

RAKENNUTTAMISEN JA KIINTEISTÖKEHITYKSEN KESKEISET KÄSITTEET

**Centrala begrepp inom bygg- och
fastighetsutveckling**

Kommentointiluonnos

2022-09-30

Sisällysluettelo

Käsitekaavioluettelo.....	3
Esipuhe.....	4
Sanaston rakenne ja merkinnät.....	5
Käsitteet, määritelmät ja termit.....	5
Sanaston rakenne.....	5
Termitietueen rakenne.....	6
Käsitekaavioiden tulkinta.....	7
1 Rakennuttaminen.....	8
2 Rakentamishanke.....	12
3 Rakentamishankkeen osapuolet.....	18
Ruotsinkielinen hakemisto / Svenskt register.....	25
Englanninkielinen hakemisto / English index.....	26
Suomenkielinen hakemisto.....	27

Käsitekaavioluettelo

Käsitekaavio 1. Rakennuttaminen.....	11
Käsitekaavio 2. Rakentamishanke.....	17
Käsitekaavio 3. Rakentamishankkeen osapuolet.....	24

Esipuhe

Kiinteistönomistajat ja rakennuttajat Rakli ry käynnisti keväällä 2022 hankkeen, jonka tarkoituksena oli päivittää ja täydentää Rakennetun ympäristön pääsanastoa rakennuttamisen ja kiinteistökehityksen keskeisillä, etenkin rakentamishankkeeseen ja alan sopimuksiin liittyvillä käsitteillä. Käsitetyön perustana oli Kiinteistöliiketoiminnan sanaston 2. laitos.

Hankkeen tuloksena täydentynyt sanasto on tarkoitettu kaikille kiinteistö- ja rakentamisan toimijoille ja rakennetun ympäristön sidosryhmille. Sanaston tavoitteena on helpottaa myös kansalaisten itsenäistä tiedonhankintaa sekä asiantuntijoiden ja muiden alan termistön käyttäjien välistä viestintää.

Sanasto sisältää suositeltavat suomenkieliset termit sekä käsitteiden määritelmät ja tarvittavat huomautukset täydennettynä ruotsin- ja englanninkielisillä termivastineilla. Käsitteiden välisiä suhteita on havainnollistettu käsitteekaavioilla, joiden toivotaan antavan sanaston käyttäjälle kokonaiskuvan kustakin aihealueesta.

Rakennuttamisen ja suunnittelun ammattilaisista koottu valmisteleva asiantuntijaryhmä laati sidosryhmätyöpajoissa sanastoehdotuksen, joka käsiteltiin laajemmassa kommentoivassa asiantuntijaryhmässä. Terminologi konsultoi sanaston valmistelua. Sanastotyö vaiheistettiin ja tehtiin yhteistyössä lähikäsitteitä käsittelevän maankäyttö- ja rakennuslain uudistuksen sanastotyöryhmien ja rakentamisen tietomallinnuksen standardisoinnin seurantar ryhmän kanssa. Sanaston kommentointiluonnoksessa on ennakoivasti käytetty rakentamishanke-termiä kuten hallituksen esityksessä eduskunnalle rakentamislainsäädäntöä ja siihen liittyviksi laeiksi (HE 139/2022). Sanaston käsitteet tullaan myöhemmin liittämään osaksi Rakennetun ympäristön pääsanastoa.

Hanke rahoitettiin pääosin ympäristöministeriön myöntämällä järjestöavustuksella, ja Kiinteistöalan koulutussäätiö tuki omalla avustuksellaan. Projektia koordinoi Rakli ry, fasilitoijana toimi Boost Brothers Oy ja terminologinen työ tehtiin Sanastokeskus ry:ssä.

Työryhmiin ja työpajoihin osallistuivat:

Eeva Elston-Hämäläinen, Rakli ry

Nina Flinck, Vison Oy

Matti Heiskanen, KTI Kiinteistötieto Oy

Tomi Henttinen, Gravicon Oy

Nuutti Hyvärinen, Boost Brothers Oy

Johanna Jalas, Ramboll Oy

Juho Kess, Rakli ry

Sini Kossi, SATO Oyj

Saara Ikonen, Boost Brothers Oy

Malla Mälkki, Senaatti

Pekka Manninen, Vastuu Group Oy

Paula Mäenpää, Kuntaliitto

Tarja Mäkeläinen, VTT

Katri Seppälä, Sanastokeskus ry

Kimmo Virtanen, Senaatti

Sanaston rakenne ja merkinnät

Käsitteet, määritelmät ja termit

Sanaston lähtökohtana on ollut luotettavien määritelmien, käsitejärjestelmien ja termisuositusten tuottaminen. Siksi sanasto on laadittu systemaattisesti, terminologisten periaatteiden ja menetelmien mukaisesti, jotka on määritellyt ISO/TC 37:n (International Organization for Standardization / Technical Committee 37 Language and terminology) laatimissa kansainvälisissä standardeissa.

Terminologiselle sanastotyölle on ominaista käsitekeskeisyys. Siinä missä sanakirjat tarkastelevat sanoja ja niiden merkityksiä, terminologisten sanastojen lähtökohtana ovat käsitteet ja niiden väliset suhteet.

Käsitteet ovat ihmisen mielessään muodostamia ajatusmalleja, jotka vastaavat tiettyjä todellisuuden kohteita, niin sanottuja tarkoitteita. **Tarkoitteilla** on erilaisia ominaisuuksia. Näistä ominaisuuksista muodostettuja ajatusmalleja kutsutaan käsitepiirteiksi. Käsitteen sisältö muodostuu joukosta erilaisia käsitepiirteitä, joista olennaiset ja erottavat kuvataan määritelmän avulla. Terminologiset määritelmät on kirjoitettu sellaiseen muotoon, että niiden avulla voidaan tunnistaa kunkin käsitteen paikka käsitejärjestelmässä. **Termit** puolestaan ovat käsitteiden nimityksiä, joiden avulla voidaan lyhyesti viitata käsitteen koko sisältöön.

Sanaston rakenne

Sanasto on ryhmitelty **aiheenmukaisesti** jäsenneltyihin lukuihin, joissa toisiinsa liittyvät käsitteet on pyritty sijoittamaan lähekkäin.

Aakkoselliset hakemistot löytyvät sanaston lopusta. Niissä käytetty numerointi viittaa käsitteen numeroon sanastossa. Hakemistoon on poimittu suositettavien termien lisäksi muita hakusanoja, jotka liittyvät läheisesti tiettyyn käsitteeseen. Muut hakusanat viittaavat siihen käsitteeseen ja sen numeroon, jonka yhteydessä kyseistä termiä käsitellään.

Termitietueen rakenne

Käsitteet on esitetty sekä numeroituina termitietueina että käsitejärjestelmiä kuvaavina kaavioina. Käsitekaaviot ja termitietueet on tarkoitettu toisiaan tukeviksi esitysmuodoiksi.

Termitietueessa käsitteelle annetaan ensin **termit**. Termien jälkeen seuraa suomenkielinen **määritelmä** ja mahdolliset määritelmää täydentävät lisätiedot eli **huomautukset**. Käsitteet on numeroitu juoksevasti. Alla on esimerkkinä käsitettä *rakentamisprojekti* käsittelevä termitietue ja merkintöjen selitykset:

Termitietueen merkintä	Merkinnän selitys
11	käsitteen numero
rakentamisprojekti	suomenkieliset termit; suositettavin ensimmäisenä, jos termejä on useita
sv byggprojekt <i>n</i>	ruotsinkieliset vastineet (<i>n</i> = ett-suku)
en construction project	englanninkieliset vastineet
määritelmä <i>projekti</i> , jonka tavoitteena on toteuttaa rakentamishanke tai sen osa	määritelmä (alkaa pienellä kirjaimella, ei pistettä lopussa, kursivointi viittaa sanastossa määritellyyn käsitteeseen)
huomautus Rakentamisprojektin läpivientiin sisältyy esimerkiksi suunnittelua, tavoitteellista ohjausta, <i>rakentamishankkeen tehtäväkokonaisuuksien</i> toteuttamista sekä johtamista. Rakentamishanke voidaan <i>rakentamishankkeen osittelussa</i> jakaa rakentamisprojekteiksi, <i>rakentamishankkeen vaiheiksi</i> tai <i>rakentamishankkeen tehtäväkokonaisuuksiksi</i> .	huomautus (normaali virke, erotettu määritelmästä sisennyksellä, antaa lisätietoa käsitteestä, esimerkkejä, tietoa termien käytöstä yms.)
Käsitekaavio: Rakentamishanke	viittaus käsitekaavioon, jossa kyseinen käsite esiintyy

Kooste kaikista käsitteiden yhteydessä sanasto-osuudessa käytetyistä merkintätavoista:

Termitietueen merkintä	Merkinnän selitys
lihavointi	suomenkielinen suositettava termi (ensimmäisenä suositettavin ja sen jälkeen hyväksyttävät synonyymit)
<i>kursivoitu linkki</i>	(määritelmässä tai huomautuksessa) kursivoitu termi viittaa sanastossa määritellyyn käsitteeseen; termi toimii sähköisessä versiossa linkkinä
kursivoimaton linkki	(määritelmässä tai huomautuksessa) teksti toimii linkkinä sanaston ulkopuoliseen kohteeseen
(1)	(suluissa oleva numero termin perässä) homonyymi; sanastossa on useita kirjoitusasultaan samanlaisia termejä, joilla on eri merkitys, esim. rakennuttaminen (1) ja rakennuttaminen (2)
sv	ruotsinkieliset vastineet
en	englanninkieliset vastineet
<i>n</i>	ruotsin termi on ett-sukuinen
Käsitekaavio:	viittaus yhteen tai useampaan käsitekaavioon, jossa käsite esiintyy; käsitekaavion nimi toimii sähköisessä versiossa linkkinä

Käsittekaavioiden tulkinta

Käsittekaaviot havainnollistavat käsitteiden välisiä suhteita ja auttavat hahmottamaan kokonaisuuksia. Sanastossa esiintyy terminologisia käsitesuhteita, joita on kuvattu UML:n (Unified Modeling Language) mukaisilla merkintätavoilla (ks. ISO 24156-1 Graphic notations for concept modelling in terminology work and its relationship with UML -- Part 1: Guidelines for using UML notation in terminology work).

Käsitteen merkitseminen kaavioon

- sanasto-osuudesta käsitteen tiedoista on poimittu kaavioon ensimmäinen suositettava termi ja määritelmä
- lihavoimaton termi on kaaviossa helpottamassa kaavion tulkintaa, mutta sitä ei ole määritelty sanastossa

Hierarkkinen suhde (kolmioon päättyvä viiva \rightarrow)

- vallitsee laajemman yläkäsitteen (*rakennustyömaa*) ja sitä suppeamman alakäsitteen (*yhteinen rakennustyömaa*) välillä
- alakäsite sisältää kaikki yläkäsitteen piirteet sekä vähintään yhden lisäpiirteen, mutta sitä vastaa suppeampi joukko tarkoitteita kuin yläkäsitettä
- alakäsite voidaan ajatella yläkäsitteen erikoistapaukseksi
- kolmion kärki osoittaa yläkäsitteeseen

Koostumussuhde (vinoneliöön päättyvä viiva \diamond)

- alakäsitteet ovat osia yläkäsitteenä olevasta kokonaisuudesta
- yläkäsitteen piirteet eivät sisälly alakäsitteeseen kuten hierarkkisessa käsitejärjestelmässä
- esimerkiksi *rakentamishanke* koostuu *rakentamisprojekteista*
- vinoneliö kiinnittyy yläkäsitteeseen

Assosiatiiivinen suhde (viiva ilman symbolia)

- käsitesuhde, jota ei voida luokitella hierarkkiseksi tai koostumussuhteeksi (esim. ajalliset, paikalliset, toiminnalliset, välineelliset sekä alkuperään ja syntyyn liittyvät suhteet)
- assosiatiiivisen suhteen tyyppi käy yleensä ilmi määritelmän kielellisestä muodosta
- esimerkiksi *rakentamishankkeen* ja *rakentamishankkeen hankintamenettelyn* välillä on assosiatiiivinen suhde: rakentamishankkeen hankintamenettely kohdistuu rakentamishankkeeseen

Moniulotteinen käsitejärjestelmä (viiva, jonka yhteyteen on tekstillä merkitty jaotteluperuste)

- yläkäsitteestä päästään erilaisiin alakäsitevalikoimiin eli ulottuvuuksiin käyttämällä eri jaotteluperusteita
- yhteen ulottuvuuteen kuuluvat eli yhden jaotteluperusteen mukaiset (kaaviossa saman jaotteluperusteen alle merkityt) alakäsitteet eivät voi yhdistyä uudeksi käsitteeksi
- eri ulottuvuuksiin kuuluvia eli eri jaotteluperusteiden alla olevia alakäsitteitä voidaan yhdistää uusiksi käsitteiksi
- jaotteluperusteen nimitys on usein merkitty viivan viereen

Täydentävä tieto (katkoviiva - - -)

- katkoviivoilla merkitään käsitesuhteet, jotka eivät käy ilmi määritelmien sanamuodoista
- katkoviivoilla kuvatut käsitesuhteet täydentävät määritelmiä ja tukevat käsitteiden ymmärtämistä
- katkoviivalla voidaan merkitä niin hierarkkinen suhde, koostumussuhde kuin assosiatiiivinen suhdekin

1 Rakennuttaminen

1

omaisuuskohde

sv egendomsobjekt *n*; tillgång

en asset

määritelmä

kohde, jonka omistamisella on mahdollista tai todellista arvoa organisaatiolle

huomautus

Kiinteistökehitys kohdistuu omaisuuskohteeseen, esimerkiksi kiinteistöön, rakennukseen tai rakennuksen osaan, teknologiaan, yhtiömuotoon, omistukseen, rahoitukseen, palveluun tai käyttäjäportfolioon.

Kiinteistö- ja rakentamisliiketoiminnassa seurattavia omaisuuskohteita ovat mm. kiinteistökohteet, rakennuskohde, huoneistokohde ja tilakohde. Muita *rakennuttamiseen* (1) liittyviä omaisuuskohteita ovat infrakohde, verkkokohde ja yhdyskuntatekninen kohde. Taloudellisia seurantakohteita ovat yhtiökohteet, kirjanpito- ja sijoituskohteet.

Käsittekaavio: [Rakennuttaminen](#)

2

kiinteistökehitys

sv fastighetsutveckling

en property development; real estate development

määritelmä

toiminta, jonka tarkoituksena on investoinneilla lisätä yksittäisen kiinteistön tai tietyn alueen ja sen kiinteistöjen arvoa

huomautus

Kiinteistökehitykseen kuuluu hankekehittäminen, kaavakehittäminen ja kiinteistönjalostus.

Kiinteistökehityksen kohteena voi olla esimerkiksi kiinteistön raakamaan muodostava maa- tai vesialue, kiinteistöön kuuluva tontti tai tontilla sijaitseva rakennus tai sen osa. Kiinteistökehitys voi kohdistua joko suunnitteilla olevaan kiinteistön osaan tai jo olemassa olevaan kiinteistöön ja sen osiin. Yksittäisen rakennetun kiinteistön ja siihen kuuluvien rakennusten kehittämisestä käytetään myös nimitystä kiinteistöjalostus.

Kiinteistökehitys voi kohdistua *omaisuuskohteeseen*, esimerkiksi kiinteistöön, rakennukseen tai rakennuksen osaan, teknologiaan, yhtiömuotoon, omistukseen, rahoitukseen, palveluun tai käyttäjäportfolioon.

Puhekielessä ja arkityylisessä kirjallisessa viestinnässä kiinteistökehityksestä käytetään usein synonyymia *developpau*s.

Käsittekaavio: [Rakennuttaminen](#)

3

kiinteistösijoittaminen; kiinteistösijoitus

en real estate investment; property investment; investment in real estate

määritelmä

pääoman sitominen kiinteistöön tai sen osaan voiton tai muun hyödyn saamiseksi

huomautus

Kiinteistöihin voidaan sijoittaa joko suoraan tai välillisesti esimerkiksi osakkeiden ja rahastojen kautta.

Termiä kiinteistöinvestointi käytetään monimerkityksisesti tarkoittamaan joko kiinteistösijoittamista tai yhtä kiinteistöön tehtävää investointitoimenpidettä.

Käsittekaavio: [Rakennuttaminen](#)

4

kiinteistön elinkaari

en real estate life cycle; real property life cycle

määritelmä

kiinteistön vaiheet maanhankinnasta ja kiinteistön mahdollisesta rakentamisesta sen hyödyntämisestä luopumiseen

huomautus

Kiinteistön toiminnallinen, taloudellinen ja tekninen elinkaari muodostaa ketjun, joka koostuu erilaisista ja eri tavoin kerrostuvista sykleistä, esimerkiksi omistamiseen, liiketoimintaan ja käyttötarkoitukseen perustuvista sykleistä. Kiinteistön elinkaari pitää sisällään myös rakennuksiin ja rakennusosiin liittyvät erilliset elinkaaret.

5

rakennuttaminen (1); rakennuttamistoiminta; rakennuttajatoiminta

sv byggnadsutförande *n*

en construction development; construction developing; construction operations *pl*; construction commissioning; construction management

määritelmä

kiinteistö- ja rakentamisliiketoiminnan osa-alue, jonka vastuulla on rakennusinvestoinnin hankkiminen markkinoilta sekä rakentamishankkeiden liiketaloudelliset ja johtamiseen liittyvät tehtävät

huomautus

Rakennuttaminen (1) sisältää esimerkiksi seuraavia tehtäviä: rakennuttamisliiketoiminnan johtaminen, taloushallinto ja rahoitus, hankintatoimi, hankintatoimi ja riskienhallinta.

