

Rakennustietosäätiö RTS
Heta Timonen
PL 1004
00101 Helsinki
heta.timonen@rakennustieto.fi

22.2.2016

Suomen Arkkitehtiliiton lausunto Talonrakennushankkeen kulkua käsittelevistä ohje-ehdotuksista RTS 16:01

VIITE: Lausuntopyyntö 15.1.2016, RTS 16:01

Rakennustietosäätiö on pyytänyt Suomen Arkkitehtiliitolta lausuntoa talonrakennushanketta käsittelevistä ohje-ehdotuksista. Ohjesarjaan kuuluu seitsemän ohjetta: Yleistä, Rakennushankkeen osapuolet, Toteutusmuodot, Rakennushankkeen vaiheet ja ositus, Laadun- ja riskienhallinta, Rakennushankkeen kesto ja aikataulut sekä Kustannusten muodostuminen ja ohjaus.

Suomen Arkkitehtiliitto on perehtynyt aineistoon ja toteaa, että ohjekortit ovat huolellisesti ja asiantuntemuksella laadittu. Heti alussa on esitelty kattavasti työssä käytettyjä lähteitä ja tekstissä on paljon asiaa selventäviä havainnollisia kaavioita. Esimerkiksi sivun 8 kaavioon on tiivistetty olennainen eri urakkamuodoista. Seuraavassa esitämme muutamia yksityiskohtaisempia kommentteja.

Yleistä

Suunnittelu-luvussa (s.5-6) on mietittävä vielä otsikoinnin numeroinnin havainnollisuutta. Nyt ensin Erityissuunnittelijat -luvussa todetaan, että erityissuunnittelua on mm. rakenne- ja talotekninen suunnittelu. Seuraavassa niistä kerrotaan omilla luvuissaan. Selvytyden vuoksi ehdotamme otsikoinnin muuttamista niin, että Rakennesuunnittelija ja Talotekninen suunnittelija-luvut muutetaan numeroimattomiksi, jotta niiden rooli erityissuunnittelijoina tulisi selvästi esille.

Onko rakennuttajaa kuvaava tekstilaatikko s. 6 jäänyt väärään paikkaan? Rakennuttamista käsitellään muuten sivulla 4.

Rakennushankkeen osapuolet

Työmaavalvonta puuttuu rakennuttamisen tehtäväluettelosta (s.4), vaikka se on nostettu tietolaatikkona esiin viereisellä palstalla. Rakennuttajan yleisissä tehtävissä on hyvä mainita myös työturvallisuus. Sehän jää rakennuttajalle, jos ei siirrä sitä päätoteuttajalle - siis jos ei ole päätoteuttajaa.

Laadun- ja riskienhallinta

Tekstissä (s.22) sanotaan, että suunnittelijat osallistuvat urakoitsijoiden tekemien mallien hyväksymiseen. Tässä voisi jotenkin ottaa huomioon eri rakennuttamismallit. Niistähän riippuu kenelle suunnittelija valvonnastaan vastaa, kuten esimerkiksi KVR:ssä urakoitsijalle. Näkökulmasta olisi hyvä muistuttaa. Missään ei mainita asuntokauppalaan mukaisia takuuajkoja eikä rakennusaikaisia vakuuksia. Taloudellisista määräyksistä aikarajoineen voisi olla pieni huomautus.

Rakennushankkeen kesto ja aikataulut

On hyvä, että tekstissä on otettu huomioon julkiset hankinnat, mutta olisiko syytä mainita myös asuntokauppalain mukaisista aikataulutuksista, kuten vuositarkastus. Vakuudethan vapautuvat pääsääntöisesti 12 kuukauden kuluessa siitä. Esimerkiksi Helsingin Asuntotuotantotoimiston hankekesto on tyypillisesti suunnittelijanvalinnasta urakoitsijanvalintaan 10-18 kk ja rakentaminen 17-22 kk.

Kustannusten muodostuminen ja ohjaus

Kustannusten muodostumisen ohjauksessa esimerkiksi ATT käyttää hankinta-arvoa ARA:n määrittelyjen mukaan. Tästä voisi ainakin mainita, sillä asia koskee kaikkia yleishyödyllisiä asuntorakennuttajia. Aiheesta löytyy lisätietoa Asuinkerrostalojen rakentamisen ohjauksen kustannustarkasteluja -julkaisusta sivulta 12-13 (<http://www.kerrostalo.hel.fi/julkaisut>).

Hankesuunnittelusta kerrottaessa (s.32 toiseksi viimeisellä rivillä) todetaan lakonisesti, että mikäli tilaohjelman perusteella laskettu kustannusarvio on liian kallis, muutetaan tilaohjelmaa ja laatutavoitteita. Voisiko tätä pehmentää muotoon: "voidaan muuttaa". Tilaohjelmassa on monesti tässä vaiheessa asioita, jotka ovat hyvinkin fiksattuja.

Ohjekortissa kutsutaan tilaohjelmaksi tilaluetteloa, johon on kirjattu myös laatutavoitteet. Näin ei kannata kirjoittaa, koska laatutavoitteet on liian laaja asia kirjattavaksi tilaluetteloon. Vähänkin suuremmassa projektissa kunnolliset laatutavoitteet eivät mahdu sinne. Ne kannattaa kirjata erikseen.

Lopuksi

On hyvä, että kortissa otetaan esiin myös nykyiset uudet toteutusmuodot, kuten allianssimenettelyt. Voisiko ohjekortissa olla jossain maininta myös perustajaurakoinnista ja kuluttajille suunnatuista rakennuttamispalveluista? Ryhmärakennuttamislaki saattaa lisätä hankkeita tulevaisuudessa.

Helsingissä 22.2.2016

Suomen Arkkitehtiiliitto SAFA ry



Heini Korpelainen,

rakennussuunnittelutoimikunnan sihteeri