rakennusvalvonnan seurantakokoukset
  - pääurakoitsijan vetämät kokoukset
  - erilliskokoukset ja katselmoinnit.

Rakennuttaja ja tämän valvojat osallistuvat systemaattisesti valitsemiinsa ja sovittuihin kokouksiin.

Rakennuttajan kaikkien sopimuskumppaneiden tulee päästä osallistumaan ja tekemään kirjauksia

**HANKKEEN RAKENNUSVAIHEEN KOKOUKSET JA OSALLISTUJAT**

**PROJEKTIN NIMI**

Laadittu PVM EKL  
Muokattu PVM

Kokous	kk	vko	Osallistujat					1.KK				2.KK			
			Rakennuttaja	Suunnittelijat	Pääurakoitsija	Käyttäjät	Viranomaiset	1	2	3	4	5	6	7	

**RAKENNUTTAJAN KOKOUKSET**

Johdoryhmä	Hlö Var.	X	X	X						J					J
Kaupallinen kokous / käyttäjät	Hlö Var.	X	PÄÄSUUNN.		X									K	X
Ohjaus- ja seurantar ryhmä	Hlö Var.	X	X	X					O						O
Työmaakokous	Hlö Var.	X	X	X	X				pvm klo					T	X
Projektipäällikkökokous	Hlö Var.	X		X					pvm klo			P		P	X

**VIRANOMAISKOKOUKSET**

Aloituskokous / viranomaiset	pvm klo	X	X	X	X										
- RVV seurantakokoukset	pvm klo	X	X	X	X										
- KVV-IV-aloituskokous	pvm klo	X	X	X	X										
- KVV-IV-seurantakokoukset	pvm klo	X	X	X	X										
Kohteen muu viranom.kokous, kuten katualueet, kunn.tekn.	pvm klo	X	X	X	X										

**SUUNNITTELUKOKOUKSET**

Varsinainen suunnittelukokous		X	X	X								S			S
- kaikki suunn.alat															
Suunnitelmien katselmus		X	X	X	X									SK	
- kaikki suunn.alat															
Suunnittelijoiden työmaakierros		X	X	X								K			K
- kaikki suunn.alat															

**TURVALLISUUS**

Turvallisuusryhmän kokous		X	X	X	X										
Työturvallisuuskierrokset		X													TT

**URAKOITSIAKOKOUKSET**

PÄÄURAKOITSIJAN TYÖNJOHDON VIKKOPALAVERI	PÄÄ			X											
ALAUROKOITSIAKOKOUS	PÄÄ AU	X	X	X											
MALLIT JA KATSELMUKSET		X	X	X	X										
LAATUTARKASTUKSET		X		X											

**ERILLISPALAVERIT**

Kuukausiraportointikokous															
Hankintapalaveri															
Kustannuslaskenta															
Aikataulupalaveri															
Logistiikka															
Muu															

Kuva 1. Hankkeen rakennusvaiheen kokoukset ja osallistujat.

päätäviin kokouksiin, joissa käsitellään sopimusvelvoitteisiin liittyviä asioita. Tällaisina kokouksina voivat toimia työmaakokoukset.

Isoissa hankkeissa voi olla käytössä 15–20 erilaista kokousta. Näin suuri määrä kokouksia vie asioita erillisinä eteenpäin, mutta kokoavan päätösinformaation tuottaminen on erittäin vaativaa ja kuormittavaa koordinoivia vastuuhenkilöitä erityisesti. Suuresta informaatiosta on vaikeaa löytää punaista lankaa ja tiedot ovat ristiriitaisia (vrt. eri tiedotusvälineet). Suositeltavampaa on vähäinen hallinnollisten kokousten määrä ja laaja osanotto.

Pääurakoitsijan laatujärjestelmän mukainen systemaattinen kokouskäytäntö ja siihen osallistuminen edistää rakennuttajan omaa päätöksentekoa.

## Hallittu ja tehokas kokouskäytäntö

Edellytyksenä hallitulle hankkeen tiedonkululle ja yhteistyölle on kaikille hankkeen osapuolille tiedossa oleva vastuorganisaatio yhteyshenkilöineen. Vastuorganisaation ylläpito on rakennuttajan velvoite.

Vastaavasti hankkeen kaikkien osapuolten asioiden esille tuominen ja päätöksien saaminen edellyttävät, että osapuolten tiedossa on kokouskäytäntö, johon rakennuttaja on sitoutunut ja ohjaa sen toteutumista.

Kokoukseen osallistujat tietävät, kenellä on kussakin asiassa valtuudet päätöksentekoon.

Kokouskäytännön pitää olla hankkeen laajuuden ja vaativuustason mukainen.