Käsittekaavio: [Rakennuttaminen](#)

6

rakennuttaminen (2)

sv byggnadsutförande *n*; byggherreverksamhet

en construction project management

määritelmä

rakentamishankkeen organisoinnista, läpiviennin suunnittelusta, johtamisesta sekä tehtävien hallinnasta muodostuva kokonaisuus

huomautus

Rakentamishankkeeseen ryhtyvä tai tämän nimeämä [rakennuttaja](#) vastaa rakennuttamisen (2) organisoinnista ja määrittää rakennuttamistehtäville toimeenpanevan vastuutahon.

Rakennuttamistehtävät voidaan tehdä rakentamishankkeeseen ryhtyvän omilla rakennuttajaresursseilla tai teettää ne kokonaan tai osin ulkopuolisilla rakennuttajakonsulteilla. Rakentamishankkeeseen ryhtyvällä on oltava rakentamishankkeen vaativuus huomioon ottaen riittävät edellytykset hankkeen toteuttamiseen sekä käytettävissään pätevä henkilöstö.

Rakennuttamistehtävät voidaan ryhmitellä hankkeen johtamisen ja rakennuttamisen tehtävälueetelon HJR18 mukaan seuraaviin pääryhmiin: hankkeen johtamisen ja rakennuttamisen (2) organisointi, hankkeen toteutuksen suunnittelu ja ohjaus, hankkeen päättäminen.

Rakentamishankkeessa rakennuttaminen (2) sisältää seuraavia rakennuttajan vastuulla olevia tehtäviä: rakentamishankkeen organisointi, läpiviennin suunnittelu, johtaminen, hankinta, riskienhallinta, valvonta ja turvallisuustehtävät.

Rakennuttamisen (2) tulee tähdätä [rakentamishankkeen tilaajan](#) rakennettavalle kohteelle asettamien tavoitteiden selkiyttämiseen sekä tarkentuvaan ja vaiheistettuun päätöksentekoon.

Käsittekaavio: [Rakennuttaminen](#)

7

rakennustyömaa-alue

sv byggarbetsplatsområde *n*

en construction site area

määritelmä

rakennuspaikka, jolla tehdään rakennustyötä ja joka on [urakoitsijoiden](#) käytettävissä ja [pää toteuttajan](#) vastuulla rakennusajan

Käsittekaavio: [Rakennuttaminen](#)

8

yhteinen rakennustyömaa

sv gemensam byggarbetsplats

en shared construction site

määritelmä

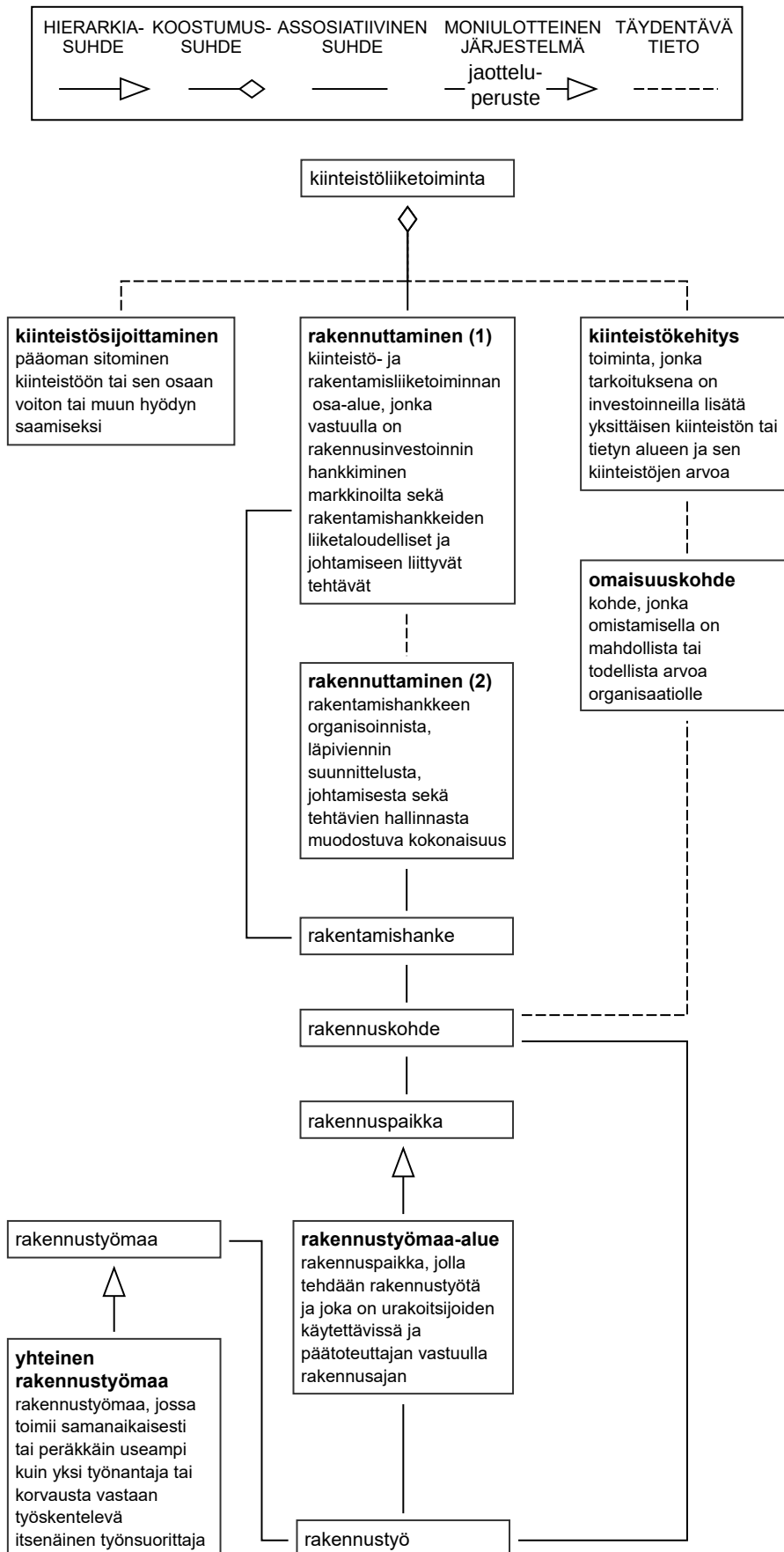
rakennustyömaa, jossa toimii samanaikaisesti tai peräkkäin useampi kuin yksi työnantaja tai korvausta vastaan työskentelevä itsenäinen työsuorittaja

huomautus

Rakennustyön turvallisuudesta annetun valtioneuvoston asetuksen (205/2009) mukaan [rakennuttajan](#) tulee huolehtia rakentamishankkeen eri vaiheissa siitä, että rakennustyö eri osavaiheineen suunnitellaan toteuttavaksi siten, että työt voidaan tehdä turvallisesti ja aiheuttamatta haittaa työntekijöiden terveydelle.

Rakennustyömaalla on yleensä yksi pääasiallista määräysvaltaa käyttävä työnantaja eli [rakennuttajan](#) nimeämä [pää toteuttaja](#), jonka velvollisuudet ovat laajemmat kuin muiden työmaalla toimivien. Pää toteuttajan on esitettävä rakennuttajalle työturvallisuutta ja [rakennustyömaa-alueen](#) käyttöä koskevat suunnitelmat ja pidettävä ne ajan tasalla.

Käsittekaavio: [Rakennuttaminen](#)



Käsitekaavio 1. Rakennuttaminen.

2 Rakentamishanke

9

hanke

sv projekt *n*

en project

määritelmä

työkokonaisuus, johon kuuluu yksi tai useampi *projekti*

huomautus

Hanke voidaan käynnistää ohjelman linjausten perusteella.

Hanke voidaan jakaa projekteihin tapauskohtaisesti erilaisin perustein. Projektijakoon voivat vaikuttaa esimerkiksi hankkeessa toteutettavan työn sisältö, hankkeen rahoitus ja aikataulu.

Usein hanke-termiä käytetään silloin, kun halutaan erottaa laaja, useammasta projektista koostuva työkokonaisuus yksittäisestä projektista. Myös yksi projekti voi kuitenkin muodostaa hankkeen.

Käsitteen suomenkieliset tiedot perustuvat Väyläsanasto: suunnittelu ja rakentaminen - julkaisuun.

Käsittekaavio: [Rakentamishanke](#)

10

projekti

sv projekt *n*

en project

määritelmä

kertaluonteinen, tavoitteellinen työkokonaisuus, jonka kesto ja johon käytettävät resurssit on suunniteltu ennalta

huomautus

Projektissa nimetään taho, jolla on kokonaisvastuu projektin toteutuksesta, mutta työkokonaisuus voidaan jakaa projektitehtäviin, joilla on omat vastuutahonsa.

