HUOM! *Näitä ohjeita sovelletaan ennen vuotta 2025 jätettyihin hakemuksiin. Jos jätät hakemuksen vuonna 2025 tai myöhemmin, katso hel.fi/rakennusvalvonnan-ohjeet*

Aloittamisoikeus

Tämä ohje koskee rakennustöiden aloittamista ennen kuin lupapäätös on saanut lainvoiman. Ohjeessa selostetaan mihin ja missä vaiheessa aloittamisoikeutta voi hakea, aloittamisoikeuden hakemisesta ja päätöksestä sekä työmaavaiheesta.

Sisällys

ALOITTAMISOIKEUTTA VOI HAKEA PERUSTELLUSTA SYYSTÄ 2
ALOITTAMISOIKEUDEN HAKEMINEN 2
Milloin lupa on lainvoimainen? 2
VAKUUDEN ASETTAMINEN 3
RAKENTAMISEN ALOITTAMINEN 3
RAKENTAMISEN VALMISTELU ILMAN ALOITTAMISOIKEUTTA 4
Lisätietoja 4

Helsingin rakennusvalvonnan ohje, helmikuu 2024.
Korvaa syyskuussa 2023 julkaistun ohjeen.
EM

ALOITTAMISOIKEUTTA VOI HAKEA PERUSTELLUSTA SYYSTÄ

Aloittamisoikeutta voi hakea perustellusta syystä rakennuksen osan tai koko rakennuksen rakentamiselle ennen kuin lupa on lainvoimainen. Aloittamisoikeus voi koskea esimerkiksi rakennuksen perustustöiden tekemistä tai vaikka koko rakennuksen rakentamista.

Lupaviranomainen harkitsee tapauskohtaisesti, voidaanko aloittamisoikeus myöntää. Aloittamisoikeuden mukainen rakennustyö ei saa tehdä mahdollista luvasta tehtävää muutoksenhakua hyödyttömäksi.

Rakennustöiden aloittamisella tarkoitetaan rakennuksen perustuksen valutöitä tai perustukseen kuuluvien rakennusosien asentamista. Rakennuksen korjaus- ja muutostyössä rakennustyö katsotaan aloitetuksi, kun ryhdytään rakenteiden tai rakennusosien purkamiseen tai rakentamiseen.

Rakennuksen tai sen osan purkamislupaan ei voida myöntää aloittamisoikeutta. Jos rakennuslupa on myönnetty lainvoimaa vailla olevan poikkeamispäätöksen nojalla, niin rakentamisen saa aloittaa vasta, kun poikkeamispäätös on lainvoimainen. Tällöin rakennuslupaan voidaan myöntää aloittamisoikeus, mutta aloittamisoikeuskin tulee voimaan vasta, kun poikkeamispäätös on lainvoimainen.

ALOITTAMISOIKEUDEN HAKEMINEN

Aloittamisoikeutta haetaan hankkeen varsinaisen lupahakemuksen yhteydessä tai erillisellä hakemuksella. Aloittamisoikeushakemuksen sekä alkuperäisen vakuusasiakirjan toimittamisesta tulee sopia kaupunginosaa hoitavan lupa-assistentin kanssa. Aloittamisoikeutta tulee hakea viimeistään 14 päivän kuluessa hankkeen lupapäätöksen valitusajan päättymisestä. Tämän määräajan jälkeen tehdystä hakemuksesta aloittamisoikeutta ei voida myöntää.

Aloittamisoikeuden hakijana toimii sama taho, joka hakee tai on hakenut hankkeelle luvan. Aloittamisoikeutta haetaan sitä varten laaditulla lomakkeella. Lomake on täytettävissä ja tulostettavissa verkkosivuilla. Aloittamisoikeushakemus on aina perusteltava. Aloittamisoikeuspäätöksen tekemisestä peritään rakennusvalvontataksan mukainen maksu.

Milloin lupa on lainvoimainen?

- Lupapäätös saa lainvoiman, kun muutoksenhakuaika on kulunut umpeen ja kukaan ei ole hakenut muutosta lupapäätökseen.
- Päätöksen antamisen ajankohta ja muutoksenhakuajan kesto kerrotaan lupapäätöksessä.
- Jaoston päätökseen voi hakea muutosta 30 päivän ajan ja viranhaltijan päätökseen 14 päivän ajan.

- Rakennustöihin saa ryhtyä vasta, kun rakennus-, toimenpide- tai maisematyölupa on myönnetty ja lupapäätös on lainvoimainen tai kun lupaan on myönnetty aloittamisoikeus.

VAKUUDEN ASETTAMINEN

Aloittamisoikeuden hakijan tulee asettaa hyväksyttävä vakuus niiden haittojen, vahinkojen ja kustannusten korvaamisesta, jotka päätöksen kumoaminen tai luvan muuttaminen voi aiheuttaa. Vakuus määritellään niin suureksi, että rakennuspaikka voidaan sillä tarvittaessa ennallistaa, jos lupapäätös kumotaan tai sitä muutetaan.

