

# Rätt att påbörja arbeten och förberedande åtgärder inför byggarbetet

Denna anvisning gäller påbörjande av byggnadsarbeten innan beslutet om bygglov vunnit laga kraft och förberedande åtgärder inför byggarbetet. I anvisningen berättas för vad och i vilket stadium man kan ansöka om rätt att påbörja arbeten och hur man ansöker om sådan rätt och om beslutet. Anvisningen ger råd också om att förbereda byggandet utan rätt att påbörja arbeten.

## Innehåll

Om rätt att påbörja arbeten kan ansökas av grundad anledning.....	2
Hur man ansöker om rätt att påbörja arbeten.....	2
När är beslutet lagakraftvunnet? .....	2
Ställande av säkerhet.....	3
Påbörjande av byggande.....	4
Projektet har beviljats rätt att påbörja arbeten .....	4
Projektet har inte beviljats rätt att påbörja arbeten.....	4
Förberedning av byggande utan rätt att påbörja arbeten .....	5
Mer information .....	6

## Om rätt att påbörja arbeten kan ansökas av grundad anledning

Om rätt att påbörja arbeten kan ansökas av grundad anledning för byggande av en del av en byggnad eller hela byggnaden innan bygglovet vunnit laga kraft. Rätten att påbörja arbeten kan gälla till exempel utförande av grundkonstruktionsarbeten för en byggnad eller rentav byggande av en hel byggnad.

Bygglovmyndigheten överväger från fall till fall om rätt att påbörja arbeten kan beviljas. Byggarbetet som rätten att påbörja arbeten gäller får inte göra ett eventuellt besvär i ärendet onödigt.

Med påbörjande av byggnadsarbeten avses arbeten för gjutning av grunden till en byggnad eller installation av byggnadsdelar som ingår i grunden. I reparations- och ombyggnadsarbeten i en byggnad betraktas byggnadsarbetet som påbörjat, då rivande eller byggande av konstruktioner eller byggnadsdelar påbörjas.

För lov för rivning av en byggnad eller del av en byggnad kan inte beviljas rätt att påbörja arbeten. Om lovet har beviljats med stöd av ett undantagsbeslut som saknar laga kraft får byggandet påbörjas först då undantagsbeslutet vunnit laga kraft. Då kan rätt att påbörja arbeten beviljas för bygglovet, men också rätten att påbörja arbeten träder i kraft först då undantagsbeslutet vunnit laga kraft.

## Hur man ansöker om rätt att påbörja arbeten

Om rätt att påbörja arbeten ansöks i samband med den egentliga ansökan om bygglov eller med en separat ansökan. Om hur ansökan om rätt att påbörja arbeten och den ursprungliga säkerhetshandlingen ska levereras bör överenskommas med den lovsassistent som har hand om stadsdelen. Om rätt att påbörja arbeten ska ansökas senast inom 14 dygn efter att besvärstiden för projektets bygglovsbeslut löpt ut. På en ansökan som lämnats efter denna utsatta tid kan inte beviljas rätt att påbörja arbeten.

Den som ansöker om rätt att påbörja arbeten är samma instans som ansöker eller har ansökt om bygglov för projektet. Om rätt att påbörja arbeten ansöks på en för ändamålet utarbetad blankett. Blanketten kan fyllas i och skrivas ut på webbplatsen. En ansökan om rätt att påbörja arbeten ska alltid motiveras. För beslutet om rätt att påbörja arbeten uppbärs en avgift enligt byggnadstillsynstaxan.

### **När är beslutet lagakraftvunnet?**

- Bygglovsbeslutet vinner laga kraft, då besvärstiden löpt ut och ingen sökt ändring i beslutet om bygglovet.
- I lovbeslutet framgår tidpunkten för beslutet, beslutets delgivningssätt och -tidpunkt jämte besvärstidens längd. Till beslut om lov bifogas besvärсанvisningar.
- **Bygglovsbeslutet enligt bygglagen:** Bygglovsbeslut delges genom offentlig kungörelse. Ett beslut anses ha delgetts dem som har rätt att kräva ändring den sjunde dagen efter att kungörelsen om beslutet lagts ut på myndighetens webbplats. Dagen för

delfåendet medräknas inte i omprövnings- och besvärstiden. I tjänsteinnehavares bygglovsbeslut kan sökas ändring med en omprövningsbegäran inom 30 dygn efter delfåendet av beslutet. I miljö- och tillståndssektionens beslut kan sökas ändring genom besvär inom 30 dygn efter delfåendet av beslutet,

**Bygglovsbeslut enligt markanvändnings- och bygglagen:** Bygglovsbeslut delges med ett anslagsförfarande. De som är berättigade till att ansöka om ändring anses ha fått del av beslutet, då beslutet efter anslag meddelats. Dagen då beslutet togs medräknas inte i omprövnings- eller besvärstiden. I tjänsteinnehavares bygglovsbeslut kan sökas ändring med en omprövningsbegäran inom 14 dygn efter delfåendet av beslutet. I miljö- och tillståndssektionens beslut kan sökas ändring genom besvär inom 30 dygn efter delfåendet av beslutet.