Käsitteen suomenkieliset tiedot perustuvat Väyläsanasto: suunnittelu ja rakentaminen - julkaisuun.

Käsittekaavio: [Rakentamishanke](#)

11

rakentamisprojekti; rakennusprojekti

sv byggprojekt *n*

en construction project

määritelmä

projekti, jonka tavoitteena on toteuttaa rakentamishanke tai sen osa

huomautus

Rakentamisprojektin läpivientiin sisältyy esimerkiksi suunnittelua, tavoitteellista ohjausta, *rakentamishankkeen tehtäväkokonaisuuksien* toteuttamista sekä johtamista.

Rakentamishanke voidaan *rakentamishankkeen osittelussa* jakaa rakentamisprojekteiksi, *rakentamishankkeen vaiheiksi* tai *rakentamishankkeen tehtäväkokonaisuuksiksi*.

Käsittekaavio: [Rakentamishanke](#)

12

rakentamishankkeen osittelu; rakennushankkeen osittelu

sv uppdelning av ett byggprojekt

en subdivision of a construction project

määritelmä

rakentamishankkeen suunnittelun ja toteutuksen jakaminen työn sisällön kannalta tarkoituksenmukaisiin, hallittaviin kokonaisuuksiin

huomautus

Rakentamishankkeen osittelu on hankkeen johtamisen työkalu. Rakentamishankkeen osittelussa hanke jaetaan pienempiin kokonaisuuksiin esimerkiksi *rakentamisprojekteiksi*, *rakentamishankkeen vaiheiksi* tai *rakentamishankkeen tehtäväkokonaisuuksiksi*, joiden avulla hanketta voidaan hallita, ohjata ja johtaa paremmin. Osittelulla kuvataan koko rakentamishanke sekä se, miten sen eri osat liittyvät toisiinsa teknisesti, toiminnallisesti, aikataulullisesti, kustannuksiltaan sekä vastuultaan.

Rakentamishankkeeseen soveltuva osittelumenetelmä riippuu hankkeen ominaispiirteistä. Rakentamishanke voidaan ositella esimerkiksi seuraavilla menetelmillä tai niiden yhdistelmillä: vaiheittainen osittelu; osapuoliin, tehtäviin tai työlajeihin osittelu; sijainnin mukainen osittelu; rakenteellinen osittelu; avoimen rakentamisen mukainen osittelu; *rakennusurakoihin* tai hankintoihin osittelu tai suunnitelmapaketteihin osittelu.

Rakentamishankkeen osittelun tekee *rakennuttaja*, *rakentamishankkeen tilaaja* tai rakentamishankkeeseen ryhtyvä.

Käsittekaavio: [Rakentamishanke](#)

13

rakentamishankkeen vaiheistus; rakennushankkeen vaiheistus

sv fasning av ett byggprojekt

en phasing of a construction project

määritelmä

rakentamishankkeen osittelu, jossa sovitaan *rakentamishankkeen vaiheista* ja toteutuksen järjestyksestä

huomautus

Rakentamishankkeen vaiheistus sisältää päätöksentekopisteet ja vaihejärjestyksen, joihin vaikuttavat esimerkiksi *rakentamishankkeen toteutusmuoto* ja *hankintamenettely*.

Rakentamishankkeen vaiheet voivat limittyä toistensa kanssa.

Käsittekaavio: [Rakentamishanke](#)

14

rakentamishankkeen vaihe; rakennushankkeen vaihe

sv fas av ett byggprojekt

en phase of a construction project

määritelmä

rakentamishankkeen päätöksentekopisteiden välinen jakso, jonka aikana tietty *rakentamishankkeen tehtäväkokonaisuus* suoritetaan

huomautus

Rakentamishanke voidaan *rakentamishankkeen vaiheistuksessa* jakaa seuraaviin vaiheisiin: tarveselvitys, hankesuunnittelu, ehdotussuunnittelu, yleissuunnittelu, toteutussuunnittelu, rakentaminen, käyttöönotto ja takuu aika.

Käsittekaavio: [Rakentamishanke](#)

15

rakentamishankkeen tehtäväkokonaisuus; rakennushankkeen tehtäväkokonaisuus

sv uppsättning av uppgifter av ett byggprojekt

en set of tasks of a construction project

määritelmä

rakentamishankkeen vaiheen tai toimeksiannon sisällön perusteella muodostuva joukko tehtäviä, joiden mukaan *rakentamishankkeen tilaajan* antama toimeksianto rajataan ja kuvataan

huomautus

Rakentamishanke voidaan jakaa rakentamishankkeen tehtäväkokonaisuuksiin

rakentamishankkeen osittelussa.

Rakentamishankkeen toteutusmuoto voi vaikuttaa rakentamishankkeen tehtäväkokonaisuuksien muodostamiseen.

Rakentamishankkeen tehtäväkokonaisuudet voidaan toimeksiannon yhteydessä määritellä tilaaja- tai toimittajälähtöisesti tai yhteistoiminnallisesti.

Käsittekaavio: [Rakentamishanke](#)

16

rakentamishankkeen toteutusmuoto; rakennushankkeen toteutusmuoto

sv utförandeform av ett byggprojekt

en implementation form of a construction project

määritelmä

käytäntö, jonka mukaisesti sovitaan rakentamishankkeen tehtävien, riskien ja hyötyjen jakautumisesta hankkeen osapuolten kesken

huomautus

Rakentamishankkeen toteutusmuodon valinta vaikuttaa rakentamishankkeen vastuunjakoon, tehtävien ja vastuiden määrittelyyn sekä *rakentamishankkeen tehtäväkokonaisuuksien* vaihteistukseen.

Rakentamishankkeeseen ryhtyvä tai tämän nimeämä *rakennuttaja* valitsee rakentamishankkeelle sen piirteiden ja lähtötietojen sekä omien resurssiensa (tekijöiden kapasiteetti, osaamistaso) perusteella parhaiten soveltuvan toteutusmuodon. Valintaan sisältyy päätös siitä, mitä suunnittelu- ja urakkamuotoa käytetään.

Suunnittelumuoto määrittää, miten suunnittelutyö organisoidaan. Suunnittelumuotoja ovat kokonaissuunnittelu, jaettu suunnittelu ja ositettu suunnittelu.

Urakkamuoto määrittää ehdot, joiden mukaan toimitaan *urakoitsijoiden* kanssa. Urakkamuotoja ovat suunnittelu- ja rakenna -muodot, pääurakkamuodot, projektinjohtomuodot, yhteisvastuumuodot sekä elinkaarivastuumuodot.

Rakentamishankkeen toteutusmuoto -termillä saatetaan viitata edellä määritellyn lisäksi myös tapaan hankkia rakentamishanke (ks. *rakentamishankkeen hankintamenettely*) tai sopimusmuotoon, jolla vastuista ja kaupallisista ehdoista sovitaan.

Käsittekaavio: [Rakentamishanke](#)

17

rakentamishankkeen hankintamenettely; rakennushankkeen hankintamenettely;

rakentamishankkeen hankintamuoto; rakennushankkeen hankintamuoto

sv upphandlingsprocedur av ett byggprojekt; upphandlingsförfarande *n* av ett byggprojekt

en procurement procedure of a construction project

määritelmä

menettely, jossa *rakentamishankkeen tilaajan* tavoitteena on valita rakentamishankkeelle yksi tai useampi toimittaja

huomautus

Rakentamishankkeen hankintamenettelyssä sovitaan myös valitun *rakentamishankkeen toteutusmuodon* mukaisista vastuista ja kaupallisista ehdoista.

Julkisia, myös yksityisten tilaajien käyttämiä hankintamenettelyitä ovat mm. avoin menettely, rajoitettu menettely, neuvottelumenettely, kilpailullinen neuvottelumenettely, innovaatiokumppanuus, suorahankinta, puitejärjestely, sähköinen huutokauppa, dynaaminen hankintajärjestelmä, sähköiset luettelot ja suunnittelukilpailu.

Käsittekaavio: [Rakentamishanke](#)

18

rakentamishankkeen hankesuunnitelma; rakennushankkeen hankesuunnitelma; hankesuunnitelma

sv byggprojektplan
en construction project plan

määritelmä

asiakirja, joka koostuu *rakentamishankkeen hankeohjelmasta* ja yhdestä tai useammasta *rakentamishankkeen projektiohjelmasta*

huomautus

Rakentamishankkeen osittelu vaikuttaa rakentamishankkeen hankesuunnitelman muodostamiseen.

Käsittekaavio: [Rakentamishanke](#)

19

rakentamishankkeen hankeohjelma; rakennushankkeen hankeohjelma; hankeohjelma

sv byggprojektprogram *n*
en construction project program

määritelmä

asiakirja, joka kuvaa *rakentamishankkeen tilaajan* rakentamishankkeen lopputulokselle asettamat tavoitteet

huomautus

Rakentamishankkeen hankeohjelma ja *rakentamishankkeen projektiohjelma* muodostavat yhdessä *rakentamishankkeen hankesuunnitelman*. *Rakentamishankkeen tilaaja* liittää yleensä suunnittelun tarjouspyyntöön erillisenä asiakirjana rakentamishankkeen hankesuunnitelman sekä mahdollisen *rakentamishankkeen suunnitteluohjelman*.