Vakuuden määrä on 90 euroa rakennuksen pohjapintaneliömetriltä. Jos kyse on muusta toimenpiteestä kuin rakennuksen rakentamisesta, vakuuden määrä harkitaan tapauskohtaisesti. Hakijan tulee tällöin esittää luotettava selvitys ennallistamiskustannuksista.

Vakuudeksi hyväksytään pankkitalletukset ja erilaiset takaukset. Pankkitalletukseen tulee liittyä aina pankin antama kuittaamattomuustodistus. Takauksen tulee olla voimassa niin kauan, kunnes ko. lupa saa lainvoiman.

Yhden omakotitalon tai yhden paritalon lupa-asiassa hyväksytään henkilötakaus. Tällöin kahden henkilön on sitouduttava omavelkaiseen takaukseen. Luvanhakijat eivät kuitenkaan voi toimia itsensä takaajina. Kun asunto-osakeyhtiö hakee lupaa, yhtiön osakkeenomistajat voivat kuitenkin toimia takaajina. Pankkitalletusten ja takausten tulee olla aloittamisoikeuden hakijan eli luvanhakijan nimissä.

Hakemusasiakirjat sekä vakuus toimitetaan Helsingin rakennusvalvontaan rakennuspaikan kaupunginosaa hoitavalle lupa-assistentille.

RAKENTAMISEN ALOITTAMINEN

Aloittamisoikeuden mukaiset toimenpiteet voi aloittaa heti, kun aloittamisoikeus on myönnetty. Kannattaa huomioida, että Helsingin hallinto-oikeus voi valituksesta tai valituksen jälkeen tehdystä vaatimuksesta kumota kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaoston antaman aloittamisoikeuden. Mikäli rakennuslupa on myönnetty poikkeamispäätöksen nojalla ja poikkeamispäätös ei ole lainvoimainen, ei rakennustöihin saa ryhtyä myönnetystä aloittamisoikeudesta huolimatta ennen kuin poikkeamispäätös on lainvoimainen.

Kun lupapäätös saa lainvoiman, vakuus on haettavissa rakennusvalvonnan lupa-assistentilta. Tällöin on esitettävä ko. lupapäätös ja siihen merkitty lainvoimaisuustodistus. Ympäristö- ja lupajaoston tekemään lupapäätökseen saa lainvoimaisuustodistuksen Helsingin hallinto-oikeuden kirjaamosta. Viranhaltijapäätöksen lainvoimaisuuden tarkastaa lupa-assistentti.

Vakuus luovutetaan ainoastaan hakijalle, jos tämä on luonnollinen henkilö, tai hakijan valtuuttamalle asiamiehelle. Hakijan tulee todistaa henkilöllisyytensä, ja asiamiehen tulee esittää yksilöity valtakirja vakuuden noutamista varten.

RAKENTAMISEN VALMISTELU ILMAN ALOITTAMISOIKEUTTA

Seuraavia töitä voi tehdä luvan myöntämisen jälkeen jo ennen luvan lainvoimaisuutta:

- Kaivamista, louhimista, puiden kaatamista tai muu vastaava toimenpide. Töiden tulee olla myönnetyn luvan mukaisia. Puiden kaatamisen osalta on huomioitava, että Helsingin rakennusjärjestyksen 31a §:n mukaan rakennettavalta tontilta saa kaataa vain ne puut, mihin lupapäätöksessä on annettu lupa. Mikäli tontilta on välttämätöntä kaataa puita asemakaavanmukaisen rakentamisen jouduttamiseksi ennen luvan myöntämistä, puiden kaatamisesta on ilmoitettava rakennusvalvontapalveluille 14 vuorokautta ennen puiden kaatamista. Ilmoitukseen on liitettävä asemapiirros tai vastaava, johon kaadettavat puut on merkitty, sekä muu tarpeellinen selvitys. Ilmoituksen perusteella rakennusvalvontapalvelut arvioi, onko puiden kaataminen esitetyssä laajuudessa välttämätöntä.

- Rakennuksen perustuksen paalutustyö, jos työ tehdään rakennusvalvonnalle toimitetun paalutussuunnitelman mukaisesti. Työn voi tehdä rakentajan riskillä jo ennen luvan myöntämistäkin.

- Kevyiden rakenteiden purkaminen, jos rakennukseen ja rakenteisiin ei kohdistu suojelumääräyksiä.

Lisätietoja

Maankäyttö- ja rakennuslaki 144 §, 149 c § ja 149 d § sekä maankäyttö- ja rakennusasetus 89 §

Helsingin rakennusvalvontapalvelut
(09) 310 26111
rakennusvalvonta@hel.fi

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