

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.

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 valitusta tai 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 lupasihteerin 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 www.hel.fi.

SISÄLLYS

ALOITTAMISOIKEUTTA VOI HAKEA PERUSTELLUSTA SYYSTÄ	1
ALOITTAMISOIKEUDEN HAKEMINEN	1
VAKUUDEN ASETTAMINEN	2
RAKENTAMISEN ALOITTAMINEN	2
RAKENTAMISEN VALMISTELU ILMAN ALOITTAMISOIKEUTTA	3

MILLOIN LUPA ON LAINVOIMAINEN?

- Lupapäätös saa lainvoiman, kun muutoksenhakuajan on kulunut umpeen ja kukaan ei ole valittanut lupapäätöksestä tai hakenut siihen oikaisua.
- Päätöksen antamisen ajankohta ja muutoksenhakuajan kesto kerrotaan lupapäätöksessä.
- Jaoston päätökseen voi yleensä hakea muutosta 30 päivän ajan ja viranhaltijan päätökseen 14 päivän ajan.
- Rakennustöihin saa yleensä ryhtyä vasta, kun rakennus-, toimenpide- tai maisematyölupa on myönnetty ja lupapäätös on lainvoimainen.

Aloittamisoikeushakemus on aina perusteltava. Aloittamisoikeuspäätöksen tekemisestä peritään rakennusvalvontataksan 11 §:n mukainen maksu.

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.

Pientalon ja vastaavien rakennusten perustustöiden ja kellarin tekemisen osalta vakuuden määrä on 50 euroa rakennuksen pohjapintaneliömetriltä. Muiden rakennusten osalta vastaava vakuuden määrä on 75 euroa rakennuksen pohjapintaneliömetriltä. Kaikissa muissa tapauksissa 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 lupasihteerille.

RAKENTAMISEN ALOITTAMINEN

Aloittamisoikeuden mukaiset toimenpiteet voi aloittaa, kun aloittamisoikeus on myönnetty. Kannattaa huomata, että Helsingin hallinto-oikeus voi valituksesta tai valituksen jälkeen tehdystä vaatimuksesta kumota kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaoston antaman aloittamisoikeuden. Myös poikkeamispäätöksen voimaantulo voi vaikuttaa työmaan aloittamiseen (ks. yllä).

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

Vakuus luovutetaan ainoastaan hakijalle, jos tämä on luonnollinen henkilö, tai hakijan valtuuttamalle asiamiehelle. Hakijan tulee todistaa hen-

Aloittamis-
oikeutta voi
hakea vain
rajatun ajan.

kilöllisyytensä, 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.
- rakennuksen perustuksen paalutustyö, jos työ tehdään rakennusvalvonalle toimitetun paalutussuunnitelman mukaisesti. Työn voi tehdä rakentajan riskillä jo ennen luvan myöntämistäkin.
- kevyiden rakenteiden purkaminen, jos rakennukseen ja rakenteisiin ei kohdistu suojelumääräyksiä.

Maankäyttö- ja rakennuslaki 144 §, 149 c § ja 149 d §
Maankäyttö- ja rakennusasetuksen 72 §

Helsingin rakennusvalvonnan ohje, lokakuu 2019.

Korvaa lokakuussa 2008 ja huhtikuussa 2015 julkaistut ohjeet.
(PR)

**Aloittamis-
oikeushakemus
pitää perustella.**