Käsittekaavio: [Rakentamishanke](#)

20

rakentamishankkeen projektiohjelma; rakennushankkeen projektiohjelma

sv byggprojektprogram *n*
en construction project program

määritelmä

asiakirja, joka kuvaa *rakentamishankkeen tilaajan* rakentamishankkeen läpiviennille asettamat tavoitteet

huomautus

Rakentamishankkeen hankeohjelma ja rakentamishankkeen projektiohjelma muodostavat yhdessä *rakentamishankkeen hankesuunnitelman*. *Rakentamishankkeen tilaaja* liittää yleensä suunnittelun tarjouspyyntöön erillisenä asiakirjana rakentamishankkeen hankesuunnitelman sekä mahdollisen *rakentamishankkeen suunnitteluohjelman*.

Käsittekaavio: [Rakentamishanke](#)

21

rakentamishankkeen projektisuunnitelma; rakennushankkeen projektisuunnitelma

sv byggprojektplan
en construction project plan

määritelmä

asiakirja, jossa täsmennetään *rakentamishankkeen projektiohjelmassa* esitetyt tavoitteet *rakentamishankkeen hankesuunnitelman* hyväksymisen jälkeen

Käsittekaavio: [Rakentamishanke](#)

22

rakentamishankkeen suunnitteluohjelma; rakennushankkeen suunnitteluohjelma

sv genomförandeform av ett byggprojekt

en implementation form of a construction project

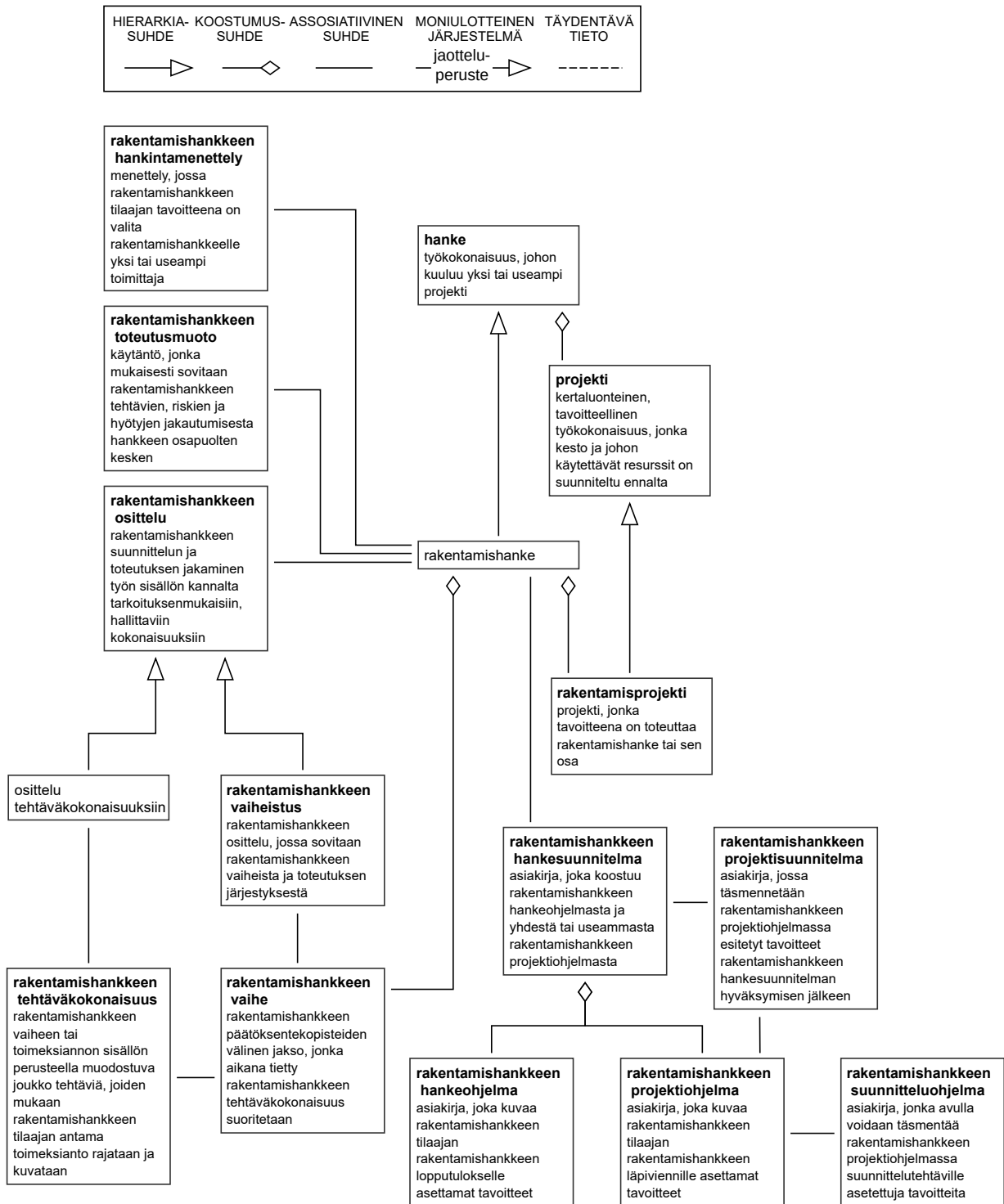
määritelmä

asiakirja, jonka avulla voidaan täsmentää *rakentamishankkeen projektiohjelmassa* suunnittelutehtäville asetettuja tavoitteita

huomautus

Rakentamishankkeen tilaaja liittää yleensä suunnittelun tarjouspyyntöön erillisenä asiakirjana *rakentamishankkeen hankesuunnitelman* ja mahdollisen rakentamishankkeen suunnitteluohjelman.

Käsittekaavio: [Rakentamishanke](#)



Käsittekaavio 2. Rakentamishanke.

3 Rakentamishankkeen osapuolet

23

rakentamishankkeen osapuoli; rakennushankkeen osapuoli; rakentamishankkeen toimija; rakennushankkeen toimija

sv part i ett byggprojekt

en party of a construction project

määritelmä

luonnollinen tai juridinen henkilö, joka on osallisena rakentamishankkeessa

huomautus

Rakennuttamisalan käytäntöjen ja sopimusten mukaan talonrakennushankkeen osapuolet voidaan jakaa *rakennuttamisesta (2)*, suunnittelusta ja rakentamisesta vastaaviin toimijoihin sekä rakentamishankkeen toteutusta sääteleviin ja valvoviin viranomaisiin.

Rakennustyön turvallisuudesta annetun valtioneuvoston asetuksen (205/2009) mukaan rakentamishankkeen osapuolena toimivan *rakennuttajan*, suunnittelijan, työnantajan ja itsenäisen työsuorittajan yhdessä ja kunkin osaltaan huolehdittava siitä, ettei työstä aiheudu vaaraa työmaalla työskenteleville eikä muille työn vaikutuspiirissä oleville henkilöille.

Käsittekaavio: [Rakentamishankkeen osapuolet](#)

24

rakentamishankkeen tilaaja; rakennushankkeen tilaaja

sv beställare av ett byggprojekt

en client of a construction project

määritelmä

rakentamishankkeen osapuoli, joka käynnistää rakentamishankkeen, asettaa sille tavoitteet, hyväksyy tehtävänkuvauksen ja vastaa sen rahoituksesta ja päätöksenteosta

huomautus

Rakentamishankkeen tavoitteet voivat koskea muun muassa rakentamisen laatua, aikataulua ja kustannuksia.

Rakentamishankkeen tilaaja voi toimia sopimusosapuolena, joka rakennustyön tai rakentamispalveluiden tilaajana tilaa rakentamishankkeen suunnittelua tai rakentamista koskevan suorituksen, kuten rakennusurakan yleisissä sopimusehdoissa (YSE 1998) ja konsulttitoiminnan yleisissä sopimusehdoissa (KSE 2013).

Rakentamishankkeen tilaaja ei ole maankäyttö- ja rakennuslaissa (132/1999) määritetty rakentamishankkeen toimija.

Laki tilaajan selvitysvelvollisuudesta ja vastuusta ulkopuolista työvoimaa käytettäessä (1233/2006) määrää velvoitteita rakentamishankkeen tilaajalle rakentamisessa ja rakentamiseen liittyvässä korjaus-, hoito- ja kunnossapitotoiminnassa.

Rakennustyön turvallisuudesta annetun valtioneuvoston asetuksen (205/2009) mukaan *rakennuttajalla* tarkoitetaan henkilöä tai organisaatiota, joka ryhtyy rakentamishankkeeseen tai muuta, joka ohjaa ja valvoo rakentamishanketta taikka jos edellä mainittuja ei ole, tilaajaa.