- Byggarbeten får påbörjas först då ett bygglov, byggnadstillstånd, åtgärdsstillstånd eller lov för miljöåtgärder beviljats och bygglovsbeslutet vunnit laga kraft eller då rätt att påbörja arbeten har beviljats för lovet.

## Ställande av säkerhet

Den som ansöker om lov ska ställa godtagbar säkerhet för ersättande av de olägenheter, skador och kostnader som upphävandet av beslutet eller en ändring av lovet kan förorsaka. Säkerheten fastställs så stor, att byggsplatsen med den vid behov kan återställas, om bygglovsbeslutet hävs eller ändras.

Säkerhetens belopp är 90 €/byggnadens täckyta-m<sup>2</sup> för grundkonstruktionsarbetenas del. Om man ansöker om arbeten för större mängd än för grundkonstruktionsarbetenas del, övervägs säkerhetens belopp separat enligt arbetena som ska vidtas och projektet. Om det rör sig om en annan åtgärd än byggande av en byggnad, övervägs säkerhetens belopp från fall till fall. Sökanden ska då förete en tillförlitlig utredning över återställningskostnaderna.

Som säkerhet godtas insättningar på bank och olika borgen. Till insättningar på bank ska alltid hänföra sig en av banken utfärdad förbindelse att avstå från kvittningsrätt. Säkerheten bör vara i kraft ända fram till att lovet i fråga vunnit laga kraft.

I ett lovärende som gäller ett enfamiljshus eller ett parhus godtas personlig borgen. Då ska två personer förbinda sig till en borgen såsom för egen skuld. De som ansöker om lov kan inte tjäna som borgensmän för sig själva. Då ett bostadsaktiebolag ansöker om lov, kan aktieägarna i bolaget ändå tjäna som borgensmän. Insättningar på bank och borgen bör stå i dess namn som ansöker om rätt att påbörja arbeten dvs. lovansökarens namn.

Ansökningshandlingarna och säkerheten levereras till den lovsassistent på Helsingfors byggnadstillsyn som har hand om stadsdelen.

## Påbörjande av byggande

### ***Projektet har beviljats rätt att påbörja arbeten***

Åtgärderna som avses i rätten att påbörja arbeten kan inledas genast, då rätten att påbörja arbeten beviljats. I påbörjandet av arbeten ska lovbestämmelserna iakttas.

Det är skäl att beakta, att Helsingfors förvaltningsdomstol på besvär eller på ett yrkande efter ett besvär kan upphäva den rätt att påbörja arbeten som stadsmiljönämndens miljö- och tillståndssektion har beviljat. Om lovet beviljats med stöd av ett undantagsbeslut och undantagsbeslutet inte vunnit laga kraft, får byggarbeten trots beviljad rätt att påbörja arbeten inte påbörjas innan undantagsbeslutet vunnit laga kraft.

Då ett bygglovsbeslut är lagakraftvunnet, kan man ansöka om återbetalning av säkerheten hos en lovsassistent på byggnadstillsynen. Då ska bygglovsbeslutet i fråga och det i beslutet antecknade lagakraftsbeviset företes. I ett av miljö- och tillståndssektionen fattat bygglovsbeslutet fås ett lagakraftsbevis från Helsingfors förvaltningsdomstols registratörskontor. Byggnadstillsynens lovassistenter kontrollerar att ett tjänsteinnehavarbeslut har vunnit laga kraft.

Säkerheten överläts endast till sökanden, om denna är en fysisk person, eller till ett ombud som sökanden befullmäktigat. Sökanden ska intyga sin identitet, och ombudet ska förete en specificerad fullmakt för att ta emot säkerheten.

### ***Projektet har inte beviljats rätt att påbörja arbeten***

Om ett projekt inte har beviljats någon rätt att påbörja arbeten, **får byggarbeten inte vidtas innan bygglovsbeslutet vunnit laga kraft.**

Innan byggnadsarbeten påbörjas ska då lagakraftsbeviset gällande lovsbeslutet levereras till Lupapiste och företes för granskningsingenjören. Ett lagakraftsbevis ska skaffas efter att besvärstiden gällande lovsbeslutet löpt ut. Ett lagakraftsbevis skaffas från följande instanser:

- Om ett bygglovsbeslut ska ha överklagats med ett rättelseyrkande hos stadsmiljönämndens miljö- och tillståndssektion, får man ett lagakraftsbevis från områdets lovsassistent på byggnadstillsynstjänsterna.
- Om ett lovsbeslut ska ha överklagats med ett förvaltningsbesvär hos Helsingfors förvaltningsdomstol, får man ett lagakraftsbevis från Helsingfors förvaltningsdomstol.
- I ett beslut som gäller ett lovsbeslut från Helsingfors förvaltningsdomstol som man har kunnat överklaga med en besvärslövsansökan hos högsta förvaltningsdomstolen, får man ett lagakraftsbevis från högsta förvaltningsdomstolen.

