

Rakennustöiden aloittamisoikeus (MRL 144§)

Tämä ohje koskee rakennustöiden aloittamista ennen kuin lupapäätös on saanut lainvoiman.

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

Seuraavia töitä voi tehdä luvan myöntämisen jälkeen ilman aloittamisoikeuden hakemista jo ennen luvan lainvoimaisuutta:

- kaivamista, louhimista, puiden kaatamista tai muu vastaava toimenpide. Töiden tulee olla haetun luvan mukaisia.
- 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.

Aloittamisoikeutta voi hakea vain 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 muutoksenhakua hyödyttömäksi.

Rakennuksen tai sen osan purkamislupaan ei voida myöntää aloittamisoikeutta.

Hakeminen

Aloittamisoikeutta haetaan hankkeen varsinaisen lupahakemuksen yhteydessä.

Aloittamisoikeushakemuksen sekä alkuperäisen vakuusasiakirjan toimittamisesta tulee sopia aluetta hoitavan viranhaltijan kanssa. Takaussitoumuksen voi toimittaa rakennusvalvonnan lupasihteerille.

Aloittamisoikeuden hakijana toimii sama taho, joka hakee tai on hakenut hankkeelle luvan.

Aloittamisoikeushakemus on aina perusteltava. Aloittamisoikeuspäätöksen tekemisestä peritään rakennusvalvontataksan 6 §: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.

Rakennusten perustustöiden tekemisen osalta vakuuden määrä on 20 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.

Pankkitalletusten ja takausten tulee olla aloittamisoikeuden hakijan eli lupanhakijan nimissä.

Hakemusasiakirjat sekä vakuus toimitetaan Hämeenlinnan rakennusvalvontaan lupasihteerille tai rakennuspaikan aluetta hoitavalle viranhaltijalle.

Rakentaminen aloittaminen

Aloittamisoikeuden mukaiset toimenpiteet voi aloittaa, kun aloittamisoikeus on myönnetty. Kun lupapäätös saa lainvoiman, vakuus on haettavissa rakennusvalvonnan lupasihteeriltä. Tällöin on esitettävä ko. lupapäätös ja siihen merkitty lainvoimaisuustodistus. Viranhaltijapäätöksen lainvoimaisuuden tarkastaa lupasihteerit.

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.

Oikeusohjeet:

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