Laki verotusmenettelystä (muutettu 363/2013) määrää velvoitteita arvonlisäverolain (1501/1993) mukaisten rakentamispalveluiden tilaajalle.

Rakentamishankkeen tilaaja voi toimia myös rakentamishankkeeseen ryhtyvänä, *rakennuttajana* tai *pää toteuttajana*.

Käsittekaavio: [Rakentamishankkeen osapuolet](#)

25

rakennustyön tilaaja

sv beställare av byggarbete
en client of construction work

määritelmä

sopimuksen osapuoli, joka tilaa tai on tilannut rakennustyötä tai rakentamispalveluita

huomautus

Rakennustyön tilaaja tilaa rakentamishankkeen suunnittelua tai rakentamista koskevan suorituksen kuten rakennusurakan yleisissä sopimusehdoissa (YSE 1998) ja konsulttitoiminnan yleisissä sopimusehdoissa (KSE 2013).

Laki tilaajan selvitysvelvollisuudesta ja vastuusta ulkopuolista työvoimaa käytettäessä (1233/2006) määrää velvoitteita tilaajalle rakentamisessa ja rakentamiseen liittyvässä korjaus-, hoito- ja kunnossapitotoiminnassa.

Laki verotusmenettelystä (muutettu 363/2013) määrää velvoitteita arvonlisäverolain (1501/1993) mukaista rakentamispalvelua taikka rakennustelineiden pystytys- tai purkutyötä tilaavalle tai jotka vuokraavat tilaajalle työvoimaa edellä mainittuihin tarkoituksiin. Rakentamispalveluja ovat: 1) kiinteistöön kohdistuva rakennus- ja korjaustyö sekä työn yhteydessä asennetun tavaran luovuttaminen; 2) edellä 1 kohdassa tarkoitettuun työhön liittyvä suunnittelu, valvonta ja muu niihin verrattava palvelu.

Rakentamishankkeessa rakennustyön tilaaja voi toimia myös rakentamishankkeeseen ryhtyvänä, *rakentamishankkeen tilaajana*, *rakennuttajana* tai *pää toteuttajana*.

Käsittekaavio: [Rakentamishankkeen osapuolet](#)

26

rakennuttaja

sv byggherre
en construction developer; building developer; construction manager; contractee

määritelmä

rakentamishankkeen osapuoli, joka toimii *rakentamishankkeen tilaajan* edustajana ja organisoi rakentamishankkeen läpiviennin

huomautus

Rakennuttaja voi olla rakennuttajaorganisaatio, joka hoitaa rakentamishankkeen tilaajan tai rakentamishankkeeseen ryhtyvän kanssa sovittuja rakennuttamistehtäviä.

Rakennuttajaorganisaatiota voi edustaa rakennuttajakonsultti. *Rakennuttamisen (2)* tehtäviin kuuluu muun muassa rakentamishankkeen käynnistäminen, lupien hankinta, hankkeen vaatimusten ja tavoitteiden määrittäminen, rakentamisen läpiviennistä huolehtiminen lakien ja asetusten mukaisesti, läpiviennin organisointi sekä lopputuotteen vastaanotto.

Rakennuttaja valitsee *rakentamishankkeen toteutusmuodon*, nimeää *turvallisuuskoordinaattorin* ja voi nimetä *pää toteuttajana* toimivan *pääurakoitsijan*.

Rakennustyön turvallisuudesta annetun valtioneuvoston asetuksen mukaan (205/2009) rakennuttaja on luonnollinen tai juridinen henkilö, joka ryhtyy rakentamishankkeeseen tai muu, joka ohjaa ja valvoo rakentamishanketta taikka, jos edellä mainittuja ei ole, tilaaja. Jos rakentamishankkeeseen ryhtyvä ei ole nimennyt rakennuttajaa, vastaa rakentamishankkeeseen ryhtyvä myös rakennuttajalle kuuluvista velvollisuuksista.

Rakentamishankkeen tilaaja voi edellyttää rakennuttajalta yleinen rakennuttaja - henkilöpätevyyttä.

Rakennuttaja voi toimia myös rakentamishankkeeseen ryhtyvänä, *rakennustyön tilaajana*, rakentamishankkeen tilaajana tai *pää toteuttajana*.

Käsittekaavio: [Rakentamishankkeen osapuolet](#)

27

yleinen rakennuttaja -pätevyys

sv kompetens för byggherre
en certification of construction project manager

määritelmä

pätevyys rakentamishankkeen rakennuttamistehtäviin

huomautus

Yleinen rakennuttaja (RAP ja RAPS) on rakentamisan tarvelähtöinen henkilöpätevyys. Maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) mukaan rakentamishankkeeseen ryhtyvä vastaa hankkeen läpiviennistä. Rakentamishankkeeseen ryhtyvä voi käyttää tässä tehtävässä apunaan [rakennuttajaa](#). Rakennuttajan tehtävänä on varmistaa, että [rakentamishankkeen tilaajan](#) asettamat toiminnalliset, laadulliset ja aikataululliset tavoitteet toteutuvat.

Käsittekaavio: [Rakentamishankkeen osapuolet](#)

28

päätoteuttaja

sv den som i huvudsak genomför byggprojektet
en principal contractor

määritelmä

rakentamishankkeen osapuoli, joka vastaa rakennustöiden koordinoinnista ja toteutuksesta rakennustyömaalla

huomautus

Rakennustyön turvallisuudesta annetun valtioneuvoston asetuksen (205/2009) mukaan päätoteuttajalla tarkoitetaan rakennuttajan nimeämää [pääurakoitsijaa](#) tai [yhteisellä rakennustyömaalla](#) pääasiallista määräysvaltaa käyttävää työnantajaa taikka sellaisen puuttuessa [rakennuttajaa](#) itseään.

Päätoteuttajan on huolehdittava turvallisuuden ja terveyden kannalta tarpeellisesta työmaan yleisjohdosta ja osapuolten välisen yhteistoiminnan ja tiedonkulun järjestämisestä, toimintojen yhteensovittamisesta sekä työmaa-alueen yleisestä siisteydestä ja järjestyksestä. Päätoteuttajan vastuut kattavat koko alihankintaketjun eli päätoteuttaja vastaa omalta osaltaan sekä omien että [aliurakoitsijoiden](#) työntekijöiden turvallisuudesta

[Rakentamishankkeen osapuolet](#) voivat sopia päätoteuttajan nimeämisestä esimerkiksi samalla tavalla kuin huolehtivat rakennuslain mukaisen päävastuullisen toteuttajan nimeämisestä.

Päätoteuttaja on vastuussa rakennustyöstä ja rakentamispalveluista rakennustyömaalla, kun taas päävastuullinen toteuttaja on vastuussa rakennettavan kohteen toteuttamisesta (ks. hallituksen esitys eduskunnalle rakentamislainsäädännön muuttamisesta ja siihen liittyviksi laeiksi [HE 139/2022](#)).

Käsittekaavio: [Rakentamishankkeen osapuolet](#)

29

turvallisuuskoordinaattori

sv säkerhetskoordinator
en safety coordinator

määritelmä

rakentamishankkeen osapuoli, jonka [rakennuttaja](#) on nimennyt edustajakseen huolehtimaan rakennuttajalle säädetyistä työturvallisuuden ja työterveyden liittyvistä velvoitteista

huomautus

Rakennustyön turvallisuudesta annetun valtioneuvoston asetuksen (205/2009) mukaan rakennuttajan on nimettävä jokaiseen rakentamishankkeeseen turvallisuuskoordinaattori. Rakennuttajan on huolehdittava siitä, että turvallisuuskoordinaattorilla on riittävä pätevyys, asianmukaiset toimivaltuudet ja muut hankkeen vaatavuutta vastaavat edellytykset huolehtia kyseessä olevasta rakentamishankkeesta.

Turvallisuuskoordinaattori on luonnollinen henkilö.

Käsittekaavio: [Rakentamishankkeen osapuolet](#)

30

urakoitsija

sv entreprenör
en contractor

määritelmä

urakkasopimuksen osapuoli, joka on sitoutunut toteuttamaan sopimusasiakirjojen mukaisen *rakennusurakan*

huomautus

Urakoitsija on rakennusurakan yleisten sopimusehtojen (YSE1998) mukainen *rakennustyön tilaajan* sopimusosapuoli. Urakoitsija voi olla luonnollinen tai juridinen henkilö.

Urakoitsijan asemaa tai vastuualuetta kuvaavia tarkempia nimityksiä voidaan johtaa käytetyn urakkamuodon mukaisesti, esimerkiksi *pääurakoitsija*, *aliurakoitsija*, *sivu-urakoitsija*, osaurakoitsija, projektinjohtourakoitsija ja kokonaisvastuu-urakoitsija eli KVR-urakoitsija.