Kokouksen yleisenä muistilistana on tietoisuus osallistujalle:

- mitä asioita kokouksessa käsitellään ja päätetään
- kukin vastuuhenkilö valmistautuu vastaamaan edellisen kokouksen avoimiin kohtiin
- kokouksesta on lähetetty esityslista etukäteen tai käytetään vakiomuotoista agendaa
- kuka toimii puheenjohtajana, kuka sihteerinä
- kenen on osallistuttava kokoukseen (varahenkilöt)
- mitä viranomaisasioita käsitellään
- käsiteltävät sopimusasiat ja hallinnolliset asiat, päätösvaltuudet
- mitä valmistelevia asiantuntijakokouksia ja erilliskokouksia on pidetty, ovatko tiedot niistä käytettävissä
- miten kokouksen tiedot menevät jakeluun ja kenelle
- esteestä tai varahenkilöstä on syytä ilmoittaa kutsujalle
- etukäteen puheenjohtajalle/sihteerille lähetettävät tiedot.

Suunnittelussa ja rakentamisessa vakiokokousmallit ja vakioajat luovat tehokkuutta. Niiden ohessa

on kuitenkin pystyttävä järjestämään valmistelevia erillispalavereja ja katselmuksia, joissa asiantuntijat pääsevät esille vaihtoehtoja esittäen. Pelkästään hallinnollisilla kokouksilla myös rakennuttajalle jää liian laih tietous ja tuntuma toteutuksen kulusta ja laadusta.

Kokouksen sopivalle kestolle on eri näkökantoja. Hallinnolliset kokoukset, joissa kaikilla on vakiomuotoinen puheenvuoro, voivat olla kestoaltaan aina ennalta sovitun pituisia, kuten työmaakokoukset, urakoitsijakokoukset, suunnittelukokoukset (1 h–2 h).

Mikäli kokouksissa käsitellään yksityiskohtia päätöksiin asti, niistä osallistujien tulee olla etukäteen tietoisia. Kokoonkutsuja ilmoittaa ne agendalla. Tällaiset kokoukset, mm. vaihtoehtoisia ratkaisuja käsittelevät asiantuntijakokoukset, voivat kestää jopa 3–4 h. Suositeltavaa on pitää tauko aina 2 h:n välein.

Kokouksia, joissa ei kirjata avoimia asioita henkilölle vastuutettuina, joissa ei saada päätöksiä tai valtaosa asioista siirtyy erillispalaveriin, tulee välttää ja muokata kulkua päätöksiä tekevien kokousten suuntaan ripeästi.

Kokouksissa tulee poistaa negatiiviset aistiärsykkeet, kuten puhelinten käyttö, erilliskeskustelut puheenjohtajan rinnalla, huonot sisäolosuhteet tai ulkoinen melu.

## Kehittämistarpeita

Rakennuttajia ja hankkeita on erilaisia. Kuitenkin kaikkia niitä yhdistää Rakentamis- ja maankäyttölaki sekä RAKMK:n asetukset. Kertarakennuttajan hyvänä toimintamallina on vaatia osapuolia ensisijaisesti noudattamaan hankkeen kaikissa vaiheissa hyvälaatuista dokumentointia, kuten laite- ja asetukset edellyttävät. Tällaisia ovat hyvät rakennustyömaan tarkastusasiakirjat, oikein tehdyt omavalvonnan tarkastukset ja katselmuksot.

Ulkomaalaisen työvoiman lisääntyvä käyttö edellyttää myös työvoiman papereiden ja työnantajavelvoitteiden tiukempaa seurantaa.

Rakennuttajalla tulee itsellään olla käytössä henkilö, joka tuntee laite- ja asetukset ja on nimetty vastuulliseksi hankkeesta. Erityisesti pienissä hankkeissa, kun rakennuttamiskuluja arvioidaan prosentteina kokonaisinvestoinnista, samat osuudet kuin laajoissa hankkeissa eivät riitä täyttämään asetettuja laatutavoitteita. Ajallisesti rakennuttajan ja tämän valvojien on kyettävä olemaan paikalla ja osallistumaan työmaalla sovitusti.

Hankkeissa voitaisiin esittää myös rakennuttajan omia laatujärjestelmiä ja niiden mukaista toimintaa suunnittelijoille ja urakoitsijoille.

Rakennuttamisessa usein korostetaan avointa informaation kulkua, mikä koskee tilaajan valitsemia

toimijoita. Tilaaja voi painottaa myös, mitä tilaajan informaatiota hankkeen osapuolille kerrotaan systemaattisesti esimerkiksi muutoksista ja vuokraustilanteesta liikesalaisuuksia rikkomatta.