## Förberedning av byggande utan rätt att påbörja arbeten

Följande arbeten får utföras redan **innan lov beviljats medan lovsansökan är aktuell:**

- Fällning av träd som hänför sig till förberedningen av byggandet: Om det är nödvändig att fälla träd för att påskynda ett byggande enligt detaljplanen innan ett lov beviljats, ska om det planerade fällandet lämnas en anmälan till byggnadstillsynen 14 dygn innan träden fälls. Den som ansöker om lov ska samtidigt informera om att en lovsansökan är aktuell även på byggplatsen. Anmälningsförfarandet omfattar endast fällandet av träd, inte andra förberedande åtgärder inför byggandet. Träd kan inte fällas med ett anmälningsförfarande, om fällandet avviker från detaljplanen.

I en aktuell lovsansökan skall fällandet av träd anmälas i Lupapiste i fältet- meddelanden. Det är också skäl att kontakta den som handlägger ansökan via antingen telefon eller e-post. I Lupapiste ska utöver anmälan bifogas en planritning eller annat liknande, där träden som ska fällas märkts ut, tai någon annan nödvändig utredning. Kartlagda förekomster av flygekorrar och fladdermöss ska kontrolleras hos Helsingfors karttjänst och resultaten av kontrollen ska framgå av anmälan.

Fällningsarbetet får inte påbörjas innan byggnadstillsynen har konstaterat att det är möjligt att fälla träden. Om byggnadstillsynen konstaterar att den föreslagna fällningen av träd inte är möjlig innan ett lov beviljats, avgörs fällningen av träden i lovbeslutet.

Om fällning av träd under fåglarnas häckningstid (1.4.–31.7.) är nödvändigt på grund av byggandet, ska den som tar itu med projektet innan träden fälls undersöka träden med hjälp av en fågelexpert i avsikt att säkerställa en sådan häckningsfrid som avses i naturvårdslagen. Mer information ger vid behov Helsingfors stadsmiljöns miljötjänster.

- **OBS!** På stadens arrendetomt som tidigare varit obebyggd ska innan byggande vidtas hållas en trädsyreförrättning. Den som tar itu med projektet ska hålla en syreförrättning tillsammans med Staras miljöförvaltnings skogstjänster. Den som tar itu med projektet ska se till att man i syreförrättningen har med en godkänd planritning med märkningar om träden som ska bevaras. Arrendatorn är skyldig att lösa in träden som ska fällas i samband med byggarbetet till deras gängse värde. Skogstjänsterna fastställer trädens värde. Timret kan alternativt levereras till en av skogstjänsterna utsedd lagringsplats längdkapat och sorterat enligt mått- och kvalitetskraven.

Följande arbeten kan vidtas **efter att ett lov beviljats redan innan lovet vunnit laga kraft.**

- **Lätta rivningsarbeten**, där man inte rör bärande konstruktioner eller fasaden och inte heller byggnadsdelar som är skyddade. Förutsedda rivningsarbeten i en skyddad byggnad ska alltid övervägas i förväg och byggnadsskyddsmyndigheternas anvisningar ska beaktas. Då rivningsarbeten utförs ska beaktas att byggnaden bibehålls som sund och säker. Rivning av hustekniska system får inte leda till att byggnadens skick fördärras.
- **Grävning, schaktning och sprängning eller andra motsvarande arbeten.** Arbetena ska överensstämma med det beviljade lovet. Om nödvändiga arbetsledare, arbetsledare för specialområden, projektörer jämte planer och utredningar ska separat diskuteras

med den granskningsingenjör som utsetts för projektet.

- **Pålningensarbete för grunden till en byggnad** kan i enlighet med en pålningsplan som lämnats till byggnadstillsynsmyndigheten utföras innan byggnadsarbetet påbörjas. Den som tar itu med projektet ska lämna en anmälan om pålningsarbetet till byggnadstillsynsmyndigheten innan pålningen påbörjas och arbetet ska ledas av en av byggnadstillsynsmyndigheten godkänd ansvarig arbetsledare eller arbetsledare för specialområdet.

## Mer information

Bygglagen 63 § och 78 §, markanvändnings- och bygglagen 144 § och Byggnadsordningen för Helsingfors stad 31 a §

Helsingin rakennusvalvonta  
(09) 310 26111  
[rakennusvalvonta@hel.fi](mailto:rakennusvalvonta@hel.fi)

hel.fi/rava  
Hae lupaa ja neuvoa: lupapiste.fi