Käsittekaavio: [Rakentamishankkeen osapuolet](#)

31

pääurakoitsija

sv huvudentreprenör
en main contractor

määritelmä

rakennustyön tilaajaan sopimussuhteessa oleva *urakoitsija*, jolle kuuluvat sopimuksen mukainen pääurakan suorittaminen sekä rakennustyömaan johtovelvollisuudet

huomautus

Pääurakoitsija nimetään kaupallisissa asiakirjoissa ja vastaa *rakentamishankkeen tilaajalle urakkasopimuksen* mukaisesta *rakennusurakasta* ja aliurakoista.

Pääurakoitsija voi toimia myös erikseen nimettävänä päävastuullisena toteuttajana ja/tai *pää toteuttajana*.

Jos hanke teetetään yhdellä urakoitsijalla, tätä kutsutaan pääurakoitsijaksi. Kun pääurakoitsija ostaa urakkasuorituksia toisilta urakoitsijoilta näitä kutsutaan *aliurakoitsijoiksi* ja pääurakoitsijaa rakennustyön tilaajaksi.

Pääurakoitsijan velvollisuuksia voidaan laajentaa alistussopimuksella siten, että pääurakoitsija vastaa myös alistettujen *sivu-urakoitsijoiden* töiden yhteensovittamisesta.

Käsittekaavio: [Rakentamishankkeen osapuolet](#)

32

aliurakoitsija

sv underentreprenör; underleverantör
en subcontractor

määritelmä

urakoitsijaan sopimussuhteessa oleva, tämän tilauksesta työtä suorittava toinen urakoitsija

Käsittekaavio: [Rakentamishankkeen osapuolet](#)

33

sivu-urakoitsija

sv sidoentreprenör
en nominated sub-contractor

määritelmä

rakennustyön tilaajaan sopimussuhteessa oleva, pääurakkaan kuulumatonta työtä suorittava *urakoitsija*

huomautus

Sivu-urakan alistamissopimuksella voidaan sopia, että *pääurakoitsija* vastaa myös sivu-urakoitsijan työstä.

Käsittekaavio: [Rakentamishankkeen osapuolet](#)

34

rakennusurakka; urakka

sv byggnadsentreprenad

en building contract

määritelmä

urakkasopimuksen tehtävänannon mukainen työkokonaisuus

huomautus

Rakennusurakasta sovittaessa suositellaan noudatettavaksi rakennusurakan yleisiä sopimusehtoja (YSE 1998).

Urakkasopimuksessa sovitaan rakennusurakan sisällön lisäksi työstä hinnasta tai muusta veloituserusteesta.

Rakentamishankkeessa urakka voi sisältää **rakennustyön tilaajalle** tehtävää urakkasopimuksen mukaista rakennustyötä, suunnittelua, rakentamispalveluiden tilaamista ja vuokra- ja alihankintatyötä.

Käsittekaavio: [Rakentamishankkeen osapuolet](#)

35

aliurakkaketju; aliurakointiketju

sv entreprenadskedja; underentreprenadskedja

en contracting chain; subcontracting chain

määritelmä

rakennustöiden ja rakentamispalveluiden sopimusten kokonaisuus, jossa **urakoitsija** jakaa sovitun työsuorituksen osiin ja tilaa nämä omina alihankintoinaan vastaten **aliurakoitsijoidensa** työsuorituksesta

huomautus

Aliurakkaketju syntyy rakennustöiden ja rakentamispalveluiden alihankinnoista. Tilaaja voi sisällyttää sopimusiinsa ehdon, jonka mukaan urakoitsijoiden alihankkijat tulee hyväksyttäväksi tilaajalla.

Aliurakkaketjussa tilaajana voi toimia **rakennuttaja**, **pääurakoitsija**, **sivu-urakoitsija** tai aliurakoitsija. Kukin tilaaja vastaa valvonnasta ja varmistaa, että kaikki rakentamishankkeen vuokra- ja alihankintatyötä tekevät ja rakentamispalveluita toimittavat yritykset täyttävät omalta osaltaan lakisääteiset veloitteensa.

Pääurakoitsija vastaa **rakennustyön tilaajalle urakkasopimuksen** mukaisesta urakasta ja aliurakoista. **Pää toteuttaja** vastaa rakennuttajalle **yhteisellä rakennustyömaalla** pääasiallista määräysvaltaa käyttävänä työnantajana rakennustyöstä ja rakentamispalveluista rakennustyömaalla. Päävastuullinen toteuttaja vastaa rakentamishankkeeseen ryhtyvälle rakentamisen toteuttamisesta työmaalla.

Käsittekaavio: [Rakentamishankkeen osapuolet](#)

36

urakkasopimus; urakkasopimusasiakirja

sv entreprenadsavtal n

en agreement on building works

määritelmä

sopimus, jolla sovitaan tietyn työntuloksen aikaansaamisesta ja siitä maksettavasta hinnasta tai muusta veloituserusteesta

huomautus

Urakkasopimus voidaan tehdä pääurakasta, sivu-urakasta, aliurakasta tai muusta urakasta.

Urakkasopimukseen sisältyvät rakennusurakan yleiset sopimusehdot YSE 1998, kaupalliset asiakirjat ja tekniset asiakirjat.

Urakoitsijan suoritusvelvollisuuksiin kuuluvat pääsuoritusvelvollisuus, sivuvelvollisuudet, työmaapalvelut, työmaan johtovelvollisuudet. **Rakennustyön tilaajan** myötävaikutusvelvollisuuksiin kuuluvat lupien hankkiminen, suunnitelmien toteuttaminen, tilaajan teettämät muut työt ja hankinnat.

Muita urakkasopimuksessa nimettyjä rakentamishankkeen osapuolia ovat **rakennuttaja**, rakennuttajakonsultti, **pääurakoitsija**, työmaan johtovelvollisuuksista vastaava (**pää toteuttaja**), työmaapalveluista vastaava, alistetut **sivu-urakoitsijat** ja muut urakoitsijat.

Käsittekaavio: [Rakentamishankkeen osapuolet](#)

37

urakkaohjelma; sopimuskohtaiset urakkaehdot

sv entreprenadprogram *n*

en building contract programme

määritelmä

asiakirja, joka sisältää *rakennustyön tilaajan* ja *urakoitsijan* väliset hankekohtaisesti esitetyt kaupalliset ehdot ja keskeiset tiedot

huomautus

Urakkaohjelma muodostaa varsinkin suurien rakentamishankkeiden urakkakilpailuun valitun hankintamenettelyn oikeudellisen ytimen ja koko sopimusketjun keskeisimmän kaupallisen asiakirjan. Sen tehtävänä on myös selvittää rakennustyön tilaajan *urakkasopimukseen* liittyvät toimenpiteet ja hankkeen ominaisuudet, ja antaa selkeä kokonaiskuva siitä tehtävästä, jota urakoitsijalta odotetaan rakentamishankkeen toteuttamisessa. Urakkaohjelma on yleensä osa tarjouspyyntöä ja se liitetään osaksi urakkasopimusta. Hankkeessa tehdään vain yksi urakkaohjelma, joka koskee sekä pääurakkaa että sivu-urakoita.

Käsittekaavio: [Rakentamishankkeen osapuolet](#)

38

konsulttisopimus; konsultointisopimus

sv konsultkontrakt *n*

en consult contract

määritelmä

tilaajan ja konsultin välinen sopimus, jolla sovitaan asiantuntijapalveluiden suorittamisesta sovittua hintaa tai muuta veloituserustetta vastaan