Suunnittelun osaamisen ja ohjaamisen merkitys korostuu aikataulujen edelleen kiristyessä ja erilaisten toiminnallisten käyttäjämuutoksien lisääntyessä. Suunnittelussa monimuotoisuus ja vaihtoehtoiset ratkaisut kasvavat, koska liiketoiminnat ja käyttäjien vaatimukset erilaistuvat, mikä lisää suunnittelun koordinoinnin sekä kustannus- ja aikatauluohjauksen tarvetta. Tähän pitää varata myös ohjausresursseja. Suunnittelutoimistojen referenssien rinnalla korostuu henkilöiden kokemus ja osaaminen. Pääsuunnittelijalle tulee aina antaa selkeät toimintavastuut ja -oikeudet, erilleen muusta suunnittelusta.

Suunnittelun sopimuksiin ja toteutuksen urakka-sopimukseen on saatavilla ja käytössä erilaisia yhteistyömalleja. Rakennuttajan onnistumisen kannalta tärkeää on valitulla mallilla eteneminen systemaattisesti. Koska hankkeessa on käytössä erilaisia sopimusosapuolia ja vastuita, aukkoja ja ristiriitaisuuksia voidaan minimoida kaupallisissa asiakirjoissa. Kuitenkin hankkeen aikana rakennuttajan nimeämien ja päätösvaltuutettujen henkilöiden on kyettävä ratkaisemaan avoimeksi jääneitä tai muuttuneita asioita neuvotteluissa ja kokouksissa.

Rakennuttajan oma sisäinen organisoituminen edellyttää rakennushankkeen aikataulujen ja päätöspuun tuntemusta. Päätösten viivästymisen vaikutuksia ei voida yliarvioida, koska viivästykset maksaa lopulta tilaaja. Kun kaupallinen johto ohjaa

tilojen vuokrausta, heille tulee osoittaa kustannukset myös tehdyistä muutoksista tiloissa ja projektin aikataulussa. Mikäli myynti/vuokraus on erillään hankkeen muutosten vastuista, syntyy sisäisiä ongelmia muutuskustannuksista.

Informaation kulussa korostuu edelleen suunnitelmadokumenttien ja piirustuksien laatutaso ja niiden voimassaolo. Vanhoilla piirustuksilla syntyy vääriä toteutuksia siitä riippumatta, mitä menetelmää tai kokouskäytäntöä sovelletaan. Huonoilla piirustuksilla tehty laatu jää tavoitteiden alapuolelle.

Rakennuttajan myötävaikutus tarkoittaa osallistumista suunnittelu- ja rakennusvaiheessa kokouksiin ja niissä päätöksentekoa. Päätöksiä varten rakennuttaja voi aktiivisesti pyytää ja saada valmis-televaa tietoa pääsuunnittelijalta, suunnittelijoilta, rakennuttajakonsultilta, projektipäälliköltä, pääura-koitsijalta, alihankkijoilta sekä kaupalliselta taholta.

Rakennuttajan valvojen tulee olla aktiivisia ja päteviä työmaan pääurakoitsijan kanssa tapahtuvaan yhteistyöhön. Hyvää työilmapiiriä, yhteiseksi eduksi tulevaa laadunvalvontaa ja sujuvaa kokouskäytäntöä rakennustyön aikana ei voi liikaa korostaa.

Ammattitaitoista rakennuttamista arvostavat suunnittelijat, konsultit ja urakoitsijat, ja se näkyy positiivisesti saaduissa tarjouksissa ja niiden sisällyksessä.

## Kuvat

[1] Citron Oy, Helsinki 2009. Hankkeen rakennusvaiheen kokoukset ja osallistajat.

Rakennetekniikka Talotekniikka Teollisuussuunnittelu Ympäristösuunnittelu Infrasuunnittelu

## Finnmap Consulting

FMC GROUP

PL 88, Ratamestarinkatu 7a  
00520 Helsinki  
0207 393 300  
www.finnmapcons.fi

Finnmap Consulting Oy:n ympärille on rakentunut vahva ja monipuolinen konserni, FMC Group, jonka laajan alue- ja tytäryhtiöverkoston kautta voimme tarjota paikallista palvelua eri puolille Suomea.

→ Espoo, Hämeenlinna, Jyväskylä, Jämsänkoski, Kemi, Kouvola, Kuopio, Lahti, Lappeenranta, Oulu, Parainen, Pietarsaari, Pori, Porvoo, Rauma, Rovaniemi, Seinäjoki, Tampere, Turku, Vaasa, Vantaa  
→ Krakova, Poznan, Varsova/Puola, Riika/Latvia, Pietari/Venäjä, Tallinna/Viro, Vilna/Liettua, Gurgaon/Intia