

Pientalosuunnittelu ammattilaisten haasteena

Kohti asiakas- ja ongelmalähtöistä
kokonaisvaltaista suunnitteluotetta

Rakentamiseen ryhtyvän vastuut

- Rakentamiseen ryhtyvän laaja huolehtimisvelvollisuus MRL:ssa. Vastuu on jakamaton.
- Maankäyttö- ja rakennuslain 119 §:n mukaan rakennushankkeeseen ryhtyvän on huolehdittava siitä, että rakennus suunnitellaan ja rakennetaan rakentamista koskevien **säännösten ja määräysten** sekä **myönnetyn luvan mukaisesti**. Hänellä tulee olla riittävät edellytykset sen toteuttamiseen sekä käytettävissään **pätevä henkilöstö**.
- On siis **osata valita** osaavat, **ammattitaitoiset suunnittelijat!**

Suunnittelijan vastuut

- MRL 120 §:n mukaan rakentamista koskeva suunnitelma on laadittava siten, että se täyttää lain, säännösten ja määräysten sekä hyvän rakennustavan vaatimukset
- Pääsuunnittelija vastaa suunnittelun kokonaisuudesta ja sen laadusta siten, että rakennussuunnitelma ja erityissuunnitelmat muodostavat **kokonaisuuden**
- Erityissuunnittelija vastaa ja huolehtii osaltaan siitä, että erityissuunnitelma täyttää sille asetetut vaatimukset
- Rakentamismääräyskokoelman mukaan suunnittelijan on mm. informoitava rakennuttajaa liian suppeista suunnitelmista

Talopakettien kauppa

- Kuluttajansuojalain mukaan taloelementtien toimituksessa tai rakennusurakassa on virhe, jos toimitus ei sisällöltään, laadultaan tai muilta ominaisuuksiltaan vastaa esimerkiksi rakennusmääräyksiä tai **hyvän rakennustavan vaatimuksia**
- virhevastuu määräytyy **kuluttajansuojalain 9 luvun mukaisesti**

Asiakaslähtöisiä ongelmia

- Ei tiedetä oman **vastuun** laajuutta > onneksi kuluttajansuoja asiakkaan puolella
- Ei ymmärretä rakennusalan **kieltä** > väärinkäsityksiä toimituksista alkaen
 - Mitä ovat luonnospiirustukset, pääpiirustukset, rakennuslupakuvat, erityispiirustukset?
- Ei ymmärretä suunnittelu- ja rakennus**prosessin kulkua** > asiat tehdään väärässä järjestyksessä tai jätetään tekemättä > ei ymmärretä mitä lyödään lukkoon milloinkin

Ratkaisuja?

- Tietoa vastuusta jaetaan eri tiedotuskanavien ja rakennusvalvonnan kautta > talotehtaat?
- Rakennusalan ammattilaisten opittava käyttämään yleiskieltä ja tarkistettava aina, onko asiakas ymmärtänyt > koulutusta ammattilaisille
- Suunnitteluprosessin avaaminen vaihe vaiheelta > Tietoa helposti saataville suunnittelu- ja rakennusprosessin kulusta omakotirakentajille
- Ammattilaisia omakotirakentajan avuksi jo ennen varsinaista päätöstä > uusi palvelumuoto muutaman tunnin konsultaatio?

Ongelmia suunnittelussa

- Arkkitehti ei saa talosta toimivaa, koska
 - Kaikkia toiminnallisia reunaehtoja ei ole tarpeeksi ajoissa tiedossa, kun kaikkia tarvittavia erityissuunnitelmia ei ole vielä tehty
 - Liian myöhään toteutettavat muutokset tekevät talosta toimimattoman/hankalasti toimivan
- Jos yhteistyötä ei ole suunnittelun alusta alkaen, hyvää kokonaisuutta ei synny

Ratkaisuja?

- Yhteistyötä, yhteistyötä, yhteistyötä tarpeeksi ajoissa
- Eri alojen suunnittelijoille kaikille tarpeeksi tietoa kokonaisuudesta sekä toisistaan ja toisten alojen vaatimuksista > jatkuvaa täydennyskoulusta (huom myös uutuuDET!)
- Suunnittelijoiden verkottuminen tärkeää > ”tuttujen” kanssa toimiminen helpompaa
- Yhteiset vakiintuneet toimintatavat kaikkien tiedossa ja käytössä > myös rakentamiseen ryhtyvän oltava tietoinen siitä, mitä voi odottaa/vaatia

Ongelmia talotoimituksissa

- Pääsuunnittelija talotehtaan suunnittelija > asiakas ei kohtaa > kaukaa hankala toimia
- Talomyyjät osaamattomia > tarjoavat ”mutu” tietoa totena > pätevyysvaatimuksia?!
- Määräävää tuotannon asettamat reunaehdot > suunnittelu runnetaan niihin eikä päinvastoin

Ratkaisuja?

- Pääsuunnittelijan on oltava paikallinen (häätä tilassa alueellinen) toimija
- Talomyyjien pätevyysiin puututtava
- Yhteistyötä talotoimittajien ja eri alojen suunnittelijoiden välillä entisestään lisättävä > asenneilmaston muututtava > vrt. Itävallan toimintatavat!

Ongelmia koko prosessissa

- Ongelmia vastuun kannossa > pallotellaan vastuuta toiselta toiselle > harmaita alueita liian paljon
 - Suunnittelijoiden suunnitelmien yhteensovittaminen ontuu > ei halua tehdä työtä palkkioon nähden ”liikaa”
 - Talotoimittajilla tekniset tuotantotavat määräävät kaiken > asiakaslähtöisyys puuttuu
 - Talomyyjät haluavat vain saada kaupan > jälkimarkkinointi olematonta
 - Rakentajat tekevät niin kuin on nopeinta > suunnitelmien toteuttamisessa ”joustetaan” > ammattitaito ei aina riitä
 - Aliurakointi ”siirtää vastuuta”