huomautus

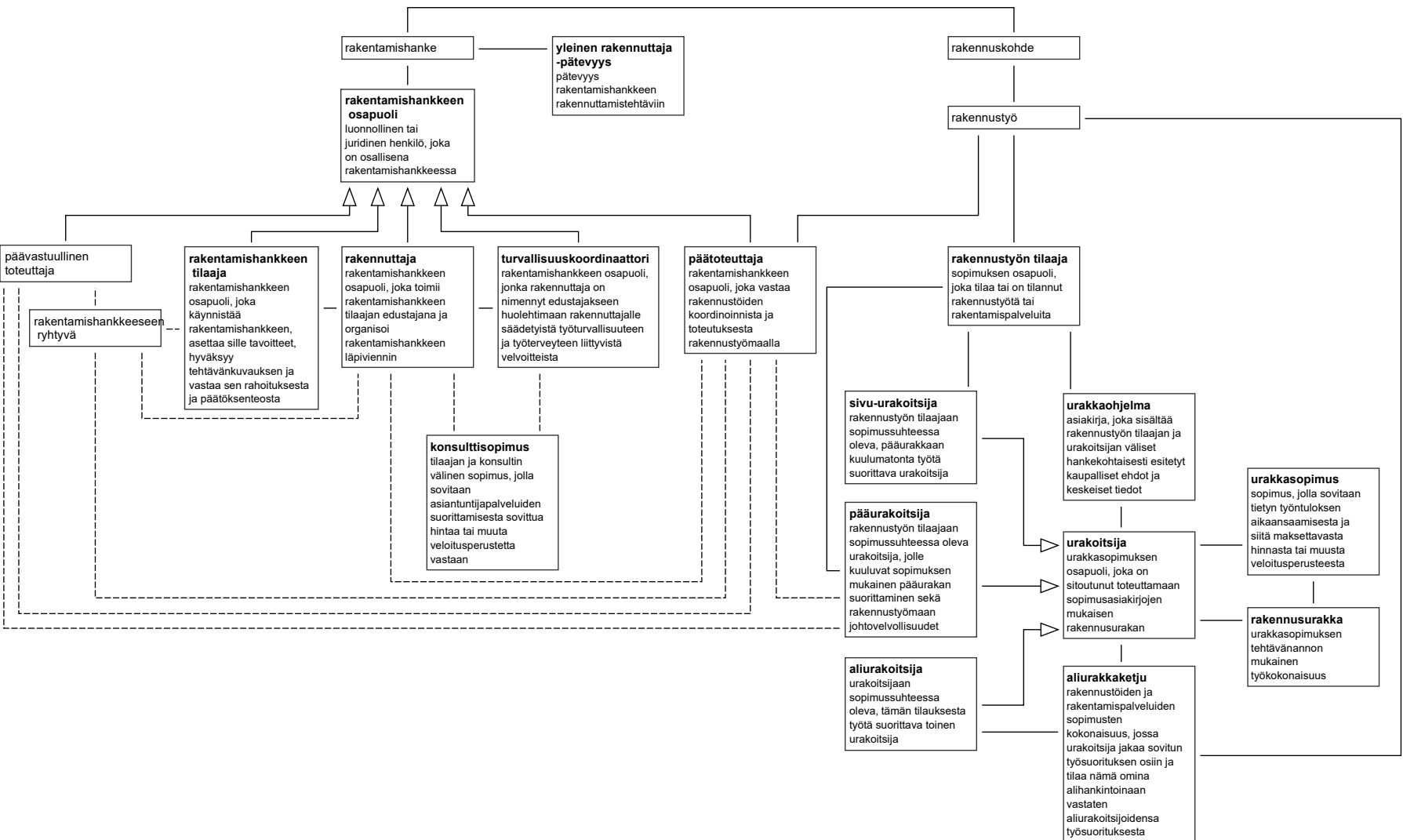
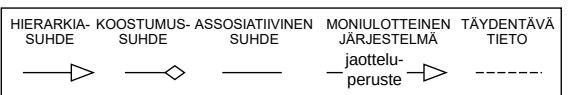
Konsultti on konsulttitoiminnan yleisten sopimusehtojen KSE 2013 mukainen tilaajan sopimusosapuoli.

Konsulttisopimusta voidaan käyttää tilaajan ja konsultin välisissä toimeksiannoissa mm. rakentamisen, tuotannollisen toiminnan sekä yhdyskuntien tutkimus-, selvitys-, suunnittelu-, rakennuttamis- ja valvontatehtävistä ja näihin liittyvistä palveluista sovittaessa.

Konsulttisopimus määrittelee tehtävät, jotka konsultti sitoutuu suorittamaan tilaajalle. Se sisältää mm. perustiedot, sopimusasiakirjat, konsultin aseman organisaatiossa, konsultin vastuut, asiantuntijapalveluiden alihankinnat, aikataulun, veloituserusteet, maksusuoritukset, vakuudet, erityiset määräykset, sopimuksen voimassaolon ja erimielisyyksien ratkaisemisen.

Rakentamishankkeessa voidaan sopia konsulttisopimukset mm. *rakennuttajan*, pääsuunnittelijan, erityisalojen suunnittelijoiden, *turvallisuuskoordinaattorin* ja rakennustöiden valvojien tehtävistä.

Käsittekaavio: [Rakentamishankkeen osapuolet](#)



Käsitteekaavio 3. Rakentamishankkeen osapuolet.

Ruotsinkielinen hakemisto / Svenskt register

Numren i registret anger termpostnumren.

beställare av byggarbete	25	fas av ett byggprojekt	14
beställare av ett byggprojekt	24	fasning av ett byggprojekt	13
byggarbetsplatsområde	7	fastighetsutveckling	2
byggherre	26	gemensam byggarbetsplats	8
byggherreverksamhet	6	genomförandeform av ett byggprojekt	22
byggnadsentreprenad	34	huvudentreprenör	31
byggnadsutförande	5	konsultkontrakt	38
byggnadsutförande	6	projekt	10
byggprojekt	11	projekt	9
byggprojektplan	18	sidoentreprenör	33
byggprojektplan	21	säkerhetskoordinator	29
byggprojektprogram	19	tillgång	1
byggprojektprogram	20	underentreprenadskedja	35
den som i huvudsak genomför byggprojektet	28	underentreprenör	32
egendomsobjekt	1	underleverantör	32
entreprenadprogram	37	uppdelning av ett byggprojekt	12
entreprenadsavtal	36	upphandlingsförfarande av ett byggprojekt	17
entreprenadskedja	35	upphandlingsprocedur av ett byggprojekt	17
entreprenör	30	uppsättning av uppgifter av ett byggprojekt	15

Englanninkielinen hakemisto / English index

Numbers in the index refer to the term record numbers.

agreement on building works	36	contractor	30
asset	1	implementation form of a construction project	22
building contract	34	investment in real estate	3
building contract programme	37	main contractor	31
building developer	26	nominated sub-contractor	33
client of a construction project	24	phase of a construction project	14
client of construction work	25	phasing of a construction project	13
construction commissioning	5	principal contractor	28
construction developer	26	procurement procedure of a construction project . . .	17
construction developing	5	project	10
construction development	5	project	9
construction management	5	property development	2
construction manager	26	property investment	3
construction operations	5	qualification of construction project manager	27
construction project	11	real estate development	2
construction project management	6	real estate investment	3
construction project plan	18	real estate life cycle	4
construction project plan	21	real property life cycle	4
construction project program	19	safety coordinator	29
construction project program	20	set of tasks of a construction project	15
construction site area	7	shared construction site	8
consult contract	38	subcontracting chain	35
contractee	26	subcontractor	32
contracting chain	35	subdivision of a construction project	12

Suomenkielinen hakemisto

Hakemiston numerot viittaavat termittietuenumeroihin.

aliurakkaketju	35	rakennustyön tilaaja	25
aliurakointiketju	35	rakennusurakka	34
aliurakoitsija	32	rakennuttaja	26
hanke	9	rakennuttajatoiminta	5
hankeohjelma	19	rakennuttaminen (1)	5
hankesuunnitelma	18	rakennuttaminen (2)	6
kiinteistöinvestointi; ks. kiinteistösijoittaminen.....	3	rakennuttamistoiminta	5
kiinteistökehitys	2	rakentamishankkeen hankeohjelma	19
kiinteistön elinkaari	4	rakentamishankkeen hankesuunnitelma	18
kiinteistösijoittaminen	3	rakentamishankkeen hankintamenettely	17
kiinteistösijoitus	3	rakentamishankkeen hankintamuoto	17
konsultointisopimus	38	rakentamishankkeen osapuoli	23
konsulttisopimus	38	rakentamishankkeen osittelu	12
omaisuuskohde	1	rakentamishankkeen projektiohjelma	20
projekti	10	rakentamishankkeen projektisuunnitelma	21
pää toteuttaja	28	rakentamishankkeen suunnitteluohjelma	22
pääurakoitsija	31	rakentamishankkeen tehtäväkokonaisuus	15
rakennushankkeen hankeohjelma	19	rakentamishankkeen tilaaja	24
rakennushankkeen hankesuunnitelma	18	rakentamishankkeen toimija	23
rakennushankkeen hankintamenettely	17	rakentamishankkeen toteutusmuoto	16
rakennushankkeen hankintamuoto	17	rakentamishankkeen vaihe	14
rakennushankkeen osapuoli	23	rakentamishankkeen vaiheistus	13
rakennushankkeen osittelu	12	rakentamisprojekti	11
rakennushankkeen projektiohjelma	20	sivu-urakoitsija	33
rakennushankkeen projektisuunnitelma	21	sopimuskohtaiset urakkaehdot	37
rakennushankkeen suunnitteluohjelma	22	turvallisuuskoordinaattori	29
rakennushankkeen tehtäväkokonaisuus	15	urakka	34
rakennushankkeen tilaaja	24	urakkaohjelma	37
rakennushankkeen toimija	23	urakkasopimus	36
rakennushankkeen toteutusmuoto	16	urakkasopimusasiakirja	36
rakennushankkeen vaihe	14	urakoitsija	30
rakennushankkeen vaiheistus	13	yhteinen rakennustyömaa	8
rakennusprojekti	11	yleinen rakennuttaja -pätevyys	27
rakennustyömaa-alue	7		